



Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (esimene koda)

30. mai 2013*

Direktiiv 93/13/EMÜ — Ebaõiglased tingimused tarbijalepingutes — Eluruumi üürileping, mille on sõlminud üürileandja, kelle majandustegevus hõlmab üürileandmist, ja isiklikel eesmärkidel tegutsev üürnik — Siseriikliku kohtu poolt omal algatusel lepingutingimuse ebaõigluse hindamine — Leppetrahvi tingimus — Lepingutingimuse tühisuse tuvastamine

Kohtuasjas C-488/11,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Gerechthshof te Amsterdami (Madalmaad) 13. septembri 2011. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 23. septembril 2011, menetluses

Dirk Frederik Asbeek Brusse,

Katarina de Man Garabito

versus

Jahani BV,

EUROOPA KOHUS (esimene koda),

koosseisus: koja president A. Tizzano, kohtunikud M. Ilešič, E. Levits, M. Safjan ja M. Berger (ettekandja),

kohtujurist: P. Mengozzi,

kohtusekretär: A. Calot Escobar,

arvestades kirjalikku menetlust,

arvestades seisukohti, mille esitasid:

— Ungari valitsus, esindajad: M. Fehér ja K. Szijjártó,

— Euroopa Komisjon, esindajad: M. van Beek ja M. Owsiany-Hornung,

arvestades pärast kohtujuristi ärakuulamist tehtud otsust lahendada kohtuasi ilma kohtujuristi ettepanekuta,

on teinud järgmise

* Kohtumenetluse keel: hollandi.

otsuse

- 1 Eelotsusetaotlus käsitleb seda, kuidas tõlgendada nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiivi 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes (EÜT L 95, lk 29; ELT eriväljaanne 15/02, lk 288; edaspidi „direktiiv“), eelkõige direktiivi artikli 6 lõiget 1.
- 2 Eelotsusetaotlus on esitatud Dirk Frederik Asbeek Brusse ja Katarina de Man Garabito ning Jahani BV (edaspidi „Jahani“) vahelises vaidluses üürivõlgnevuse, lepingujärgse viivise ja leppetrahvi tasumise üle eluruumi üürilepingu alusel.

Õiguslik raamistik

Liidu õigus

- 3 Direktiivi põhjendused 9 ja 10 on sõnastatud järgmiselt:

„[...] kauba ja teenuste omandajad peaksid olema kaitstud müüja või teenuste osutaja volist tulenevate kuritarvituste eest, eelkõige ühepoolsete tüüplepingute ning oluliste õiguste ebaõiglase lepingutest väljajätmise eest;

[...] tarbijat saab tõhusamalt kaitsta, kui ebaõiglaste tingimuste suhtes võetakse vastu ühtsed õigusnormid; kõnealuseid õigusnorme tuleks kohaldada müüjate või teenuste osutajate ning tarbijate vahel sõlmitud kõigi lepingute suhtes; seetõttu tuleb käesoleva direktiivi reguleerimisalast muu hulgas välja jätta töölepingud, pärimisõigust ja perekonnaõigust käsitlevad lepingud ning lepingud, mis on seotud äri- või täisühingute asutamise ja töö korraldamisega”.

- 4 Direktiivi artikkel 1 sätestab:

„1. Käesoleva direktiivi eesmärk on ühtlustada liikmesriikide õigus- ja haldusnormid, mis käsitlevad ebaõiglasi tingimusi müüja või teenuste osutaja ning tarbija vahel sõlmitud lepingutes.

2. Lepingutingimused, mis põhinevad kohustuslikel [...] õigusnormidel [...], ei kuulu käesoleva direktiivi reguleerimisalasse.”

- 5 Direktiivi artiklis 2 on mõisted „tarbija” ja „müüja või teenuste osutaja” määratletud järgmiselt:

„Käesolevas direktiivis kasutatakse järgmisi mõisteid:

[...]

- b) *tarbija* – füüsiline isik, kes käesoleva direktiiviga hõlmatavate lepingute raames toimib eesmärkidel, mis ei ole seotud tema kaubandus-, majandus- ega kutsetegevusega;
- c) *müüja või teenuste osutaja* – füüsiline [või juriidiline] isik, kes käesoleva direktiiviga hõlmatavate lepingute raames toimib eesmärkidel, mis on seotud tema kaubandus-, majandus- või kutsetegevusega, olenemata sellest, kas ettevõtte on era- või riigiomanduses.” [täpsustatud tõlge]

- 6 Direktiivi artiklis 3 on ebaõiglane lepingutingimus määratletud järgmiselt:

„1. Lepingutingimus, mille suhtes ei ole eraldi kokku lepitud, loetakse ebaõiglaseks, kui see on vastuolus heausksuse tingimusega ning kutsub esile lepinguosaliste lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulise tasakaalustamatuse, mis kahjustab tarbijat.

[...]

3. Lisa sisaldab soovituslikku ja mittetäielikku loetelu tingimustest, mida võib pidada ebaõiglasteks.”

7 Lepingutingimuse ebaõigluse tuvastamise tagajärgede kohta sätestab direktiivi artikli 6 lõige 1 järgmist:

„Liikmesriigid sätestavad, et ebaõiglased tingimused lepingus, mille müüja või teenuste osutaja on [...] tarbijaga sõlminud, ei ole [siseriiklikes õigusaktides sätestatud tingimustel] tarbijale siduvad ning [et leping jääb muus osas pooltele siduvaks, kui see saab kehtida ka ilma ebaõiglaste tingimusteta].”
[Tsitaati on parandatud Euroopa Kohtus, kuna direktiivi eestikeelne tõlge on ebatäpne.]

8 Direktiivi artikli 7 lõike 1 kohaselt „tagavad [liikmesriigid], et tarbijate ja konkurentide huvides oleksid olemas piisavad ja tõhusad vahendid, et lõpetada ebaõiglaste tingimuste seadmine lepingutes, mis müüjad või teenuste osutajad tarbijatega sõlmivad”.

9 Direktiivi lisas on loetletud direktiivi artikli 3 lõikes 3 nimetatud tingimused. Nende tingimuste hulka kuuluvad:

„1. Tingimused, mille eesmärk või tagajärg on:

[...]

e) ülemäära suure hüvitussumma nõudmine tarbijalt, kes ei täida oma kohustust;

[...]”

Siseriiklik õigus

10 Direktiiv on Madalmaades üle võetud lepingu tüüptingimusi reguleerivate tsiviilseadustiku (Burgerlijk Wetboek, edaspidi „BW”) artiklitega 6:231–6:247.

11 BW artikli 6:233 esimese lõigu punkt a sätestab:

„Tüüptingimustes sisalduvat klauslit võib vaidlustada:

a) kui see seab teise lepingupoole, arvestades lepingu liiki ja sisu, tingimuste väljatöötamise laadi, poolte vastastikku tunnustatavaid huve ja konkreetse asja muid asjaolusid, ebamõistlikult ebasoodsasse olukorda”.

12 BW artikli 3:40 kohaselt on heade kommete, avaliku korra või imperatiivse õigusnormiga vastuolus olev tehing tühine. Ent kui rikutud on õigusnormi, mille eesmärk on kaitsta mitmepoolse tehingu pooltest vaid ühe lepingupoole õigusi, on tegemist kõigest võimalusega tehing tühistada, välja arvatud juhul, kui õigusnormi eesmärgist tuleneb teisiti.

13 Vastavalt BW artikli 6:94 lõikele 1 on kohtutel õigus kokkulepitud leppetrahvi võlgniku nõudmisel vähendada, kui see on ilmselgelt vajalik õigluse huvides.

14 Euroopa Kohtu käsutuses olevast toimikust nähtub veel, et apellatsioonimenetluses võib asja lahendav kohus võtta arvesse vaid esimeses apellatsioonikohtule esitatud avalduses sisalduvaid väiteid. Apellatsioonikohus peab siiski omal algatusel kohaldama asjakohaseid avaliku korra sätteid ka siis, kui pooled ei ole nendele viidanud.

Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimused

- 15 Äriühing Jahani, mille majandustegevus hõlmab eluruumide üürileandmist, andis aastal 2007 isiklikel eesmärkidel tegutsevatele D. F. Asbeek Brussele ja K. de Man Garabitole üürile eluruumi Alkmaaris (Madalmaad).
- 16 Sel eesmärgil sõlmitud üürileping põhines tüüptingimustel, mille oli koostanud kinnisvara valdkonnas kutsealaselt tegutsevate ühendus Raad voor Onroerende Zaken (kinnisvaranõukogu).
- 17 Need tüüptingimused sisaldasid muu hulgas leppetrahvi tingimust järgmises sõnastuses:
- „20.1
Üürnik on kohustuste täitmisega viivitanud juba siis, kui teatav tähtaeg on lõppenud.
- 20.2 Mis tahes rahalise kohustuse õigeaegse ja täieliku täitmisega viivitamise korral tasub üürnik igakuist viivitusintressi, mille suurus on 1% tasumata põhisummast, alates tasumise tähtpäevast kuni põhisumma täieliku tasumise päevani.
- [...]
- 20.6 Kui üürnik ei täida üürilepingust, sealhulgas üürilepingu osaks olevatest üürilepingu tüüptingimustest tulenevat kohustust või rikub sellist kohustust, tasub üürnik üürileandjale alates kohustuse täitmata jätmise või rikkumise päevast leppetrahvi 25 eurot kalendripäeva kohta; leppetrahvi tasumise kohustus ei vabasta üürnikku kõnealuse kohustuse täitmisest ning jätab üürileandjale õiguse nõuda kahjuhüvitist või muid hüvitisi. [...]”
- 18 Üürilepingu kohaselt oli üüri suurus algselt 875 eurot kuus, kuid alates 1. juulist 2008 tõusis üüri summa lepingus ette nähtud indekseerimistingimuse alusel 894,25 eurole kuus. D. F. Asbeek Brusse ja K. de Man Garabito jätsid lisandunud üüri summa tasumata. 2009. aasta veebruarikuu eest tasusid nad 190 eurot ning lõpetasid seejärel üüri maksmise.
- 19 Jahani esitas 2009. aasta juulis üürnike vastu kohtusse hagi, nõudes eelkõige üürilepingu ülesütlemist ning kostjatelt enda kasuks kokku 13 897,09 euro väljamõistmist, mis moodustub järgmistest summadest:
- tasumata jäänud üür summas 5 365,50 eurot,
 - kogunenud lepingujärgne viivis summas 156,67 eurot,
 - üüri summa indekseerimise tulemusel lisandunud üür summas 96,25 eurot,
 - leppetrahv üüri tasumata jätmise eest summas 4525 eurot,
 - leppetrahv üüri summa indekseerimise tulemusel lisandunud üüri tasumata jätmise eest summas 3800 eurot,
 - kohtuvälised kulud summas 658,67 eurot.
- 20 Rechtbank Alkmaar rahuldab Jahani hagi 21. oktoobri 2009. aasta otsusega.
- 21 D. F. Asbeek Brusse ja K. de Man Garabito kaebasid selle otsuse edasi eelotsusetaotluse esitanud kohtule, kus nad taotlesid leppetrahvina väljamõistetud summa vähendamist, kuna see summa ei ole proportsionaalne üürileandjale tekitatud kahjuga.

- 22 Neil asjaoludel otsustas Gerechtshof te Amsterdam menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:
- „1. Kas eluruumi üürileandja, kelle majandustegevus hõlmab üürileandmist ja kes annab korteri üürile eraisikule, on müüja või teenuste osutaja direktiivi 93/13 tähenduses? Kas üürileping, mille on sõlminud majandus- või kutsetegevuses tegutsev üürileandja ja üürnik, kes ei ole seda eluruumi üürinud seoses oma majandus- või kutsetegevusega, kuulub nimetatud direktiivi kohaldamisalasse?
 2. Kas asjaolu, et direktiivi 93/13 artiklit 6 tuleb käsitada normina, mis on võrdväärne siseriiklike õigusnormidega, mis on siseriiklikus õiguskorras imperatiivsed, tähendab seda, et eraisikutevahelises kohtuvaidluses on ebaõiglasi lepingutingimusi käsitlevad siseriiklikud rakendussätted imperatiivsed, millest tulenevalt on nii siseriiklikul esimese astme kohtul kui ka siseriiklikul apellatsioonikohtul õigus ja kohustus hinnata lepingutingimust omal algatusel (ja seega ka poolte väidetest kaugemale minnes), võttes aluseks siseriiklikud rakendussätted, ja tingimuse ebaõiglase olemuse tuvastamise korral tuvastada kõnealuse tingimuse tühisus?
 3. Kas [liidu] õiguse kasuliku mõjuga on kooskõlas, et siseriiklik kohus ei jäta leppetrahviklauslit, mida tuleb pidada ebaõiglaseks tingimuseks direktiivi 93/13 tähenduses, kohaldamata, vaid vähendab siseriiklike õigusnormide alusel kõigest leppetrahvi, kui eraisik on küll tuginenud kohtu õigusele trahvi vähendada, kuid ei ole tuginenud tingimuse vaidlustatavusele?”

Eelotsuse küsimuste analüüs

Esimene küsimus

- 23 Esimese küsimusega palub eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt selgitada, kas eluruumi üürileping, mille on sõlminud majandus- või kutsetegevuses tegutsev üürileandja ja isiklikel eesmärkidel tegutsev üürija, kuulub direktiivi kohaldamisalasse.
- 24 Direktiivi eesmärk on määratletud selle artikli 1 lõikes 1.
- 25 Selle sätte eri keeleversioonide vahel on siiski teatav lahknevus. Nii on direktiivi artikli 1 lõike 1 hollandikeelses versioonis märgitud, et direktiivi eesmärk on ühtlustada liikmesriikide normid, mis käsitlevad ebaõiglasi tingimusi „müüja” (*verkoper*) ja tarbija vahel sõlmitud lepingutes. Selle sätte teised keeleversioonid kasutavad tarbija lepingupartneri tähistamiseks laiemat tähendusega väljendit. Direktiivi artikli 1 lõike 1 prantsuskeelses versioonis on nimetatud lepinguid, mille on sõlminud *professionnel* ja tarbija. Samasugust laiemat lähenemist võib kohata hispaania- (*profesional*), taani- (*erhvervsdrivende*), saksa- (*Gewerbetreibender*), kreeka- (*επαγγελματίας*), itaalia- (*professionista*) ja portugali keelses (*profissional*) versioonis. Inglisekeelne versioon kasutab väljendit *seller or supplier*.
- 26 Kooskõlas väljakujunenud kohtupraktikaga välistab liidu õigusakti ühetaolise kohaldamise ja järelikult ka ühetaolise tõlgendamise vajadus õigusakti ühe keeleversiooni eraldiseisva käsitlemise ning eeldab õigusakti tõlgendamist tulenevalt nii akti vastuvõtja tegelikust tahtest kui ka viimase poolt taotletavast eesmärgist, võttes arvesse kõikides ülejäänud ametlikes keeltes koostatud versioone (vt eelkõige 3. juuni 2010. aasta otsus kohtuasjas C-569/08: Internetportal und Marketing, EKL 2010, lk I-4871, punkt 35, ja 9. juuni 2011. aasta otsus kohtuasjas C-52/10: Eleftheri tileorasi ja Giannikos, EKL 2011, lk I-4973, punkt 23).

- 27 Siinjuures olgu meenutatud, et nagu teisteski keeleversioonides on hollandikeelses versioonis kasutatud termin *verkoper* määratletud direktiivi artikli 2 punktis c kui „füüsiline või juriidiline isik, kes [...] toimib eesmärkidel, mis on seotud tema kaubandus-, majandus- või kutsetegevusega, olenemata sellest, kas ettevõtte on era- või riigiomanduses”.
- 28 Sellest nähtub, et olenemata tarbija lepingupartneri tähistamiseks kasutatud terminist, ei kavatsenud seadusandja piirata direktiivi kohaldamisala vaid müüja ja tarbija vahel sõlmitud lepingutega.
- 29 Olgu lisatud, et direktiivi korpuses ei ole ühtegi sätet, mis täpsustaks, millistele lepingutele direktiiv kohaldub. Kuigi direktiivi mitmes põhjenduses, näiteks üheksandas, on rõhutatud vajadust kaitsta kauba ja teenuste omandajaid müüja või teenuste osutaja volist tulenevate kuritarvituste eest, on direktiivi kümnes põhjendus ulatuslikum, kuna selles on märgitud, et ühtseid õigusnorme tuleks kohaldada „kõigi lepingute” suhtes, mis on sõlmitud direktiivi artikli 2 punktides b ja c määratletud müüjate või teenuste osutajate ning tarbijate vahel.
- 30 Seega määratleb direktiiv oma kohaldamisalasse kuuluvad lepingud viitega lepingupartnerite omadustele – sellele, kas nad tegutsevad oma majandus- või kutsetegevuses või mitte.
- 31 See kriteerium vastab direktiiviga rakendatava kaitsesüsteemi aluseks olevale eeldusele, et tarbija on suhtes müüja või teenuste osutajaga nõrgemal läbirääkimispositsioonil ja omab vähem teavet, mis viib selleni, et tarbija nõustub müüja või teenuste osutaja eelnevalt välja töötatud tüüptingimustega, ilma et tal oleks võimalik mõjutada nende sisu (vt eelkõige 14. juuni 2012. aasta otsus kohtuasjas C-618/10: Banco Español de Crédito, punkt 39, ja 21. veebruari 2013. aasta otsus kohtuasjas C-472/11: Banif Plus Bank, punkt 19).
- 32 Eriti tähtis on see kaitse eluruumi üürilepingu puhul, mille on sõlminud isiklikel eesmärkidel tegutsev üksikisik ja majandus- või kutsetegevuses kinnisvara alal tegutsev isik. Pooltevahelise ebavõrdsuse tagajärgi süvendab see, et majanduslikust seisukohast puudutab niisugune leping üht tarbija põhivajadust, nimelt eluaseme hankimise põhivajadust, ja summasid, mis on üürniku jaoks enamasti üks suuremaid väljaminekuid tema eelarves, samas kui õiguslikust seisukohast on tegemist lepinguga, millele on üldjuhul kohaldatav keerukas siseriiklik regulatsioon, mida üksikisikud enamasti ei tunne.
- 33 Olgu siiski meenutatud, et vastavalt direktiivi artikli 1 lõikele 2 ei kuulu direktiivi reguleerimisalasse lepingutingimused, mis põhinevad siseriikliku õiguse imperatiivsetel sätetel (vt 21. märtsi 2013. aasta otsus kohtuasjas C-92/11: RWE Vertrieb, punktid 25 ja 26). Siseriikliku kohtu ülesanne on kontrollida, kas tema lahendatava vaidluse esemeks olevate lepingutingimuste puhul on see nii.
- 34 Eeltoodud kaalutlusi arvesse võttes peab esimesele küsimusele seega vastama, et direktiivi tuleb tõlgendada nii, et direktiiv on – välja arvatud lepingutingimuste osas, mis põhinevad siseriikliku õiguse imperatiivsetel sätetel, mida peab kontrollima siseriiklik kohus – kohaldatav eluruumi üürilepingule, mille on sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses tegutsev üürileandja ja üürnik, kes tegutseb eesmärkidel, mis ei ole seotud tema majandus- ega kutsetegevusega.

Teine küsimus

- 35 Teise küsimusega palub eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt selgitada, kas direktiivi artikli 6 kohta käivat Euroopa Kohtu praktikat arvesse võttes tuleb direktiivi tõlgendada nii, et sätteid, millega võetakse direktiiv üle siseriiklikku õigusesse, tuleb menetluslikult kohelda nii, nagu koheldakse siseriiklikus õiguskorras avaliku korra norme, nii et siseriiklik kohus on kohustatud omal algatusel kontrollima lepingutingimuse ebaõiglust ja tuvastama vajaduse korral selle tühisuse.

36 See küsimus koosneb kahest osast: küsimuse esimene osa puudutab siseriikliku kohtu kohustust kontrollida omal algatusel lepingutingimuse ebaõiglust ja küsimuse teine osa puudutab järelusi, mis siseriiklikul kohtul tuleb lepingutingimuste ebaõigluse tuvastamisest teha.

Kohustus lepingutingimuse ebaõiglust omal algatusel kontrollida

37 Euroopa Kohtu käsutuses olevast toimikust nähtub, et teise küsimuse esimene osa on seotud sellega, et siseriiklikus õiguskorras on olemas säte, mille kohaselt peab apellatsiooniasemes asja lahendav kohus põhimõtteliselt võtma arvesse vaid poolte esitatud väiteid ning lähtuma oma otsuses nendest, kuid võib siiski omal algatusel kohaldada avaliku korra sätteid.

38 Kõigepealt olgu meenutatud, et direktiivi artikli 6 lõige 1, mis näeb ette, et ebaõiglased lepingutingimused ei ole tarbijale siduvad, on imperatiivne säte, mille eesmärk on ühe lepingupoolte nõrgemat seisundit arvesse võttes asendada lepingupartnerite õiguste ja kohustuste vaheline formaalne tasakaal tegeliku tasakaaluga, mis taastab nendevahelise võrdsuse (vt eespool viidatud kohtuotsused Banco Español de Crédito, punkt 40, ja Banif Plus Bank, punkt 20).

39 Direktiiviga taotletud kaitse tagamiseks on Euroopa Kohus juba korduvalt toonitanud, et sellist tarbija ning müüja või teenuste osutaja vahelist ebavõrdsust saab tasakaalustada ainult välise, lepingupooltest sõltumatu positiivse sekkumisega (vt eelkõige eespool viidatud kohtuotsused Banco Español de Crédito, punkt 41, ning Banif Plus Bank, punkt 21 ja seal viidatud kohtupraktika).

40 Seetõttu on Euroopa Kohus otsustanud, et siseriiklik kohus peab niipea, kui tema käsutuses on selleks vajalikud õiguslikud ja faktilised asjaolud, omal algatusel hindama, kas direktiivi kohaldamisalasse kuuluv lepingutingimus on ebaõiglane, ja sel moel tasandama tarbija ja müüja või teenuste osutaja vahelist ebavõrdsust (vt eelkõige eespool viidatud kohtuotsused Banco Español de Crédito, punkt 42, ja Banif Plus Bank, punkt 22).

41 Järelikult ei piirdu liidu õigusega siseriiklikule kohtule selles valdkonnas antud roll pelgalt võimalusega otsustada lepingutingimuse võimaliku ebaõigluse üle, vaid hõlmab ka kohustust kontrollida seda küsimust omal algatusel kohe, kui kõnealuse kohtu käsutuses on selleks vajalikud õiguslikud ja faktilised asjaolud (vt eelkõige eespool viidatud kohtuotsused Banco Español de Crédito, punkt 43, ja Banif Plus Bank, punkt 23).

42 Siseriikliku apellatsioonikohtu poolt nende kohustuste täitmisega seoses olgu meenutatud, et vastavate liidu õiguse sätete puudumisel tuleb menetlusautonoomia põhimõtte kohaselt sätestada isikutele liidu õigusest tulenevate õiguste kaitset tagavad apellatsioonimenetluse normid liikmesriikide õiguskordades. Need ei tohi aga olla ebasoodsamad kui analoogsete siseriiklike olukordade puhul kohaldatavad normid (võrdväarsuse põhimõte) ega muuta liidu õiguskorra alusel antud õiguste kasutamist praktikas võimatuks või ülemäära raskeks (tõhususe põhimõte) (vt selle kohta eespool viidatud kohtuotsused Banco Español de Crédito, punkt 46, ja Banif Plus Bank, punkt 26).

43 Teises eelotsuse küsimuses viidatud võrdväarsuse põhimõtte osas tuleb toonitada, et nagu käesoleva otsuse punktis 38 meenutatud, on direktiivi artikli 6 lõige 1 imperatiivne säte. Veel olgu meenutatud, et Euroopa Kohtu praktika kohaselt on see direktiiv tervikuna meede, mis on hädavajalik liidule antud ülesannete täitmiseks, eelkõige elatusaseme ja elu kvaliteedi parandamiseks kogu liidu territooriumil (vt 4. juuni 2009. aasta otsus kohtuasjas C-243/08: Pannon GSM, EKL 2009, lk I-4713, punkt 26, ja eespool viidatud kohtuotsus Banco Español de Crédito, punkt 67).

44 Euroopa Kohus on samuti otsustanud, et võttes arvesse direktiiviga tarbijatele tagatud kaitse aluseks oleva avaliku huvi olemust ja olulisust, tuleb direktiivi artiklit 6 pidada võrdväärseks siseriiklike normidega, mis on siseriiklikus õiguskorras avaliku korra normide tasemel (vt 6. oktoobri 2009. aasta otsus kohtuasjas C-40/08: Asturcom Telecomunicaciones, EKL 2009, lk I-9579, punkt 52, ja

16. novembri 2010. aasta määrus kohtuasjas C-76/10: Pohotovost', EKL 2010, lk I-11557, punkt 50). Tuleb asuda seisukohale, et see kehtib kõigi artikli 6 eesmärgi saavutamiseks vajalike direktiivi sätete kohta.

- 45 Sellest järeldub, et siseriiklik kohus, kes – nagu eelotsusetaotluse andmetel apellatsiooniasutuse kohus Madalmaade kohtusüsteemis – on siseriiklike menetlusnormide kohaselt pädev omal algatusel hindama õigustoimingu kehtivust siseriiklike avaliku korra sätete alusel, peab niisugust pädevust kasutama ka selleks, et omal algatusel hinnata direktiivi kohaldamisalasse kuuluva lepingutingimuse võimalikku ebaõiglust direktiivis sätestatud kriteeriumide alusel.
- 46 Olgu meenutatud, et siseriiklikul kohtul on selline kohustus ka siis, kui tal on siseriikliku kohtusüsteemi raames vaid võimalus omal algatusel hinnata sellise lepingutingimuse vastuolu siseriiklike avaliku korra sätetega (vt eespool viidatud kohtuotsus Asturcom Telecomunicaciones, punkt 54 ja seal viidatud kohtupraktika).

Järeldused, mida siseriiklik kohus peab tegema lepingutingimuse ebaõigluse tuvastamisest

- 47 Euroopa Kohtu käsutuses olevast toimikust nähtub, et teise küsimuse teine osa on seotud sellega, et siseriiklikus õiguskorras on olemas säte, mille kohaselt ei või siseriiklik kohus üldjuhul tuvastada ebaõiglase lepingutingimuse tühisust, kui tarbija ei ole selle tühisusele viidanud. Kohus võib siiski omal algatusel tuvastada sellise lepingutingimuse tühisuse, mis on vastuolus avaliku korraga või imperatiivse õigusnormiga, kui viimase ulatus õigustab niisugust sanktsiooni.
- 48 Olgu meenutatud, et direktiivi artikli 6 lõike 1 esimene pool kohustab liikmesriike sätestama, et ebaõiglased lepingutingimused ei ole „siseriiklikes õigusaktides sätestatud tingimustel” tarbijale siduvad.
- 49 Euroopa Kohus on seda sätet tõlgendanud nii, et siseriiklik kohus peab välja selgitama kõik siseriikliku õiguse kohaselt ebaõiglase lepingutingimuse tuvastamisest tulenevad tagajärjed veendumaks, et kõnesolev tingimus ei ole tarbijale siduv (eespool viidatud kohtuotsused Banco Español de Crédito, punkt 63, ja Banif Plus Bank, punkt 27). Euroopa Kohus on selle kohta täpsustanud, et siseriiklikul kohtul tuleb lepingutingimus, mida ta ebaõiglaseks peab, kohaldamata jätta, välja arvatud kui tarbija sellele vastu vaidleb (vt eespool viidatud kohtuotsus Pannon GSM, punkt 35).
- 50 Selle kohtupraktika kohaselt on direktiivis ette nähtud kaitse täielikuks toimimiseks vaja, et siseriiklik kohus, kes on omal algatusel tuvastanud lepingutingimuse ebaõigluse, võib teha kindlaks kõik sellest tuvastusest lähtuvad tagajärjed, ilma et ta ootaks, et tarbija, keda on tema õigustest teavitatud, teeks avalduse, et ta nõuab nimetatud lepingutingimuse tühistamist (eespool viidatud kohtuotsus Banif Plus Bank, punktid 28 ja 36).
- 51 Käesoleva otsuse punktides 43 ja 44 selgitatud põhjustel järeldub sellest, et siseriiklik kohus, kes – nagu eelotsusetaotluse andmetel apellatsiooniasutuse kohus Madalmaade kohtusüsteemis – võib siseriiklike menetlusnormide kohaselt omal algatusel tuvastada sellise lepingutingimuse tühisuse, mis on vastuolus avaliku korraga või imperatiivse õigusnormiga, kui viimase ulatus õigustab niisugust sanktsiooni, peab omal algatusel tuvastama ka niisuguse lepingutingimuse tühisuse, mille ebaõigluse ta on tuvastanud direktiivis sätestatud kriteeriumide alusel.
- 52 Selles kontekstis peab meenutama, et võistlevuse põhimõttest tuleneb omal algatusel lepingutingimuse ebaõigluse tuvastanud siseriiklikule kohtule üldjuhul kohustus sellest vaidluse pooli teavitada ning anda neile võimalus selle üle siseriiklikes menetlusnormides ettenähtud korras võistlevalt vaielda (eespool viidatud kohtuotsus Banif Plus Bank, punktid 31 ja 36).

- 53 Eltoodud kaalutlusi arvesse võttes peab teisele küsimusele vastama, et direktiivi tuleb tõlgendada nii, et:
- siseriiklik kohus, kes lahendab müüja või teenuste osutaja hagi tarbija vastu seoses lepingu täitmise ja kes võib siseriiklike menetlusnormide kohaselt omal algatusel hinnata nõude aluseks oleva lepingutingimuse vastuolu siseriiklike avaliku korra sätetega, peab juhul, kui ta on tuvastanud, et lepingutingimus kuulub direktiivi kohaldamisalasse, omal algatusel hindama lepingutingimuse võimalikku ebaõiglust direktiivis sätestatud kriteeriumide alusel;
 - siseriiklik kohus, kes võib siseriiklike menetlusnormide kohaselt omal algatusel tuvastada sellise lepingutingimuse tühisuse, mis on vastuolus avaliku korraga või imperatiivse õigusnormiga, kui viimase ulatus õigustab niisugust sanktsiooni, peab pärast pooltele võistleva vaidluse võimaluse andmist omal algatusel tuvastama üldjuhul ka niisuguse lepingutingimuse tühisuse, mille ebaõigluse ta on tuvastanud direktiivis sätestatud kriteeriumide alusel.

Kolmas küsimus

- 54 Selle küsimusega palub eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt selgitada, kas direktiivi artiklit 6 võib tõlgendada nii, et see lubab siseriiklikul kohtul, kes on tuvastanud leppetrahvi tingimuse ebaõigluse, piirduda selle tingimuse kohaldamata jätmise asemel leppetrahvi vähendamise ja mida lubab siseriiklik õigus ja mida on taotlenud tarbija.
- 55 Kõigepealt olgu meenutatud, et direktiivi lisa punkti 1 alapunktis e on lepingutingimuste hulgas, mida võib direktiivi artikli 3 lõike 3 mõttes pidada ebaõiglaseks, mainitud tingimusi, mille eesmärk või tagajärg on ülemäära suure hüvitise nõudmine tarbijalt, kes ei täida oma kohustust. Euroopa Kohus on selle kohta otsustanud, et kuigi vaidlusaluse tingimuse ebaõiglust ei saa automaatselt kindlaks teha vaid lisa sisu alusel, on see lisa siiski oluline kriteerium, mille põhjal võib pädev kohus hinnata tingimuse ebaõiglust (26. aprilli 2012. aasta otsus kohtuasjas C-472/10: Invitel, punkt 26).
- 56 Küsimuse kohta, kas siseriiklik kohus, kes on tuvastanud leppetrahvi tingimuse ebaõigluse, võib – nagu on antud juhul BW artikli 6:94 lõike 1 kohaselt lubatud – piirduda selles tingimuses ette nähtud leppetrahvi vähendamise ja tuleb sedastada, et direktiivi artikli 6 lõike 1 teises osas on sõnaselgelt ette nähtud, et müüja või teenuste osutaja vahel sõlmitud leping jääb „muus osas” pooltele siduvaks, kui see saab kehtida ka „ilma ebaõiglase tingimusteta”.
- 57 Euroopa Kohus on selle artikli 6 lõike 1 sõnastusest järeldanud, et siseriiklikud kohtud peavad jätma ebaõiglase lepingutingimuse kohaldamata, et sellel ei oleks tarbijale siduvaid tagajärgi, kuid neil ei ole õigust muuta lepingutingimuse sisu. Leping peab jääma põhimõtteliselt kehtima ilma ühegi muu muudatuseta kui see, mis tuleneb ebaõiglase tingimuste kõrvaldamisest, kui siseriiklike õigusnormide kohaselt on lepingu selline püsijäämine õiguslikult võimalik (eespool viidatud kohtuotsus Banco Español de Crédito, punkt 65).
- 58 Euroopa Kohus lisas, et niisugust tõlgendust kinnitavad ka direktiivi eesmärk ja üldine ülesehitus. Selle kohta meenutas ta, et arvestades tarbijate kaitse aluseks oleva avaliku huvi laadi ja tähtsust, kohustab direktiiv – nagu ilmneb selle artikli 7 lõikest 1 – liikmesriike sätestama piisavad ja tõhusad vahendid, „et lõpetada ebaõiglase tingimuste seadmine lepingutes, mis müüjad või teenuste osutajad tarbijatega sõlmivad”. Kui siseriiklik kohus võiks muuta sellistes lepingutes sisalduvate ebaõiglase tingimuste sisu, võib see kahjustada direktiivi artikli 7 pikaajalist eesmärki, kuna see nõrgendaks hoiatavat mõju, mida avaldatakse müüjatele või teenuste osutajatele pelgalt sellega, et tarbija suhtes ei kohaldata ebaõiglase tingimusi (eespool viidatud kohtuotsus Banco Español de Crédito, punktid 66–69).

- 59 Järelikult ei või direktiivi artikli 6 lõiget 1 tõlgendada nii, et see lubab siseriiklikul kohtul, kes on tuvastanud, et müüja või teenuste osutaja ja tarbija vahel sõlmitud lepingus sisalduv leppetrahvi tingimus on ebaõiglane, vähendada tarbijalt nõutavat leppetrahvi selle asemel, et jätta kõnesolev tingimus tarbija suhtes kohaldamata.
- 60 Eeltoodud kaalutlusi arvesse võttes peab kolmandale küsimusele vastama, et direktiivi artikli 6 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et see ei luba siseriiklikul kohtul, kes on tuvastanud, et müüja või teenuste osutaja ja tarbija vahel sõlmitud lepingus sisalduv leppetrahvi tingimus on ebaõiglane, piirduda selle tingimuse alusel tarbijalt nõutava leppetrahvi vähendamisega, nagu lubab siseriiklik õigus, vaid paneb talle kohustuse jätta kõnesolev tingimus tarbija suhtes lihtsalt kohaldamata.

Kohtukulud

- 61 Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus poolelioleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse siseriiklik kohus. Euroopa Kohtule seisukohtade esitamise seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (esimene koda) otsustab:

- 1. Nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiivi 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes tuleb tõlgendada nii, et direktiiv on – välja arvatud lepingutingimuste osas, mis põhinevad siseriikliku õiguse imperatiivsetel sätetel, mida peab kontrollima siseriiklik kohus – kohaldatav eluruumi üürilepingule, mille on sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses tegutsev üürileandja ja üürnik, kes tegutseb eesmärkidel, mis ei ole seotud tema majandus- ega kutsetegevusega.**
- 2. Direktiivi 93/13 tuleb tõlgendada nii, et:**
 - siseriiklik kohus, kes lahendab müüja või teenuste osutaja hagi tarbija vastu seoses lepingu täitmisega ja kes võib siseriiklike menetlusnormide kohaselt omal algatusel hinnata nõude aluseks oleva lepingutingimuse vastuolu siseriiklike avaliku korra sätetega, peab juhul, kui ta on tuvastanud, et lepingutingimus kuulub direktiivi kohaldamisalasse, omal algatusel hindama lepingutingimuse võimalikku ebaõiglust direktiivis sätestatud kriteeriumide alusel;
 - siseriiklik kohus, kes võib siseriiklike menetlusnormide kohaselt omal algatusel tuvastada sellise lepingutingimuse tühisuse, mis on vastuolus avaliku korraga või imperatiivse õigusnormiga, kui viimase ulatus õigustab niisugust sanktsiooni, peab pärast poolte võistleva vaidluse võimaluse andmist omal algatusel tuvastama üldjuhul ka niisuguse lepingutingimuse tühisuse, mille ebaõigluse ta on tuvastanud direktiivis sätestatud kriteeriumide alusel.
- 3. Direktiivi 93/13 artikli 6 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et see ei luba siseriiklikul kohtul, kes on tuvastanud, et müüja või teenuste osutaja ja tarbija vahel sõlmitud lepingus sisalduv leppetrahvi tingimus on ebaõiglane, piirduda selle tingimuse alusel tarbijalt nõutava leppetrahvi vähendamisega, nagu lubab siseriiklik õigus, vaid paneb talle kohustuse jätta kõnesolev tingimus tarbija suhtes lihtsalt kohaldamata.**

Allkirjad