



Datum van inontvangstneming : 17/10/2025

Geanonimiseerde versie

Vertaling

C-505/25 – 1

Zaak C-505/25

Verzoek om een prejudiciële beslissing

Datum van indiening:

21 juli 2025

Verwijzende rechter:

Tribunal da Relação de Lisboa (rechter in tweede aanleg, Portugal)

Datum van de verwijzingsbeslissing:

9 april 2025

Verzoekende partijen:

AM

KA

Verwerende partij:

Caixa Geral de Depósitos, S.A.

Hogere beroepen in de gewone en de bijzondere procedure (2013)

*

Over de prejudiciële verwijzing naar het Hof van Justitie:

Caixa Geral de Depósitos, S.A. vordert executie, voor een totaalbedrag van 1 132 222,73 EUR, vermeerderd met verdragingsrente, tegen AM en KA op basis van vier tussen haar en AM en KA verleden openbare akten van hypothecaire lening, waarvan de eerste dateert van 19 april 1999 (en is gewijzigd op 12 januari 2009), de tweede van 20 maart 2008 (gewijzigd op 12 januari 2009) en de laatste twee van 4 april 2008, voor bedragen van respectievelijk 99 759,57 EUR [OMISSIS], 425 000,00 EUR, 518 000,00 EUR en 52 000,00 EUR.

Geëxecuteerden zijn opgekomen tegen de executie, waarbij zij in wezen de volgende argumenten aanvoeren: i) dat zij executante, thans de partij tegen wie het verzet is ingesteld, hebben verzocht om financiering voor de verwerving van een onroerend goed met het oog op de ontwikkeling van een plattelandstoerisme­project met ook een landbouwcomponent; ii) dat zij vervolgens de met hun dossier belaste bankmedewerkers hebben meegedeeld dat hun financiële situatie hen niet toestond om alle maandelijkse kosten van de lening te dragen, zoals aangetoond door de documentatie ter staving van hun inkomen, en dat het daarom van essentieel belang was dat hen een aflossingsvrije periode van 36 maanden werd toegekend, na welke periode het project inkomsten zou beginnen te genereren; iii) dat executante de echtgenoot, thans geëxecuteerde, via diezelfde medewerkers heeft meegedeeld dat „deze aflossingsvrije periode aan hem zou worden toegekend voor een periode van 36 maanden vanaf de datum van het verlijden van de akten, maar niet zou worden opgenomen in de overeenkomsten, aangezien het langer zou duren om de leningen goed te keuren als de aflossingsvrije periode reeds in die overeenkomsten werd vermeld, terwijl het gemakkelijk zou zijn om een die aflossingsvrije periode te verkrijgen na het afsluiten van de lening”, welke onmiddellijk na de ondertekening van de leningsovereenkomsten zou ingaan; iv) dat geëxecuteerden op basis van deze veronderstelling hebben ingestemd met het sluiten van de laatste drie leningsovereenkomsten, die thans het voorwerp van executie zijn, waarvan de eerste, ten bedrage van 425 000,00 EUR, was bedoeld om drie leningen af te lossen die eerder met executante waren afgesloten voor de uitvoering van werkzaamheden aan hun onroerend goed dat is gelegen in Soltróia, en om een deel van de prijs van het onroerend goed te betalen, en de laatste twee, ten bedrage van in totaal 570 000,00 EUR (een lening van 518 000,00 EUR en een lening van 52 000,00 EUR), om een andere eerder met [Banco Espírito Santo, S.A.], afgesloten lening af te wikkelen, om een onroerend goed in Sintra, dat hun hoofdwooning is, te verwerven en een deel van de prijs van datzelfde onroerend goed te betalen; v) dat zij op het moment van het sluiten van de leningsovereenkomsten een (tweede) hypotheek hebben gevestigd op het onroerend goed in Soltróia als zekerheid voor de lening van 425 000,00 EUR, en twee hypothe­ken op het onroerend goed in Sintra als zekerheid voor de laatste twee leningen ten bedrage van in totaal 570 000,00 EUR; vi) dat executante, niettegenstaande dat zij van meet af aan had ingestemd met de aflossingsvrije periodes, deze niet heeft toegepast op bovengenoemde leningsovereenkomsten, maar de overeenkomstige clause enkel heeft opgenomen in de leningsovereenkomst ten bedrage van 52 000,00 EUR, die zij ook niet is nagekomen; vii) dat de maandelijkse kosten van de leningen als gevolg daarvan 6 050,00 EUR bedroegen, welk bedrag geëxecuteerden niet konden betalen, aangezien, zoals executante wist, hun besteedbaar maandelijks inkomen slechts 3 500,00 EUR bedroeg, terwijl zij, om de resterende financiering voor de verwerving van de onroerende zaak te verkrijgen, ook een leaseovereenkomst had gesloten met [Banco Espírito Santo, S.A.], waarvan de maandelijkse termijnen meer dan 3 000,00 EUR bedroegen; viii) dat derhalve, nadat het onroerend goed en de bijbehorende investeringen waren betaald (aankoop van vee voor een bedrag

van 50 000,00 EUR) en de eerdere door geëxecuteerden afgesloten leningen waren afgelost, de resterende, in maart en april 2008 door executante en door [Banco Espírito Santo, S.A.] in het kader van de leaseovereenkomst uitgeleende bedragen, werden opgesoupeerd door de aflossingen van de leningen en bijbehorende verzekeringen, die in totaal meer dan 10 000,00 EUR per maand bedroegen; ix) dat de aflossingsvrije perioden pas in januari 2009 werden geformaliseerd, met terugwerkende kracht, zij het voor kortere tijd dan aanvankelijk was overeengekomen, nadat de echtgenoot, thans de geëxecuteerde, verschillende verzoeken daartoe had ingediend; x) dat executante na dat feit weliswaar de ten onrechte ontvangen kapitaalbedragen heeft terugbetaald aan geëxecuteerden, maar die bedragen onmiddellijk opgingen aan de verschuldigde aflossingen van de leningen, die, zelfs met de tot 2010 geldende aflossingsvrije periode, 6 000,00 EUR bedroegen, aangezien het als gevolg van de in punt v) bedoelde gebeurtenis niet mogelijk was om de door [Banco Espírito Santo, S.A.] verstrekte lening af te lossen, zoals aanvankelijk de bedoeling van geëxecuteerden was; xi) dat geëxecuteerden op grond van deze feiten concluderen dat de niet-nakoming van de leningsovereenkomsten die het voorwerp van executie zijn, uitsluitend kan worden verweten aan executante, die, in de wetenschap dat de aflossingsvrije periode van essentieel belang was voor hun besluit om de overeenkomsten te sluiten en onontbeerlijk was voor de uitvoering van die overeenkomsten, deze niet onmiddellijk en onder de overeengekomen voorwaarden beschikbaar heeft gesteld, en er bijgevolg geen sprake van schuld aan de zijde van de schuldenaar is, zoals wordt vereist door artikel 798 van het Portugese burgerlijk wetboek; xii) dat executante daarenboven, door op de beschreven wijze te handelen, geëxecuteerden heeft belet om de prestatie te leveren, zoals zij eiste, wat de overeenkomstige verplichting teniet heeft doen gaan als gevolg van de ontstane subjectieve onmogelijkheid om de prestatie te leveren (artikel 791 van het burgerlijk wetboek) of als gevolg van de schuld van de benadeelde partij (artikel 570 van het burgerlijk wetboek), en, tot slot, xiii) dat geëxecuteerden zich beroepen op de exceptie van misbruik van recht (artikel 334 van het burgerlijk wetboek) en op de exceptie van objectieve (relatieve) onmogelijkheid om de prestatie te leveren als gevolg van de buitensporigheid van de lasten, hetgeen, als het al niet de na te komen verplichting teniet doet gaan, dan toch de billijke wijziging ervan moet impliceren (artikel 437 van het burgerlijk wetboek).

[OMISSIS]

[Nationale procedure]

Tijdens de laatste terechtzitting werd executante verzocht aan te tonen dat zij had voldaan aan de verplichtingen van wetsbesluit nr. 227/2012 van 25 oktober 2012 (betreffende de Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento (buitengerechtelijke procedure voor de regularisering van situaties van niet-nakoming; hierna: „PERSI”). Na indiening van de bijgevoegde documenten beriepen geëxecuteerden zich op een (niet nader gespecificeerde)

exceptie op grond van niet-nakoming van de in dat wetsbesluit vastgestelde dwingende regeling.

*

Op 26 november 2023 is vonnis gewezen waarbij:

- a) de in artikel 18, lid 1, onder b), van wetsbesluit nr. 227/2012 van 25 oktober 2012 bedoelde dilatoire exceptie met betrekking tot de op 19 april 1999 gesloten leningsovereenkomst werd toegewezen en de executieprocedure ter zake van dat onderdeel bijgevolg werd beëindigd;
- b) het verzet tegen de executie werd afgewezen met betrekking tot de leningsovereenkomsten van 20 maart 2008 ten bedrage van 425 000,00 EUR en van 4 april 2008 ten bedrage van 518 000,00 EUR en 52 000,00 EUR, en bijgevolg voortzetting van de executieprocedure ter zake van dat onderdeel werd gelast.

*

Geëxecuteerden hebben hoger beroep ingesteld tegen dat vonnis, op grond van, onder meer, het volgende:

„OVER DE NOODZAAK OM HET IN ARTIKEL 18, LID 1, ONDER B), VAN WETSBESLUIT NR. 227/2012 BEDOELDE DILATOIRE EXCEPTIE IN ZIJN GEHEEL TOE TE WIJZEN

[...]

32. De uitspraak van de rechter in eerste aanleg in het bestreden vonnis dat, wat de in 2008 gesloten leningsovereenkomsten betreft, geëxecuteerden voor de toepassing van wetsbesluit nr. 227/2012 niet de hoedanigheid van bankcliënt hadden, met als gevolg dat de niet nader gespecificeerde dilatoire exceptie van niet-nakoming van de in dat wetsbesluit vastgestelde dwingende regeling, moest worden verworpen, is onjuist, aangezien geëxecuteerden, en de overeenkomsten die zij met executante hebben gesloten, voldoen aan alle voorwaarden voor de toepassing van de bepalingen in kwestie.

33. In de eerste plaats vallen de in 2008 gesloten leningsovereenkomsten binnen de werkingssfeer van artikel 2, onder b), van wetsbesluit nr. 227/2012 (in de versie die van toepassing is), aangezien zij worden gedekt door een hypotheek op onroerende goederen.

34. Zelfs indien artikel 2, onder b), niet van toepassing zou zijn geweest, zouden de in 2008 gesloten leningsovereenkomsten kredietovereenkomsten zijn die binnen de werkingssfeer van wetsbesluit nr. 227/2012 vallen, uit hoofde van punt a).

[35.] Bijgevolg behoren de in 2008 gesloten leningsovereenkomsten tot de kredietovereenkomsten die binnen de werkingssfeer wetsbesluit nr. 227/2012 vallen.

36. Bovendien hebben geëxecuteerden de leningsovereenkomsten van 2008 gesloten als consumenten, en derhalve als bankcliënten in de zin van de artikelen 2 en 3 van dat wetsbesluit.

37. Het winstoogmerk van het sluiten van de overeenkomst mag niet worden verward met het juridische begrip „beroepsmatig gebruik” in verband met de definitie van consument, aangezien de rechtsleer en de rechtspraak, zowel de nationale als die van de Unie, bindend is voor nationale rechters, met name de [reeds aangehaalde], volgens welke het niet-beroepsmatige gebruik van een goed of een dienst een vorm van gebruik is die niet tot de beroepsactiviteit van de koper behoort.

38. Zou dat niet het geval zijn, dan zou het opnemen van niet-beroepsmatig gebruik in het begrip „consument” inhoudsloos zijn en, opnieuw, worden verward met de oplegging van een doel zonder winstoogmerk.

39. De opneming van het begrip „consument” impliceert ook een uitgesproken casuïstische component, die de rechter in het onderhavige geval zal verplichten om te beoordelen of (voor zover hier van belang) de contractpartij bij het krediet zich in een nadelige positie bevond (voornamelijk op informatie- of technisch gebied) in vergelijking met de wederpartij, een positie die kenmerkend is voor een niet-beroepsmatige relatie.

40. In casu staat vast dat verzoekende echtgenote arts is en dat verzoekende echtgenoot docent in het middelbaar onderwijs is, beroepen die geen enkele connectie met de sector van de vastgoedbeleggingen hebben.

41. Bovendien hebben verzoekers geen opleiding gevolgd of beroepservaring opgedaan waardoor zij gespecialiseerde kennis op dit gebied zouden hebben verworven, en ook hebben zij bij het sluiten van de overeenkomst geen gespecialiseerd advies ontvangen dat hun asymmetrische positie in evenwicht met die van executante zou hebben kunnen brengen.

42. Daaruit volgt dat verzoekers bij de onderhandelingen over en de sluiting van de leningsovereenkomsten van 2008 hebben gehandeld als consumenten (en door geïntimeerde [OMISSIS] bovendien als zodanig zijn beschouwd).

43. Een tegengestelde uitlegging, volgens welke twee natuurlijke personen die niet gespecialiseerd zijn op het gebied van vastgoedbeleggingen en die kredietovereenkomsten voor de verwerving en exploitatie van een onroerend goed hebben gesloten, geen consumenten in de zin van voornoemd

wetsbesluit zijn, is in strijd met de beginselen van legaliteit en menselijke waardigheid en is bijgevolg ongrondwettig, aangezien zij in strijd is met de artikelen 1 en 3 van de [grondwet van de Portugese Republiek], hetgeen reeds voor alle doeleinden wordt ingeroepen.

44. In het licht van het voorgaande was geïntimeerde, ook wat de in 2008 gesloten leningsovereenkomsten betreft, verplicht om de [PERSI] in te leiden en was het haar verboden om vóór de beëindiging van die overeenkomsten onder de wettelijk toepasselijke voorwaarden over te gaan tot de gedwongen tenuitvoerlegging waartegen in casu wordt opgekomen, reden waarom de niet nader gespecificeerde dilatoire exceptie van niet-ontvankelijkheid van de gedwongen tenuitvoerlegging, die bewezen wordt geacht, in haar geheel worden toegewezen, en moet de executieprocedure worden beëindigd met betrekking tot alle leningen die voorwerp van de executie zijn.

Subsidiair wordt het volgende aangevoerd:

45. In de motivering voor de afwijzing van de dilatoire exceptie is de rechter in eerste aanleg voorbijgegaan aan het feit dat de in 2008 gesloten leningsovereenkomsten ook waren bedoeld voor doeleinden van een andere aard die geen verband hielden met de verwerving van het onroerend goed.

46. Concreet, en in overeenstemming met bewezen feit nr. 27, is van het totale bedrag dat in het kader van de in 2008 gesloten leningsovereenkomsten aan appellanten is geleend, slechts ongeveer de helft (507 625,00 EUR) gebruikt om de aankoop van het onroerend goed en de daarmee gerelateerde kosten te financieren.

47. Het resterende deel van het geleende bedrag (428 210,00 EUR) is gebruikt voor het aflossen van leningen die appellanten eerder hadden afgesloten voor niet-beroepsmatige doeleinden. Dat bedrag is specifiek geleend en gebruikt voor het aflossen van andere leningen die eveneens binnen de werkingssfeer van wetsbesluit nr. 227/2012 vallen; zie artikel 2, onder a) en b).

48. Er is geen reden om aan te nemen (zoals de rechter in eerste aanleg heeft gedaan) dat een lening die is afgesloten om die andere leningen af te lossen, een beroepsmatig doel heeft, aangezien de eerste lening en de tweede lening, die is afgesloten om de eerste af te lossen, in wezen hetzelfde doel dienden.

49. Binnen deze grenzen en subsidiair, hadden de in 2008 gesloten leningsovereenkomsten derhalve hooguit een gemengd doel (beroepsmatig voor het deel dat was bestemd voor de verwerving van het onroerend goed, ten bedrage van 507 625,00 EUR, en niet-beroepsmatig voor het deel dat was bestemd voor het aflossen van leningen die eerder waren afgesloten

voor de uitvoering van werken aan de woning in Soltróia en de verwerving van de woning in Sintra, voor een bedrag van 428 210,00 EUR).

50. *Aangezien er sprake is van een gemengd doel, en indien wordt gezocht naar een regeling die van toepassing is op de eenheid van overeenkomst, in het licht van het doel van het wetsbesluit in kwestie, moet de bescherming van de consumenten (die, de logica volgend, een en dezelfde overeenkomst niet in twee verschillende vormen doen verlijden) voorrang krijgen, door de regeling van wetsbesluit nr. 227/2012 uit te breiden tot het totale geleende bedrag.*

[Vorderingen van de partij in de nationale procedure]

[OMISSIS]

53. *Hoewel wetsbesluit nr. 227/2012 niet een handeling van de Unie omzet (waardoor de uitlegging van de regels ervan niet rechtstreeks kan worden gelijkgesteld aan een uitlegging van die handeling), is het begrip „consument”, dat centraal staat in de kwalificatie van de bankcliënt, gedefinieerd in verschillende handelingen van de Unie, waaronder die inzake de bescherming van de consument in het kader van de regeling die van toepassing is op hypothecaire kredietovereenkomsten, die in aanmerking moeten worden genomen bij de toepassing van dat wetsbesluit, zoals uiteengezet.*

54. *Appellanten zijn ervan overtuigd dat de uitlegging van de artikelen 2 en 3 van wetsbesluit nr. 227/2012 die wordt gegeven in het verzoekschrift waarbij het hoger beroep is ingesteld (namelijk dat appellanten moeten worden beschouwd als consumenten in de zin van voornoemd wetsbesluit) het meest in overeenstemming is met het Unierecht.*

[Verzoek van de partij om een prejudiciële verwijzing in te dienen en formulering van de prejudiciële vraag]

[OMISSIS];”

*

In haar verweerschrift tegen het hoger beroep betoogt executante ter zake van de uitlegging van het begrip „consument” het volgende:

„[...]

t) *Bovendien stellen appellanten in wezen dat de rechter in eerste aanleg de executie had moeten beëindigen, niet alleen met betrekking tot de op 19 april 1999 gesloten kredietovereenkomst, maar ook met betrekking tot de op 20 maart en 4 april 2008 gesloten kredietovereenkomsten, op grond dat*

zij binnen de werkingssfeer van de PERSI vielen volgens wetsbesluit nr. 227/2012 van 25 oktober 2012.

u) Dit komt echter niet overeen met de werkelijkheid, aangezien de op 20 maart en 4 april 2008 gesloten kredietovereenkomsten tot doel hadden om meerdere investeringen te financieren, met name de investering in het plattelandstoerisme­project dat appellanten voornemens waren uit te voeren in het kader van de verwerving van het onroerend goed.

v) Dit veranderde appellanten van consumenten in investeerders.

w) Artikel 2 van wet nr. 24/96, waarin de wettelijke regeling inzake de bescherming van de consument is vastgesteld, bepaalt het volgende:

Onder consument wordt verstaan eenieder aan wie goederen of diensten worden geleverd of rechten worden overgedragen voor niet-beroepsmatig gebruik door een persoon die beroepsmatig een economische activiteit met een winstoogmerk uitoefent.

x) De overeenkomsten in kwestie vallen daarom niet binnen de werkingssfeer van de PERSI.

y) Volgens het arrest van de Supremo Tribunal de Justiça (hoogste rechterlijke instantie, Portugal) in zaak 888/20.9T8GRD-A.C1.S1 wordt, gelet op de bewezen feiten, de mogelijkheid om de PERSI toe te passen op de onderhavige zaak niet overwogen, omdat die mogelijkheid niet is aangevoerd als grond voor het verzet tegen de executie en omdat geëxecuteerden zich in het kader van die overeenkomst hebben gepresenteerd als investeerders en niet als consumenten. [...]

II. De werkingssfeer van de [PERSI] is beperkt tot bankcliënten die bankfinanciering aanvragen voor de aankoop van goederen of diensten voor niet-beroepsmatig gebruik, en is niet van toepassing op bankcliënten die deze financieringsmiddelen gebruiken om investeringen te plegen.

z) Volgens geïntimeerde heeft de rechter in eerste aanleg terecht geoordeeld dat de op 20 maart en 4 april 2008 gesloten overeenkomsten niet binnen de werkingssfeer van wetsbesluit nr. 227/2012 van 25 oktober 2012 vielen.”

*

Op verzoek van appellanten is besloten het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie in zaak C-347/[23] op te nemen in het dossier.

Vervolgens is bij beschikking van 28 januari 2025 het volgende besloten:

„De prejudiciële vraag die in het arrest van het Hof van Justitie wordt onderzocht, is vergelijkbaar met een van de vragen die in het onderhavige hoger beroep aan de orde zijn, reden waarom het in het belang van de beslechting van het geding wordt geacht dat een afschrift van dat arrest wordt toegevoegd aan het dossier.”

*

[Nationale procedurele formaliteiten]

[OMISSIS]

*

Feiten:

In het bestreden vonnis zijn de volgende feiten bewezen verklaard:

„1. Bij openbare akte van 20 maart 2008 [OMISSIS] heeft executante met geëxecuteerden een overeenkomst gesloten met de titel „[H]ypothecaire lening en afstand”, krachtens welke eerstgenoemde zich ertoe verbond om geëxecuteerden een lening van 425 000,00 EUR te verstrekken, terwijl geëxecuteerden zich ertoe verbonden om deze lening binnen een periode van 28 jaar terug te betalen in maandelijks termijnen van hoofdsom en rente.

2. Als zekerheid voor de terugbetaling van de geleende bedragen en de betaling van rente en overeenkomstige kosten hebben geëxecuteerden een hypotheek gevestigd, ten gunste van executante, op het stedelijk onroerend goed [dat is gelegen in] [OMISSIS] Tróia [OMISSIS].

3. Een van de bedingen van de overeenkomst bepaalde dat op de lening rente verschuldigd was tegen een rentevoet die overeenkwam met het eenvoudige rekenkundige gemiddelde van het Euribor-rentetarief over drie maanden, berekend op basis van de maand onmiddellijk voorafgaand aan het begin van elke driemaandelijke geldigheidsduur van de overeenkomst, vermeerderd met een marge van 0,65 %, welke rentevoet op de datum van sluiting van de overeenkomst 5,192 % bedroeg, drie maanden vast bleef en daarna elk kwartaal kon worden gewijzigd [OMISSIS].

4. Bij openbare akte van 12 januari 2009 zijn geëxecuteerden en executante overeengekomen om de in punt 1 bedoelde overeenkomst, in het deel betreffende de „aflossing van de lening”, te wijzigen, in de volgende bewoordingen:

„Eerste deel (onderbreking van het aflossingsplan)

1. De aflossing van de lening is onmiddellijk na het aangaan ervan, op 20 maart 2008, onderbroken.

2. *Deze onderbreking zal twee jaar duren.*

Tweede deel

(Totale looptijd van de lening)

[...]

Derde deel

(Betaling van rente gedurende de onderbrekingsperiode)

Gedurende voornoemde onderbrekingsperiode wordt maandelijks rente over de uitstaande hoofdsom berekend, die aan het einde van elke maand in rekening wordt gebracht en betaald.

Vierde deel

(Hervatting van de aflossing)

1 – Indien de uitstaande hoofdsom aan het einde van de in het eerste punt van deze overeenkomst bedoelde onderbrekingsperiode in de tussentijd niet volledig is afgelost, wordt de lening afgelost in vaste maandelijks termijnen van hoofdsom en rente, waarvan de eerste is verschuldigd op de overeenkomstige dag van de maand die volgt op het einde van de onderbreking van de aflossing en de overige op dezelfde dag van de daaropvolgende maanden.

Vijfde deel

[...].”

5. *Bij openbare akte van 4 april 2008 [OMISSIS] heeft executante met geëxecuteerden een overeenkomst gesloten met de titel „[H]ypothecaire lening”, krachtens welke eerstgenoemde zich ertoe verbond om geëxecuteerden een lening van 518 000,00 EUR te verstrekken, terwijl geëxecuteerden zich ertoe verbonden om deze lening binnen een periode van 28 jaar terug te betalen in maandelijks termijnen van hoofdsom en rente.*

6. *Een van de bedingen van de overeenkomst bepaalde dat op de lening rente verschuldigd was tegen een rentevoet die overeenkwam met het eenvoudige rekenkundige gemiddelde van het Euribor-rentetarief over drie maanden, berekend op basis van de maand onmiddellijk voorafgaand aan het begin van elke driemaandelijks geldigheidsduur van de overeenkomst, vermeerderd met een marge van 0,75 %, welke rentevoet op de datum van sluiting van de overeenkomst 5,546 % bedroeg, drie maanden vast bleef en daarna elk kwartaal kon worden gewijzigd [OMISSIS].*

7. Ook werd in beding 7 van het aanvullende document bij deze overeenkomst, onder het opschrift „Betaling van rente en aflossing van de hoofdsom”, het volgende verklaard: „1- Een deel van de lening, ten bedrage van [362 600 EUR], zal worden afgelost in vaste maandelijks termijnen van aflossingen op hoofdsom en rente, waarvan de eerste verschuldigd zal zijn op de overeenkomstige dag van de maand die volgt op de sluiting van deze overeenkomst en de overige op dezelfde dag van de daaropvolgende maanden.

2- Het resterende deel van de lening, aangeduid als ‚Uitgestelde betaling’, ten bedrage van [150 400 EUR], zal worden afgelost samen met de laatste termijn van hoofdsom en rente zoals bedoeld in het vorige punt van dit beding; de rente over dezelfde hoofdsom wordt aan het einde van elke maand in rekening gebracht en betaald, samen met elk van voornoemde termijnen van hoofdsom en rente.

3-[...]

4-[...]”

8. Bij openbare akte van 12 januari 2009 zijn geëxecuteerden en executante overeengekomen om het deel betreffende de „aflossing van de lening” in de in punt 5 bedoelde overeenkomst, te wijzigen, in de volgende bewoordingen:

„Eerste deel

(Onderbreking van het aflossingsplan)

1. De aflossing van de lening, waarvan de uitstaande hoofdsom momenteel [514 380,24 EUR], is onderbroken met ingang van de termijn die op 4 december 2008 was verschuldigd.

2. Deze onderbreking zal twaalf maanden duren.

Tweede deel

(Totale looptijd van de lening)

[...]

Derde deel

(Betaling van rente gedurende de onderbrekingsperiode)

Gedurende voornoemde onderbrekingsperiode wordt maandelijks rente over de uitstaande hoofdsom berekend, die aan het einde van elke maand in rekening wordt gebracht en betaald.

Vierde deel

(Hervatting van de aflossing)

1. *Indien de uitstaande hoofdsom aan het einde van de in het eerste punt van deze overeenkomst bedoelde onderbrekingsperiode in de tussentijd niet volledig is afgelost, wordt een deel van de lening, ten bedrage van [358 980,24 EUR], afgelost in vaste maandelijkse termijnen van hoofdsom en rente, waarvan de eerste is verschuldigd op de overeenkomstige dag van de maand die volgt op het einde van de onderbreking van de aflossing en de overige op dezelfde dag van de daaropvolgende maanden.*

2. *Het resterende deel van de lening, aangeduid als ‚Hoofdsom met uitgestelde betaling’, ten bedrage van [155 400 EUR], zal worden afgelost samen met de laatste termijn van hoofdsom en rente zoals bedoeld in het vorige punt van dit beding; de rente over dezelfde hoofdsom wordt aan het einde van elke maand in rekening gebracht en betaald, samen met elk van voornoemde termijnen van hoofdsom en rente.*

3. *Het bedrag van de termijnen wordt door de schuldeiser tijdig meegedeeld.*

[...].”

9. *Bij openbare akte van eveneens 4 april 2008 [OMISSIS] heeft executante met geëxecuteerden een derde overeenkomst gesloten met de titel „[H]ypothecaire lening”, krachtens welke eerstgenoemde zich ertoe verbond om geëxecuteerden een lening van 52 000,00 EUR te verstrekken, terwijl geëxecuteerden zich ertoe verbonden om deze lening binnen een periode van 28 jaar terug te betalen in maandelijkse termijnen van hoofdsom en rente.*

10. *Een van de bedingen van de overeenkomst bepaalde dat op de lening rente verschuldigd was tegen een rentevoet die overeenkwam met het eenvoudige rekenkundige gemiddelde van het Euribor-rentetarief over drie maanden, berekend op basis van de maand onmiddellijk voorafgaand aan het begin van elke driemaandelijkse geldigheidsduur van de overeenkomst, vermeerderd met een marge van 0,75 %, welke rentevoet op de datum van sluiting van de overeenkomst 5,546 % bedroeg, drie maanden vast bleef en daarna elk kwartaal kon worden gewijzigd [OMISSIS].*

11. *Ook werd in beding 8 van het aanvullende document bij deze overeenkomst, onder het opschrift „[B]etaling van rente en aflossing van de hoofdsom”, het volgende verklaard: „1- Een deel van de lening, ten bedrage van [36 400 EUR], zal worden afgelost in vaste maandelijkse termijnen van aflossingen op hoofdsom en rente, waarvan de eerste verschuldigd zal zijn*

op de overeenkomstige dag van de maand die volgt op de sluiting van deze overeenkomst en de overige op dezelfde dag van de daaropvolgende maanden.

2- Het resterende deel van de lening, aangeduid als ‚Hoofdsom met uitgestelde betaling’, ten bedrage van [15 600] EUR, zal worden afgelost samen met de laatste termijn van hoofdsom en rente zoals bedoeld in het vorige punt van dit beding; de rente over dezelfde hoofdsom wordt aan het einde van elke maand in rekening gebracht en betaald, samen met elk van voornoemde termijnen van hoofdsom en rente.

3-[...]

4-[...]”

12. Als zekerheid voor de terugbetaling van de geleende bedragen, rente en bijbehorende kosten, in het kader van de in de punten 5 tot 9 bedoelde overeenkomsten, hebben geëxecuteerden een hypotheek gevestigd, ten gunste van executante, op het stedelijk onroerend goed [dat is gelegen in] [OMISSIS] Sintra [OMISSIS].

13. Geëxecuteerden hebben de termijnen van de in punt 1 bedoelde overeenkomst, waarvan de vervaldatum 20 februari 2011 was, en de termijnen van de in de punten 5 en 9 bedoelde overeenkomsten, waarvan de vervaldatum 4 februari 2011 was, niet betaald.

14. Medio 2007 is een van de geëxecuteerden, namelijk de echtgenoot, docent in het middelbaar onderwijs, begonnen met het onderzoeken van de mogelijkheid om een onroerend goed van 154 hectare in de plaats Carreiras [OMISSIS] te verwerven met het oog op de ontwikkeling van een plattelandstoerisme project met een landbouwcomponent dat zeer rendabel leek te zijn.

15. Zijn vaste inkomen (samen met dat van de andere geëxecuteerde, zijn echtgenote, arts van beroep) en spaargeld waren ontoereikend om het betreffende onroerende goed, waarvan de geadverteerde verkoopprijs 675 000,00 EUR [...] bedroeg, te kopen; geëxecuteerden beschikten echter over een aanzienlijk onroerend vermogen bestaande uit de twee bovengenoemde onroerende goederen.

16. Daarop besloten zij hun project voor te leggen aan twee van de kredietinstellingen waarmee zij zakelijke betrekkingen onderhielden, executante en Banco Comercial Português, S.A., evenals aan de toenmalige Banco Espírito Santo, S.A., aangezien het onroerend goed dat zij voornemens waren te verwerven door de verkoper ervan was verworven middels een leaseovereenkomst met laatstgenoemde entiteit.

17. *Gemeenschappelijk aan en essentieel voor de voorstellen van geëxecuteerden bij deze entiteiten was de noodzaak dat hen een aflossingsvrije periode werd verleend voor de aflossing van de hoofdsom, rekening houdend met de (ruïneuze) staat van verval waarin het onroerend goed zich bevond, evenals de daarop staande woningen, die moesten worden herbouwd, en met het oog op de investeringen die nodig waren om het project te ontwikkelen.*

18. *Aan de zijde van executante werd het dossier van geëxecuteerden behandeld [door] enkele van haar medewerkers [OMISSIS].*

19. *Deze medewerkers werden in kennis gesteld van het doel van de af te sluiten leningen en van de noodzaak om een aflossingsvrije periode te verkrijgen.*

20. *De in de punten 1, 4 en 5 hierboven bedoelde overeenkomsten, die het voorwerp van de executie zijn, zijn gesloten met het doel om de benodigde financiering voor de uitvoering van het in punt 14 bedoelde project te verkrijgen.*

21. *Parallel aan de onderhandelingen met executante en de andere bankinstellingen hebben geëxecuteerden op 6 december 2007 een overeenkomst gesloten met de titel „[O]vereenkomst met toezegging tot aan- en verkoop”, waarbij zij zich ertoe verbonden om het in punt 14 [OMISSIS] bedoelde onroerend goed te kopen voor een bedrag van 600 000,00 EUR [...], waarbij de betaling zou worden verricht als volgt:*

- 15 000,00 EUR [...], als aanbetaling c.q. voorschot, op de datum van ondertekening van de overeenkomst met toezegging tot aan- en verkoop;*
- 260 000,00 EUR [...]), uit hoofde van een verhoging van de aanbetaling, die op een nader overeen te komen datum diende te worden betaald, namelijk zodra de benodigde leningsovereenkomsten zouden zijn ondertekend, en*
- 325 000,00 EUR [...], het resterende deel, op de datum van ondertekening van de koopakte.*

22. *Nadat de met executante afgesloten leningen op 20 maart en 4 april 2008 waren toegekend en de voorwaarden voor het sluiten van de leaseovereenkomst, die de resterende middelen voor de volledige verwerving van het onroerend goed zou genereren, waren overeengekomen met [Banco Espírito Santo, S.A.], betaalde de geëxecuteerde echtgenoot [OMISSIS], als „verhoging van de aanbetaling c.q. het voorschot”, het bedrag van 260 000,00 EUR [aan executante].*

23. Op 14 mei 2008 werd de leaseovereenkomst met Banco Espírito Santo, S.A. gesloten en het resterende deel van de overeengekomen prijs, vermeerderd met kosten, betaald aan de verkoper, waarvan 77 126,00 EUR [...] werd betaald per op executante getrokken cheque, en 250 077,00 EUR [...] middels een overschrijving van Banco Espírito Santo, S.A.

24. Naast voornoemde bedragen werd van de verkoper ook voor het onroerend goed bestemd vee gekocht, voor een bedrag van 50 000,00 EUR [...], waarvan 40 000,00 EUR [...] werd betaald per op executante getrokken cheque van 6 mei 2008 en 10 000,00 EUR [...] door de opname van een bankdeposito bij executante.

25. De met Banco Espírito Santo, S.A. gesloten leaseovereenkomst beliep een bedrag van in totaal 340 877,00 EUR [...], waarvan 250 077,00 EUR [...] werd overgemaakt aan de verkoper.

26. Tot slot is een bedrag van 15 000,00 EUR [...] betaald als commissie van een vastgoedmakelaar [OMISIIS] middels een op 20 mei 2008 op Caixa Geral de Depósitos, S.A. getrokken cheque.

27. Van de door executante uitgeleende bedragen, die optellen tot een totaal van 995 000,00 EUR [...], is 507 625,00 EUR [...] gebruikt voor de verwerving van het onroerend goed en het plegen van daarmee samenhangende investeringen (terwijl 155 095,00 EUR is gebruikt om eerdere met executante afgesloten leningen af te lossen en 273 115,00 EUR om de met Banco Comercial Português, S.A. afgesloten lening voor de aankoop van een woning af te lossen).

28. Van dit bedrag werd 402 126,00 EUR [...] gebruikt voor de verwerving van het onroerend goed en de betaling van de bijbehorende kosten, waardoor een saldo van 105 499,00 EUR [...] resulteerde.

29. Deze bedragen zouden worden aangewend voor het plegen van investeringen in het onroerend goed, maar ook om het bedrag van de leaseovereenkomst gedeeltelijk af te lossen teneinde de maandelijkse kosten van die financiering per direct te verlagen.

30. Met de aflossingsvrije periode zou het bedrag van de aan executante te betalen maandelijkse termijnen, in het kader van de drie voornoemde leningen en een eerste, op 19 april 1999 met executante afgesloten lening, uitkomen op in totaal 2 196,00 EUR [...].

31. De uit hoofde van de leaseovereenkomst te betalen termijnen zouden uitkomen op 3 185,96 EUR [...].

32. Daarnaast droegen geëxecuteerden maandelijks de kosten van de levensverzekering die zij hadden afgesloten als zekerheid voor de met

executante afgesloten leningen, voor een bedrag van 502,06 EUR [...] per maand.”

*

Rechtsgronden

Volgens artikel 19, lid 3, onder b), van het Verdrag betreffende de Europese Unie „[doet] [h]et Hof van Justitie van de Europese Unie [...] op verzoek van de nationale rechterlijke instanties bij wijze van prejudiciële beslissing over de uitlegging van het recht van de Unie [...]”.

Krachtens artikel 267 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie „[is] [h]et Hof van Justitie van de Europese Unie [...] bevoegd, bij wijze van prejudiciële beslissing, een uitspraak te doen [...] over de uitlegging van de handelingen van de instellingen, de organen of de instanties van de Unie.

Indien een vraag te dien aanzien wordt opgeworpen voor een rechterlijke instantie van een der lidstaten, kan deze instantie, indien zij een beslissing op dit punt noodzakelijk acht voor het wijzen van haar vonnis, het Hof van Justitie verzoeken over deze vraag een uitspraak te doen.

Indien een vraag te dien aanzien wordt opgeworpen in een zaak aanhangig bij een nationale rechterlijke instantie waarvan de beslissingen volgens het nationale recht niet vatbaar zijn voor hoger beroep, is deze instantie gehouden zich tot het Hof te wenden.”

In casu hebben appellanten, die respectievelijk het beroep van docent en arts uitoefenen, een hypothecaire banklening afgesloten met als doel om eerder afgesloten leningen af te lossen, die waren afgesloten voor de verwerving van hun hoofdwoning en een onroerend goed waarop zij voornemens waren de activiteit van plattelandstoerisme uit te oefenen, en om deze laatste activiteit te financieren.

Appellanten zijn hun verplichting tot betaling van de respectieve termijnen niet nagekomen.

Overeenkomstig artikel 12 van wetsbesluit nr. 227/2012 van 25 oktober 2012 zijn kredietinstellingen verplicht tot het nemen van alle maatregelen die nodig zijn om de [PERSI] uit te voeren.

Vastgesteld is dat de bankinstelling de PERSI niet heeft toegepast ten aanzien van deze leningen, aangezien zij van mening was dat appellanten niet onder het begrip bankcliënt vielen.

Volgens artikel 3, onder a), van wetsbesluit nr. 227/2012 is een bankcliënt een consument in de zin van artikel 2, lid 1, van de Lei de Defesa do Consumidor (wet

inzake consumentenbescherming), zoals vastgesteld bij wet nr. 24/96 van 31 juli 1996 en zoals gewijzigd bij wetsbesluit nr. 67/03 van 8 april 2003.

Volgens artikel 2, lid 1, onder a), van wetsbesluit nr. 227/2012 is deze wet van toepassing op kredietovereenkomsten inzake onroerende goederen als bedoeld in wetsbesluit nr. 74-A/2017 van 23 juni 2017.

In artikel 4, lid 1, onder d), van laatstgenoemd wetsbesluit wordt een consument gedefinieerd als *„een natuurlijk persoon die in het kader van het rechtsverkeer [...] handelt voor doeleinden die buiten zijn bedrijfs- of beroepsactiviteiten vallen”*.

Wetsbesluit nr. 74-A/2017 van 23 juni 2017 vormt het resultaat van de omzetting in nationaal recht van richtlijn 2014/17/EU, zoals gewijzigd bij verordening (EU) 2016/1011.

In artikel 4 van die richtlijn wordt „consument” gedefinieerd als een „consument” in de zin van artikel 3, onder a), van richtlijn 2008/48/EG. In laatstgenoemde richtlijn wordt het begrip in kwestie gedefinieerd als *„een natuurlijk persoon die bij transacties [...] handelt voor doeleinden die buiten zijn bedrijfs- of beroepsactiviteiten vallen”*.

Aangezien in wetsbesluit nr. 74-A/2017 van 23 juni 2017, waarnaar wetsbesluit nr. 227/2012 verwijst, het begrip „consument” wordt gehanteerd als bedoeld in richtlijn 2014/17/EU, waarin op haar beurt het begrip zoals gedefinieerd in richtlijn 2008/48/EG is overgenomen, rijst de vraag of dient te worden ingestemd met de aan de artikelen 2 en 3 van wetsbesluit nr. 227/2012 te geven uitlegging zoals voorgesteld in het verzoekschrift tot instelling van het hoger beroep (in de zin dat appellanten in het licht van richtlijn 2014/17/EU moeten worden beschouwd als consumenten).

Het antwoord op deze vraag is van cruciaal belang om te bepalen of geïntimeerde de PERSI had moeten toepassen op de leningen van appellanten, en zo ja of de verplichting in kwestie moest worden beschouwd als vervallen, in tegenstelling tot wat in eerste aanleg is beslist.

Het Hof van Justitie is bevoegd zich uit te spreken over deze zaak, omdat in het geval dat deze rechter in tweede aanleg de bestreden beslissing zou bevestigen, er geen cassatieberoep kan worden ingesteld [artikel 629, lid 1, van de Código de Processo Civil (wetboek van burgerlijke rechtsvordering), a contrario]. Bijgevolg moet in het onderhavige geval een verzoek om een prejudiciële beslissing worden ingediend.

Bovendien ziet deze zaak op de uitlegging van een handeling van de Europese instellingen (Europees Parlement en Raad) en op de uitlegging van Unierecht [artikel 19, lid 3, onder b), van het Verdrag betreffende de Europese Unie en artikel 267 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie].

De onderhavige zaak draait om de vraag of het begrip „consument” zoals gedefinieerd in artikel 3, onder a), van wetsbesluit nr. 227/2012 onverenigbaar is met het begrip „consument” in de zin van artikel 4 van richtlijn 2014/17/EU, dat in nationaal recht is omgezet bij wetsbesluit nr. 74-A/2017 van 23 juni 2017 [artikel 4, lid 1, onder d)], en waarnaar ook wordt verwezen in artikel 2, lid 1, onder a), van wetsbesluit nr. 227/2012.

Het is juist dat vorengenoemde verplichting volgens de rechtspraak van het Hof van Justitie niet ontstaat wanneer „*er ter zake al vaste rechtspraak is of [...] er geen ruimte is voor redelijke twijfel over de juiste uitlegging van de betrokken rechtsregel*”.¹

Ook is het juist dat appellanten zich in casu hebben beroepen op het arrest van het Hof van Justitie van 24 oktober 2024, Zabitoń (C-347/23, EU:C:2024:919), dat is gewezen naar aanleiding van het verzoek van de Sąd Okręgowy w Warszawie (rechter in eerste aanleg Warschau, Polen) om een prejudiciële beslissing.

Zoals reeds is opgemerkt, staan de verschillen tussen de feitelijke situatie die in dat arrest is onderzocht en die van de onderhavige zaak het niet toe dat de door het Hof van Justitie in dat arrest getrokken conclusies betreffende de uitlegging van de bepalingen van Unierecht die van toepassing zijn op de onderhavige zaak, zonder meer worden geëxtrapoleerd.

Na de inhoud van het arrest van het Hof van Justitie te hebben geanalyseerd, komt de verwijzende rechter tot de slotsom dat de activiteit die verzoekers [in zaak C-347/23] voornemens waren uit te oefenen op het met behulp van een banklening verworven onroerend goed, verschilde van de activiteit die appellanten in casu wensten uit te oefenen.

In die voor het Hof van Justitie gevoerde zaak wilden de verzoekers het verworven onroerend goed enkel verhuren. In het onderhavige geval hadden appellanten de intentie om de activiteit van plattelandstoerisme te ontwikkelen.

In beide situaties oefenden de verzoekende partijen beroepen uit die geen verband hielden met de activiteiten die zij voornemens waren uit te oefenen op de onroerende goederen waarvoor zij financiering aanvroegen.

Bovendien is er geen enkel ander arrest van het Hof van Justitie gevonden waarin het Hof van Justitie zich heeft uitgesproken ter zake van de uitlegging van voornoemde regels.

In deze omstandigheden is de verwijzende rechter van oordeel dat er redelijke twijfel blijft bestaan en dat er geen uitzondering van toepassing is op de verplichting om een verzoek om een prejudiciële beslissing in te dienen.

¹ [OMISSIS]

[Inleidende formulering van de prejudiciële vragen]

[OMISSIS]*

Beslissing:

Gelet op de voorgaande overwegingen wordt besloten² de behandeling ten gronde van het hoger beroep te schorsen en het Hof van Justitie van de Europese Unie de volgende prejudiciële vraag voor te leggen:

Moet het begrip „consument” in de zin en voor de toepassing van artikel 4 van richtlijn [2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en verordening (EU) nr. 1093/2010] aldus worden uitgelegd dat twee natuurlijke personen die het beroep van arts en leraar in het middelbaar onderwijs uitoefenen en die zonder voorafgaande ervaring of opleiding op het gebied van vastgoedbelegging leningsovereenkomsten sluiten met een bankinstelling die volledig of ten dele ertoe strekken een landgoed te verwerven voor de exploitatie ervan als plattelandstoerisme en landbouwproject, handelen voor doeleinden die buiten hun bedrijfs- of beroepsactiviteiten vallen en bijgevolg geen consumenten zijn?

Of moeten zij worden beschouwd als „consumenten” in de zin en voor de toepassing van artikel 4 van richtlijn 2014/17 omdat zij hebben gehandeld in de uitoefening van een bedrijfs- of beroepsactiviteit die zeer winstgevend leek?

*

[Nationale procedure en verwijzing naar de regels inzake anonimisering zoals vervat in de aanbevelingen aan de nationale rechterlijke instanties over het aanhangig maken van prejudiciële procedures]

[OMISSIS]³

[OMISSIS]

*

² [OMISSIS]

³ [OMISSIS]

Lissabon
[9 april 2025]