

Orzeczenie TSUE z dnia 24 października 2024 r. (C-347/23) – Frankowicze wynajmujący kredytowaną nieruchomość są konsumentami i korzystają z ochrony

Niedawny wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej wywołał duże zainteresowanie wśród kredytobiorców walutowych, szczególnie tych, którzy wynajmują zakupione za pomocą kredytu nieruchomości. Orzeczenie to interpretuje pojęcie „konsumenta” na gruncie Dyrektywy 93/13 i otwiera nowe możliwości ochrony prawnej także dla tych kredytobiorców, którzy zdecydowali się przeznaczyć nieruchomość na wynajem. Wyrok ten potwierdza, że osoba fizyczna, zawierająca umowę kredytową na zakup nieruchomości w celu wynajmu, również może być traktowana jako „konsument” – pod warunkiem, że działa poza sferą swojej działalności gospodarczej czy zawodowej.

Dotychczas wielu kredytobiorców, którzy zdecydowali się wynajmować nieruchomość kupioną na kredyt, nie miało pewności, czy wciąż mogą korzystać z ochrony przysługującej konsumentom. Omawiany wyrok rozwiewa te wątpliwości - jeśli kredytobiorca wynajmuje nieruchomość jako osoba fizyczna ma prawo dochodzić unieważnienia umowy kredytu zawartej na zakup tej nieruchomości, nawet jeśli generuje ona dochód. Ma to duże znaczenie dla kredytobiorców, którzy z powodu zmieniających się kursów walutowych zostali zmuszeni do ponoszenia znacząco wyższych kosztów kredytu niż pierwotnie przewidywali.

W orzeczeniu Trybunał zaznacza, że wynajem nieruchomości zakupionej na kredyt nie musi oznaczać utraty statusu konsumenta, o ile nie wiąże się to z działalnością gospodarczą. W praktyce oznacza to, że kredytobiorcy, którzy wynajmują mieszkanie z nadzieją na częściowe pokrycie kosztów kredytu, wciąż mogą korzystać z ochrony przepisów konsumenckich. Wyrok ten może stać się podstawą dla kredytobiorców, którzy wynajmują nieruchomość na niewielką skalę i nie prowadzą zorganizowanej działalności gospodarczej w tym zakresie.

Wyrok z pewnością korzystnie wpłynie na interpretację przepisów w sądach krajowych i na ujednolicenie podejścia do spraw kredytobiorców wynajmujących nieruchomości. Orzeczenie to może stać się podstawą do korzystniejszych rozstrzygnięć sądowych, umożliwiając podważenie nieuczciwych warunków umowy kredytowej, a co za tym idzie unieważnienie zwartej umowy kredytu.

Zachęcamy do kontaktu z prawnikami z naszej Kancelarii, pomożemy Państwu w dochodzeniu należnych roszczeń.