

## **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.