

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS
SOUDNÍ DVŮR EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ
DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABERS DOMSTOL
GERICHTSHOF DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN
EUROOPA ÜHENDUSTE KOHUS
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ
COURT OF JUSTICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES
COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES
CÚIRT BHREITHIÚNAIS NA gCÓMHPHOBAL EORPACH
CORTE DI GIUSTIZIA DELLE COMUNITÀ EUROPEE
EIROPAS KOPIENU TIESA



LUXEMBOURG

EUROPOS BENDRIJŲ TEISINGUMO TEISMAS
EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BÍRÓSÁGA
IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ
HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN
TRYBUNAŁ SPRAWIEDLIWOŚCI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DAS COMUNIDADES EUROPEIAS
SÚDNY DVOR EURÓPSKYCH SPOLOČENSTEV
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Kontakty z Mediami i Informacja

KOMUNIKAT PRASOWY nr 91/05

25 października 2005 r.

Wyroki Trybunału Sprawiedliwości w sprawach C-350/03 i C-299/04

Elisabeth Schulte, Wolfgang Schulte / Deutsche Bausparkasse Badenia AG

*Crailsheimer Volksbank eG / Klaus Conrads, Frank Schulzke i Petra Schulzke-Lösche,
Joachim Nitschke*

PAŃSTWA CZŁONKOWSKIE MUSZĄ ZAPEWNIĆ, ABY BANK, KTÓRY NIE ZAWIADOMIŁ OSOBY INWESTUJĄCEJ W NIERCHOMOŚCI O PRZYSŁUGUJĄCYM JEJ PRAWIE DO ODSZTĄPIENIA OD UMOWY KREDYTU SŁUŻĄCEGO FINANSOWANIU ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI, PONOSIŁ RYZYKO ZWIĄZANE Z INWESTYCJĄ FINANSOWĄ NEGOCJOWANĄ W WARUNKACH AKWIZYCJI W DOMU

*Jednakże prawo do odstąpienia nie ma zastosowania do umowy kupna nieruchomości.
Dyrektywa o „akwizycji w domu” w zasadzie nie sprzeciwia się temu, aby konsument, który
odstępuje od umowy kredytu, był zobowiązany do natychmiastowego i całkowitego zwrotu
kredytu wraz z odsetkami stosowanymi na rynku,
jeśli bank poinformował go o przysługującym mu prawie do odstąpienia.*

Zgodnie z dyrektywą o „akwizycji w domu” z 1985 r.¹ konsument ma w zasadzie siedem dni na odstąpienie od umowy zawartej w warunkach akwizycji w domu. Przedsiębiorca jest zobowiązany w momencie zawarcia umowy do poinformowania konsumenta na piśmie o przysługującym mu prawie do odstąpienia.

Dwa sądy niemieckie: Landgericht Bochum i Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen zadały Trybunałowi Sprawiedliwości Wspólnot Europejskich szereg pytań dotyczących wykładni tej dyrektywy. Do tych sądów zwrócono się o rozstrzygnięcie sporów pomiędzy osobami inwestującymi w nieruchomości a bankami w przedmiocie inwestycji finansowych, w ramach których negocjacje przedumowne miały miejsce w warunkach akwizycji w domu.

¹ Dyrektywa Rady 85/577/EWG z dnia 20 grudnia 1985 r. w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do umów zawartych poza lokalem przedsiębiorstwa (Dz.U. L 372, str. 31).

Inwestycje obejmują w szczególności umowę kupna nieruchomości zawartą ze spółką pośredniczącą w usługach związanych z nieruchomościami oraz umowę kredytu zawartą z bankiem, która służy finansowaniu kupna. Propozycję zawarcia tych umów złożył konsumentom w ich domu agent spółki pośredniczącej lub niezależny pośrednik.

Trybunał Sprawiedliwości stwierdza na wstępie, że dyrektywa nie przyznaje konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy kupna nieruchomości, nawet jeśli stanowi ona część inwestycji finansowej, finansowanej przez kredyt i w ramach której negocjacje przedumowne miały miejsce zarówno w przypadku umowy kupna nieruchomości, jak również umowy kredytu służącego finansowaniu kupna w warunkach akwizycji w domu. Choć omawiana dyrektywa – poprzez przyznanie konsumentowi pod pewnymi warunkami prawa do odstąpienia – zmierza do zapewnienia mu ochrony przed ryzykiem zawarcia umowy, zwłaszcza podczas wizyty przedsiębiorcy u konsumenta, to wyraźnie i jednoznacznie wyłącza z zakresu jej stosowania umowy sprzedaży nieruchomości.

Ponadto dyrektywa nie sprzeciwia się przepisom krajowym, które jako jedyny skutek odstąpienia od umowy kredytu przewidują jej anulowanie, nawet jeśli chodzi o inwestycje finansowe, na które kredyt nie zostałby udzielony, gdyby nie nabyto nieruchomości.

Co więcej, dyrektywa nie sprzeciwia się w zasadzie również temu, aby w przypadku odstąpienia od umowy kredytu konsument był zobowiązany do natychmiastowego i całkowitego zwrotu kredytu wraz z odsetkami stosowanymi na rynku, jeśli został on poinformowany przez bank o przysługującym mu prawie odstąpienia od umowy.

Niemniej jednak, Trybunał Sprawiedliwości jest zdania, że w takich sytuacjach jak sytuacje będące przedmiotem sporu w postępowaniach krajowych, gdy konsument nie został poinformowany o przysługującym mu prawie do odstąpienia od umowy kredytu, to bank ponosi ryzyko związane z omawianymi inwestycjami. Jeśliby konsument został bowiem poinformowany w odpowiednim czasie przez bank, mógłby zmienić swoją decyzję co do zawarcia tej umowy lub nie zawarłby później przed notariuszem umowy kupna. W ten sposób konsument mógłby uniknąć **ryzyka, że wartość nieruchomości w chwili kupna zostanie zawyżona, że wyliczone wpływy z wynajmu nie zostaną zrealizowane i że oczekiwania dotyczące rozwoju ceny nieruchomości okażą się błędne**. Na ustawodawcy oraz sądach krajowych spoczywa obowiązek zapewnienia konsumentowi ochrony przed skutkami realizacji takiego ryzyka.

Wreszcie Trybunał Sprawiedliwości stwierdza, że jeśli osoba trzecia działa w imieniu lub na rzecz przedsiębiorcy przy negocjowaniu lub zawarciu umowy, **stosowanie dyrektywy nie może być uzależnione od tego, czy przedsiębiorca wiedział lub powinien był wiedzieć, że umowa została zawarta w warunkach akwizycji**.

Dokument nieoficjalny, sporządzony na użytek mediów, który nie wiąże w żaden sposób Trybunału Sprawiedliwości.

Dostępne wersje językowe: DE, EN, FR, IT, PL

Pełny tekst wyroków znajduje się na stronie internetowej Trybunału

<http://curia.eu.int/jurisp/cgi-bin/form.pl?lang=pl>

Tekst jest z reguły dostępny od godz. 12.00 CET w dniu ogłoszenia.

W celu uzyskania dodatkowych informacji proszę skontaktować się z

Ireneuszem Kolowcą

Tel. (00352) 4303 2878 Faks (00352) 4303 2053

Nagranie z ogłoszenia wyroków jest dostępne dzięki Ebs „Europe by Satellite”, usłudze oferowanej przez Komisję Europejską, Dyрекcję Generalną ds. Prasy i Komunikacji

L-2920 Luksemburg, tel. (00352) 4301 35177 Faks (00352) 4301 35249

lub B-1049 Bruksela, tel. (0032) 2 2964106 Faks (0032) 2 2965956