



## Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (kuues koda)

14. mai 2020\*

Eelotsusetaotlus – Tarbijakaitse – Tarbijate õigused – Direktiiv 2011/83/EL – Kohaldamisala – Artikli 3 lõike 3 punkt f – Mõiste „lepingud uute hoonete ehitamiseks“ – Artikli 16 punkt c – Mõiste „kaup, mis on valmistatud tarbija esitatud nõuete järgi või mis on selgelt kohandatud konkreetse tarbija vajadustele“ – Arhitekti ja tarbija vaheline leping uue eramu projekti koostamiseks

Kohtuasjas C-208/19,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Landesgericht für Zivilrechtssachen Grazi (liidumaa tsiviilasjade kohus Grazis, Austria) 5. veebruari 2019. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 4. märtsil 2019, menetluses

**NK**

*versus*

**MS,**

**AS,**

EUROOPA KOHUS (kuues koda),

koosseisus: koja president M. Safjan, kohtunikud L. Bay Larsen ja N. Jääskinen (ettekandja),

kohtujurist: G. Pitruzzella,

kohtusekretär: A. Calot Escobar,

arvestades kirjalikku menetlust,

arvestades seisukohti, mille esitasid:

- NK, esindaja: *Rechtsanwalt* F. Schubert,
- Hispaania valitsus, esindaja: L. Aguilera Ruiz,
- Euroopa Komisjon, esindajad: B.-R. Killmann ja C. Valero,

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

on teinud järgmise

\* Kohtumenetluse keel: saksa.

### otsuse

- 1 Eelotsusetaotlus käsitleb küsimust, kuidas tõlgendada Euroopa Parlamendi ja nõukogu 25. oktoobri 2011. aasta direktiivi 2011/83/EL tarbija õiguste kohta, millega muudetakse nõukogu direktiivi 93/13/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 1999/44/EÜ ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 85/577/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 97/7/EÜ (ELT 2011, L 304, lk 64), artikli 2 punkte 3 ja 4, artikli 3 lõike 3 punkti f ning artikli 16 punkti c.
- 2 Taotlus on esitatud kohtuvaidluses, milles NK nõuab MSilt ja ASilt tasu maksmist arhitekti teenuste eest, mida NK neile osutas.

### Õiguslik raamistik

#### *Liidu õigus*

- 3 Direktiivi 2011/83 põhjendustes 3, 4, 7, 21 ja 26 on märgitud:
  - „(3) Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 169 lõige 1 ning artikli 169 lõike 2 punkt a näevad ette, et liit aitab kaasa kõrgetasemelise tarbijakaitse saavutamisele meetmetega, mis on vastu võetud nimetatud lepingu artikli 114 põhjal.
  - (4) [...] Tarbijate kauglepingute ja väljaspool äriruume sõlmitud lepingute teatavate aspektide ühtlustamine on vajalik toimiva ning tarbijatele suunatud siseturu arendamiseks, kus valitseb tasakaal kõrgetasemelise tarbijakaitse ja ettevõtjate konkurentsivõime vahel, järgides seejuures subsidiaarsuse põhimõtet.
  - [...]
  - (7) Mõne peamise regulatiivse aspekti täielik ühtlustamine peaks tunduvalt suurendama nii tarbijate kui kauplejate õiguskindlust. [...] Lisaks sellele peaks nende eeskirjadega tagatama tarbijate jaoks ühtlaselt kõrge tarbijakaitse tase kogu liidus.
  - [...]
  - (21) Väljaspool äriruume sõlmitud leping tuleks määratleda lepinguna, mis sõlmitakse kaupleja ja tarbija samaaegsel füüsilisel kohalolekul paigas, mis ei ole kaupleja äriruumid, näiteks tarbija kodus või töökohal. Väljaspool äriruume võib tarbija olla potentsiaalse psühholoogilise surve all või puutuda kokku üllatusmomendiga, olenemata sellest, kas tarbija on soovinud kaupleja kohaletulekut või mitte. [...]
  - [...]
  - (26) Kinnisasja või kinnisasjaga seotud õiguste üleandmise või selliste kinnisasja või kinnisasjaga seotud õiguste loomise või omandamisega seotud lepingute, uue hoone ehitamise lepingute, olemasolevate ehitiste suuremahulise ümberehitamise lepingute ja eluruumide üürilepingute suhtes on siseriiklikes õigusaktides juba mitmeid konkreetseid nõudeid. Kõnealused lepingud hõlmavad näiteks veel arendamata kinnisvara müüki ja üürimist-ostmist. Käesoleva direktiivi sätteid ei ole kõnealuste lepingute jaoks asjakohased, mistõttu tuleks need käesoleva direktiivi kohaldamisalast välja jätta. Suuremahuline ümberehitus on võrreldav uue hoone ehitamisega, näiteks kui jäetakse alles vaid vana hoone fassaad. Eelkõige hoonete juurdeehitiste (nt garaaž või veranda) ehitamisega ning hoonete remondi ja renoveerimisega (v.a suuremahuline

ümberehitamine) seotud teenuslepingud peaksid olema hõlmatud käesoleva direktiiviga, samuti lepingud, mis on seotud kinnisvaravahendajate teenustega ja eluruumide üürimisega muul eesmärgil kui seal elamiseks.“

4 Direktiivi artiklis 1 on sätestatud:

„Käesoleva direktiivi eesmärk on aidata kõrge tarbijakaitse taseme saavutamiseks kaasa siseturu nõuetekohasele toimimisele, ühtlustades tarbijate ja kauplejate vahel sõlmitud lepinguid käsitlevate liikmesriikide õigus- ja haldusnormide teatavaid aspekte.“

5 Direktiivi artiklis 2 on ette nähtud:

„Käesolevas direktiivis kasutatakse järgmisi mõisteid:

- 1) „tarbija“ – füüsiline isik, kes käesoleva direktiiviga reguleeritud lepingute raames tegutseb eesmärgil, mis ei ole seotud tema kaubandus-, majandus-, ametialase või kutsetegevusega;
- 2) „kaupleja“ – füüsiline või juriidiline isik, olenemata sellest, kas viimane on era- või avalik-õiguslikus omandis, kes käesoleva direktiiviga reguleeritud lepingute raames tegutseb – kaasa arvatud teiste isikute kaudu, kes tegutsevad tema nimel või ülesandel – eesmärgil, mis on seotud tema kaubandus-, majandus-, ametialase või kutsetegevusega;
- 3) „kaup“ – materiaalne vallasvara, välja arvatud asjad, mida müüakse sundkorras või muul seadusest tuleneval viisil. Käesoleva direktiivi tähenduses loetakse kaubaks ka vesi, gaas ja elekter, kui need pannakse müüki piiratud mahus või kindlaksmääratud koguses;
- 4) „tarbija nõuete järgi valmistatud kaup“ – kaup, mis valmistatakse tarbija isikliku valiku või otsuse alusel;
- 5) „müügileping“ – leping, mille kohaselt kaupleja annab tarbijale üle või kohustub andma üle kauba omandiõiguse ning tarbija maksab või võtab kohustuse maksta selle hinna, sealhulgas leping, mille esemeks on nii kaubad kui ka teenused;
- 6) „teenusleping“ – leping, välja arvatud müügileping, mille kohaselt kaupleja osutab või kohustub osutama tarbijale teenust ning tarbija maksab või kohustub maksma selle hinna;

[...]

- 8) „väljaspool äriruume sõlmitav leping“ – kaupleja ja tarbija vaheline leping:
  - a) mis sõlmitakse kaupleja ja tarbija üheaegsel füüsilisel kohalolekul kohas, mis ei ole kaupleja äriruum,

[...]“.

6 Direktiivi artiklis 3 on kirjas:

„1. Käesolevat direktiivi kohaldatakse selles sätestatud tingimustel ja ulatuses kõigi kaupleja ja tarbija vahel sõlmitud lepingute suhtes. [...]

[...]

3. Käesolevat direktiivi ei kohaldata lepingute suhtes, mis:

[...]

f) sõlmitakse uute hoonete ehitamiseks, olemasolevate hoonete suuremahuliseks ümberehitamiseks ja eluruumide üürimiseks;

[...]“.

7 Direktiivi 2011/83 artiklis 6 on sätestatud:

„1. Enne tarbija sidumist kauglepingu või väljaspool äriruume sõlmitava lepingu või vastava pakkumisega esitab kaupleja tarbijale selgel ja arusaadaval viisil järgmise teabe:

[...]

h) taganemisõiguse olemasolu korral selle õiguse kasutamise tingimused, tähtaeg ja kord vastavalt artikli 11 lõikes 1 sätestatule ning I lisa B osas esitatud taganemisteate näidisvorm;

[...]

k) kui taganemisõigust ei ole vastavalt artiklile 16 ette nähtud, teave selle kohta, et tarbijal ei ole õigust taganemiseks, või kui see on asjakohane, teave selle kohta, millistel asjaoludel tarbija kaotab oma taganemisõiguse;

[...]“.

8 Direktiivi artikli 7 lõikes 3 on sätestatud:

„Kui tarbija soovib, et teenuste osutamine või vee, gaasi või elektri tarnimine, kui neid ei panda müüki piiratud mahus või kindlaksmääratud koguses, või kaugkütmine algab artikli 9 lõikes 2 ettenähtud taganemistähtjal, nõuab kaupleja tarbijalt selle kohta püsival andmekandjal sõnaselget taotlust.“

9 Direktiivi artikli 9 lõige 1 on sõnastatud järgmiselt:

„Tarbija võib 14 päeva jooksul kauglepingust või väljaspool äriruume sõlmitud lepingust taganeda ilma põhjust esitamata ning kandmata muid kulusid peale artikli 13 lõikes 2 ja artiklis 14 sätestatud kulude, välja arvatud juhul, kui kohaldatakse artiklis 16 ettenähtud erandeid.“

10 Direktiivi artikli 10 lõikes 1 on ette nähtud:

„Kui kaupleja ei ole tarbijale taganemisõigust käsitlevat teavet esitanud artikli 6 lõike 1 punktis h nõutu kohaselt, siis lõpeb taganemistähtaeg 12 kuud pärast algse taganemistähtaja lõppu, mis on määratud vastavalt artikli 9 lõikele 2.“

11 Direktiivi 2011/83 artiklis 12 on kirjas:

„Taganemisõiguse kasutamise tagajärjel lõpevad lepinguosaliste kohustused:

a) seoses kauglepingu või väljaspool äriruume sõlmitava lepingu täitmisega või

[...]“.

12 Direktiivi artikli 14 lõigetes 3 ja 4 on sätestatud:

„3. Kui tarbija kasutab taganemisõigust pärast artikli 7 lõike 3 või artikli 8 lõike 8 kohase taotluse esitamist, maksab tarbija kauplejale summa, mis on proportsionaalne tarnitud osaga ajani, mil tarbija teatas kauplejale taganemisõiguse kasutamisest, võrreldes lepingu kogumahuga. Tarbija poolt kauplejale makstav proportsionaalne osa arvutatakse lepingus kokku lepitud koguhinna alusel. Kui koguhind on ülemäära suur, arvutatakse proportsionaalne summa tarnitud osa turuväärtuse alusel.

4. Tarbija ei kanna kulusid:

- a) taganemistähtaja jooksul teenuste osutamise, vee, gaasi või elektri tarnimise eest, kui neid ei panda müüki piiratud mahus või kindlaksmääratud koguses, või kaugkütmise eest, täielikult või osaliselt, kui:
  - i) kaupleja ei ole andnud teavet vastavalt artikli 6 lõike 1 punktidele h või j või
  - ii) tarbija ei ole sõnaselgelt taotlenud artikli 7 lõike 3 ja artikli 8 lõike 8 kohaselt teenuste osutamise alustamist taganemistähtaja jooksul või

[...]“.

13 Direktiivi artiklis 16 on sätestatud:

„Liikmesriigid ei näe ette artiklites 9–15 sätestatud taganemisõiguse kasutamist kauglepingute ja väljaspool ärruume sõlmitud lepingute puhul juhtudel, kui tegemist on:

- a) teenuslepingutega, kui teenus on täielikult osutatud ja selle osutamine on alanud tarbija eelneval sõnaselgel nõusolekul, ning tarbija kinnitab asjaolu, et ta kaotab oma taganemisõiguse, kui kaupleja on lepingu täies mahus täitnud;

[...]

- c) sellise kauba tarnimisega, mis on valmistatud tarbija esitatud nõuete järgi või mis on selgelt kohandatud konkreetse tarbija vajadustele;

[...]“.

### ***Austria õigus***

14 Föderaalseaduse kauglepingute ja väljaspool ärruume sõlmitavate lepingute kohta (Bundesgesetz über Fernabsatz- und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge – Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz, *BGBI. I, 33/2014*; edaspidi „FAGG“), millega võeti Austria õigusesse üle direktiiv 2011/83, § 1 on sõnastatud järgmiselt:

„1. Käesolevat föderaalset kohaldatakse kauplejate ja tarbijate vahel sõlmitud kauglepingute ja väljaspool ärruume sõlmitud lepingute suhtes [...]“.

2. Käesolevat föderaalset ei kohaldata [...] lepingute suhtes, mis:

[...]

- 7) sõlmitakse uute hoonete ehitamiseks, olemasolevate hoonete suuremahuliseks ümberehitamiseks ja eluruumide üürimiseks;

[...]“.

15 FAGG §-s 4 on sätestatud:

„1. Enne seda, kui leping või tema lepingu sõlmimise nõusolek on tarbijale siduv, peab kaupleja teda selgelt ja arusaadavalt teavitama järgnevalt:

[...]

8) taganemisõiguse olemasolul selle õiguse tingimustest, tähtaegadest ja kasutamise viisist,

[...]

10) kui see on asjakohane, tarbija kohustusest tasuta lepingust taganemise korral proportsionaalne summa juba osutatud teenuste eest § 16 alusel,

11) kui see on asjakohane, §-s 18 sätestatud taganemisõiguse puudumisest või asjaoludest, mille puhul tarbija kaotab § 18 alusel oma taganemisõiguse,

[...]“.

16 FAGG §-s 10 on ette nähtud:

„Kui kauglepingu või väljaspool ärruume sõlmitud lepingu ese on teenus, ja tarbija soovib, et kaupleja alustab lepingu täitmist enne §-s 11 sätestatud taganemistähtaaja möödumist, siis peab kaupleja nõudma tarbijalt, et ta esitaks talle sõnaselgelt lepingu enneaegse täitmise taotluse, mis väljaspool ärruume sõlmitud lepingu puhul peab olema esitatud püsival andmekandjal.“

17 FAGG § 11 lõikes 1 on sätestatud:

„Tarbija võib 14 päeva jooksul kauglepingust või väljaspool ärruume sõlmitud lepingust taganeda ilma põhjust esitamata.“

18 FAGG § 12 lõige 1 on sõnastatud järgmiselt:

„Kui kaupleja ei ole täitnud § 4 lõike 1 punktis 8 sätestatud teavitamiskohustust, siis pikeneb §-s 11 sätestatud taganemistähtaeg 12 kuu võrra.“

19 FAGG § 16 on sõnastatud järgmiselt:

„1. Kui tarbija taganeb vastavalt § 11 lõikele 1 teenuslepingust pärast § 10 kohase taotluse esitamist ja kaupleja on selle taotluse alusel alustanud lepingu täitmist, siis maksab ta kauplejale summa, mis on lepingus kokku lepitud koguhinnaga võrreldes proportsionaalne osutatud teenustega ajani, mil tarbija teatas kauplejale taganemisõiguse kasutamisest. [...]

2. Lõikes 1 sätestatud proportsionaalse tasumise kohustus puudub, kui kaupleja ei ole täitnud talle § 4 lõike 1 punktidest 8 ja 10 tulenevat teavitamiskohustust.

[...]“.

20 FAGG §-s 18 on ette nähtud:

„1. Tarbijal ei ole taganemisõigust kauglepingute ja väljaspool äriruume sõlmitud lepingute puhul, mis käsitlevad:

1) teenuseid, kui kaupleja oli – § 10 kohase tarbija sõnaselge taotluse ning tarbija kinnituse alusel, et ta teab taganemisõiguse kaotamisest lepingu täieliku täitmise korral – veel enne §-s 11 sätestatud taganemistähtaaja möödumist alustanud teenuse osutamist ja teenus osutati seejärel täies mahus.

[...]

3) kaupade puhul, mis on valmistatud tarbija esitatud nõuete järgi või mis on selgelt kohandatud konkreetse tarbija vajadustele,

[...]“.

### **Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimused**

21 Eelotsusetaotlusest ilmneb, et MS ja AS, kes on tarbijad direktiivi 2011/83 tähenduses, sõlmisid NKga, kes on arhitekt ja kaupleja nimetatud direktiivi tähenduses, 22. detsembril 2016 väljaspool viimase äriruume lepingu ehitatava eramu projekti koostamiseks.

22 NK esitas 2. veebruaril 2017 MSile ja ASile ehitusprojekti, umbkaudse kogukulude arvestuse ja 3780 euro suuruse arve osutatud teenuste eest.

23 MS ja AS andsid 12. veebruaril 2017 NK-le e-kirjaga teada, et ei ole selle teenuse kvaliteediga rahul ning et nad lõpetavad „töösuhte“ ja taganevad viivitamatult „projekteerimistellimusest“.

24 NK pöördus Bezirksgericht Graz-Osti (Graz-Osti esimese astme kohus, Austria) nõudega mõista MSilt ja ASilt tema kasuks välja tasu osutatud projekteerimisteenuste eest. Oma hagis väitis NK eelkõige, et FAGG ei ole kostjatega sõlmitud arhitektilepingule kohaldatav, sest osutatud teenused on seotud uue hoone ehitamisega ja kuuluvad seetõttu erandi alla, mis on ette nähtud FAGG § 1 lõike 2 punktis 7. NK väitis, et isegi kui FAGG on kohaldatav, ei võimalda FAGG § 18 lõike 1 punkt 3 MSil ja ASil ikkagi lepingust taganeda, sest lepingu kohaselt tuli vormistada joonised, mis on selgelt kohandatud kostjate vajadustele. Viimaks täpsustas NK, et vormistatud joonised on „kaubad“ direktiivi 2011/83 artikli 2 punktide 3 ja 4 tähenduses.

25 MS ja AS palusid jätta nõue rahuldamata, sest FAGG on põhikohtuasjas vaidluse all olevale lepingule kohaldatav. Nad väidavad, et lisaks sellele, et direktiivi 2011/83 artikli 3 lõike 3 punkt f, mis on Austria õigusesse üle võetud FAGG § 1 lõike 2 punktiga 7, puudutab ehitusteenuseid, mitte projekteerimisteenuseid, ei ole arhitektilepinguid mainitud selle direktiivi kohaldamisalast välja jäetud lepingute hulgas, mis on loetletud direktiivi põhjenduses 26.

26 MS ja AS rõhutasid, et kuna NK ei täitnud FAGG § 4 lõike 1 punktides 8 ja 10 sätestatud teavitamiskohustust, pikenes FAGG § 11 lõikes 1 sätestatud 14-päevane taganemistähtaeg vastavalt FAGG § 12 lõikele 1 12 kuu võrra, mistõttu 12. veebruaril 2017 avaldatud lepingust taganemine on kehtiv. Pealegi alustas NK lepingu täitmist enne taganemistähtaaja lõppemist, ilma et ta oleks nõudnud MSilt ja ASilt, et nad sõnaselgelt taotleksid lepingu ennetähtaegset täitmist vastavalt FAGG §-le 10. Viimaks ei ole MSil ja ASil kohustust maksta vastavalt FAGG § 16 lõikele 1 proportsionaalset osa tasust, sest NK rikkus oma teavitamiskohustust. MS ja AS ei ole seega kohustatud maksma mingit tasu.



- 27 Bezirksgericht Graz-Ost (Graz-Osti esimese astme kohus) jättis NK nõude 12. juuni 2018. aasta otsusega tervikuna rahuldamata. Nimetatud kohus leidis küll, et põhikohtuasjas vaidluse all olev leping kuulub FAGG kohaldamisalasse, sest seda ei saa pidada uue hoone ehitamisega seotud lepinguks FAGG § 1 lõike 2 punkti 7 tähenduses, mistõttu FAGG on kohaldatav. Samuti leidis ta, et FAGG § 18 lõike 1 punkt 3 ei anna MSile ja ASile taganemisõigust, sest eramu ehitusprojekt tuli koostada vastavalt nende erisoovidele. Sellele vaatamata leidis nimetatud kohus, et täidetud ei ole FAGG § 4 lõike 1 punktides 8 ja 10 sätestatud teavitamiskohustus ja seetõttu ei pea MS ja AS maksma mingit tasu FAGG § 16 lõike 1 alusel.
- 28 NK esitas selle kohtuotsuse peale apellatsioonkaebuse Zivilrechtssachen Grazile (liidumaa tsiviilkohus Grazis, Austria).
- 29 Eelotsusetaotluse esitanud kohtul on kõigepealt küsimus, kas ehitatava uue eramu projekti koostamiseks sõlmitud arhitektileping kuulub mõiste „leping uute hoonete ehitamiseks“ alla direktiivi 2011/83 artikli 3 lõike 3 punkti f tähenduses. Jaatava vastuse kasuks sellele küsimusele räägib see, et uue hoone ehitamiseks on alati tingimata vaja koostada projekt ja vormistada ehituslikud joonised, mistõttu leping ehitamiseks vajalike projekterimisteenuste osutamise kohta on kindlasti osa uue hoone ehitamisega seotud teenustest. Eitavat vastust saab aga põhjendada argumendiga, et kui arhitektilepingu järgne põhikohustus on üksnes jooniste vormistamine, ei ole selle teenuse puhul rangelt võttes tegemist hoone ehitamisega.
- 30 Kui tuleks jääda eitava vastuse juurde ja kui seega oleks FAGG põhikohtuasjas kohaldatav, tuleks järgmise sammuna kindlaks teha, kas MS ja AS taganesid vaidluse all olevast lepingust õiguspäraselt ja kas nad peavad maksma NSile tasu juba osutatud teenuste eest. Seoses sellega on oluline küsimus, kas kõnealuse lepingu puhul on tegemist lepinguga „kauba kohta, mis on valmistatud tarbija esitatud nõuete järgi või mis on selgelt kohandatud konkreetse tarbija vajadustele“, mille puhul direktiivi 2011/83 artikli 16 punkt c välistab taganemisõiguse täielikult.
- 31 Neil asjaoludel otsustas Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz (liidumaa tsiviilkohus Grazis) menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsused küsimused:

„1. Kas arhitekti ja tarbija vahel sõlmitud leping, mille sisu kohaselt peab arhitekt (ainult) koostama uue, ehitatava eramu projekti, sealhulgas vormistama joonised, on leping „uute hoonete ehitamiseks“ direktiivi [2011/83] artikli 3 lõike 3 punkti f tähenduses?

2. Kui vastus esimesele küsimusele on eitav:

Kas arhitekti ja tarbija vahelise lepingu puhul, mille sisu kohaselt arhitekt võtab vastavalt oma tellijate juhiste ja soovidele kohustuse koostada uue, ehitatava eramu projekt, ja peab sellega vormistama joonised, on tegemist lepinguga „sellise kauba tarnimiseks, mis on valmistatud tarbija esitatud nõuete järgi või mis on selgelt kohandatud konkreetse tarbija vajadustele“ direktiivi [2011/83] artikli 16 punkti c ja artikli 2 punktide 3 ja 4 tähenduses?“

## Eelotsuse küsimuste analüüs

### *Esimene küsimus*

- 32 Esimese küsimusega palub eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt selgitada, kas direktiivi 2011/83 artikli 3 lõike 3 punkti f tuleb tõlgendada nii, et arhitekti ja tarbija vahel sõlmitud leping, mille kohaselt võtab arhitekt ainult kohustuse koostada tarbija jaoks uue, ehitatava eramu projekt ja seoses sellega kohustuse vormistada joonised, on leping uue hoone ehitamiseks nimetatud sätte tähenduses.



- 33 Direktiivi 2011/83 artikli 3 lõike 3 punkti f kohaselt ei ole see direktiiv muu hulgas kohaldatav lepingutele, mis sõlmitakse uute hoonete ehitamiseks.
- 34 Alustuseks tuleb märkida, et mõistet „leping uute hoonete ehitamiseks“ ei ole selles direktiivis määratletud.
- 35 Direktiivi 2011/83 põhjenduses 26 on siiski märgitud, et uue hoone ehitamise või olemasolevate ehitiste suuremahulise ümberehitamise lepingute kohta, mis hõlmavad näiteks veel arendamata kinnisvara müüki ja järelmaksuga müüki, on riigisisestes õigusaktides juba teatav hulk konkreetseid nõudeid, ja et kõnealuse direktiivi sätted ei ole selliste lepingute jaoks asjakohased, mistõttu tuleks need direktiivi kohaldamisalast välja jätta. Nimetatud põhjenduses on täpsustatud, et olemasoleva ehitise suuremahulise ümberehituse all tuleb mõista ümberehitust, mis on võrreldav uue hoone ehitamisega, näiteks kui jäetakse alles vaid vana hoone fassaad.
- 36 Teisalt on samas põhjenduses kirjas, et eelkõige hoonete juurdeehitiste (näiteks garaaž või veranda) ehitamisega ning hoonete remondi ja renoveerimisega (välja arvatud suuremahuline ümberehitamine) seotud teenuslepingud peaksid kuuluma direktiivi 2011/83 kohaldamisalasse, samuti nagu lepingud, mis on seotud kinnisvaravahendajate teenustega ja eluruumide üürimisega muul eesmärgil kui seal elamiseks.
- 37 NK tugineb oma kirjalikes seisukohtades direktiivi 2011/83 põhjendusele 26, väitmaks et selline arhitekti ja tarbija vahel sõlmitud leping, nagu on vaidluse all põhikohtuasjas ja mille kohaselt võtab arhitekt ainult kohustuse koostada ehitatava eramu projekt tarbija jaoks ja vormistada seoses sellega joonised, on leping uue hoone ehitamiseks selle direktiivi artikli 3 lõike 3 punkti f tähenduses, mis seega on nimetatud direktiivi kohaldamisalast välja jäetud.
- 38 Nende argumentidega ei saa nõustuda.
- 39 Direktiivi 2011/83 artiklist 1 koostoimes selle põhjendustega 3, 4 ja 7 tuleneb nimelt, et selle direktiivi eesmärk on kindlustada kõrgetasemeline tarbijakaitse. Peale selle on liidu poliitikas sellise tarbija kaitse, kes on ettevõtjaga võrreldes ebasoodsamas olukorras, olles tavaliselt teisest lepingupartnerist majanduslikult nõrgemal positsioonil ja õigusküsimustes vähem kogenud, tagatud ELTL artikli 169 ning Euroopa Liidu põhiõiguste harta artikliga 38 (27. märtsi 2019. aasta kohtuotsus *slewo*, C-681/17, EU:C:2019:255, punkt 32 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 40 Kui tõlgendatavad mõisted esinevad sättes, mis kujutab endast erandit üldreeglist, või täpsemalt liidu tarbijakaitsealastest õigusnormidest, siis tuleb neid tõlgendada kitsalt (vt selle kohta 10. märtsi 2005. aasta kohtuotsus *EasyCar*, C-336/03, EU:C:2005:150, punkt 21; 27. märtsi 2019. aasta kohtuotsus *slewo*, C-681/17, EU:C:2019:255, punkt 34, ja 12. märtsi 2020. aasta kohtuotsus *Verbraucherzentrale Berlin*, C-583/18, EU:C:2020:199, punkt 27).
- 41 Sellest järedub, et direktiivi 2011/83 artikli 3 lõike 3 punkti f tuleb tõlgendada kitsalt, kuna sellega jäetakse selle direktiivi kohaldamisalast välja uute hoonete ehitamise lepingud.
- 42 Kuna selle sätte sõnastuses on sõnaselgelt silmas peetud lepinguid „uute hoonete ehitamiseks“, siis peab sellise lepingu ese tingimata olema uue ehitise rajamine. Direktiivi 2011/83 põhjendusest 26 ilmneb, et selle direktiivi sätted, sealhulgas taganemisõigust puudutavad artiklid 9–16, ei ole taoliste lepingute jaoks asjakohased.
- 43 Leping, mille alusel arhitekt võtab ainult kohustuse koostada ehitatava eramu projekt tarbija jaoks, millele ei tarvitse kunagi järgneda tegelikku ehitamist, on uue hoone ehitamise protsessis liiga palju varasem, et seda saaks pidada hõlmatuks mõistega „leping uute hoonete ehitamiseks“ direktiivi 2011/83 artikli 3 lõike 3 punkti f tähenduses.

- 44 Käesoleval juhul ilmneb Euroopa Kohtu käsutuses olevast toimikust, et NK piirdus põhikohtuasjas vaidluse all oleva lepingu kohaselt üksnes ehitatava eramu projekti koostamisega MSi ja ASi jaoks, vormistades selleks joonised. Ka eelotsust taotleval kohus sõnastas oma küsimused lähtuvalt eeldusest, et arhitekti roll piirdus selle ülesandega.
- 45 Neil asjaoludel ei saa sellist lepingut, nagu on vaidluse all põhikohtuasjas, käsitada lepinguna, mis on sõlmitud uue hoone ehitamiseks.
- 46 Pealegi saab kõigi selliste arhitektilepingute välistamine direktiivi 2011/83 kohaldamisalast, mis on seotud uute hoonete ehitamisega, näiteks lepingud, millega arhitekt võtab ainult kohustuse koostada uue, ehitatava eramu projekt tarbija jaoks ka juhul, kui sellistel lepingutel puudub tihe seos uute hoonete tegeliku ehitamisega, tuleneda ainult direktiivi 2011/83 artikli 3 lõike 3 punkti f laiaist tõlgendamisest, see aga läheks vastuollu selle direktiivi eesmärgiga.
- 47 Sellest järeldub, et kuigi arhitekti ja tarbija vahel sõlmitud lepingule, mille kohaselt peab arhitekt ainult koostama tarbija jaoks uue, ehitatava eramu projekti ja seoses sellega vormistama joonised, võib edaspidi järgneda uue hoone ehitamine, ei saa sellist lepingut siiski pidada uue hoone ehitamise lepinguks direktiivi 2011/83 artikli 3 lõike 3 punkti f tähenduses.
- 48 Kõiki eeltoodud kaalutlusi arvestades tuleb esimesele küsimusele vastata, et direktiivi 2011/83 artikli 3 lõike 3 punkti f tuleb tõlgendada nii, et arhitekti ja tarbija vahel sõlmitud leping, mille kohaselt võtab arhitekt ainult kohustuse koostada tarbija jaoks uue, ehitatava eramu projekt ja seoses sellega kohustuse vormistada joonised, ei ole leping uue hoone ehitamiseks nimetatud sätte tähenduses.

### *Teine küsimus*

- 49 Teise küsimusega palub eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt selgitada, kas direktiivi 2011/83 artikli 2 punkte 3 ja 4 ning artikli 16 punkti c tuleb tõlgendada nii, et arhitekti ja tarbija vahel sõlmitud leping, mille kohaselt võtab arhitekt kohustuse koostada tarbija jaoks ning vastavalt viimase juhiste ja soovidele uue, ehitatava eramu projekt ja seoses sellega kohustuse vormistada joonised, on leping sellise kauba tarnimiseks, mis on valmistatud tarbija esitatud nõuete järgi või mis on selgelt kohandatud konkreetse tarbija vajadustele osutatud direktiivi tähenduses.
- 50 Sellega seoses tuleb märkida, et direktiivi 2011/83 artiklid 9–16 annavad tarbijale õiguse taganeda muu hulgas lepingust, mille ta on sõlminud väljaspool ärruume selle direktiivi artikli 2 punkti 8 tähenduses, ja näevad ette selle õiguse kasutamise tingimused ja viisi (vt selle kohta 7. augusti 2018. aasta kohtuotsus Verbraucherzentrale Berlin, C-485/17, EU:C:2018:642, punkt 32).
- 51 Nende sätete eesmärk on avatud eelkõige selle direktiivi põhjenduses 21, mille kohaselt võib tarbija väljaspool kaupleva ärruume olla psühholoogilise surve all või puutuda kokku üllatusmomendiga, olenemata sellest, kas tarbija on soovinud kaupleva kohaletulekut või mitte (vt selle kohta 7. augusti 2018. aasta kohtuotsus Verbraucherzentrale Berlin, C-485/17, EU:C:2018:642, punkt 33).
- 52 Direktiivi 2011/83 artikli 9 lõike 1 kohaselt võib tarbija väljaspool ärruume sõlmitud lepingust 14 päeva jooksul taganeda, kandmata muid kulusid peale artikli 13 lõikes 2 ja artiklis 14 sätestatud kulude, välja arvatud juhul, kui kohaldatakse selle direktiivi artiklis 16 ette nähtud erandeid.
- 53 Direktiivi 2011/83 artikli 12 punktist a ilmneb, et taganemisõiguse kasutamise tagajärjel lõpeb lepinguosaliste kohustus täita väljaspool ärruume sõlmitud lepingut.

- 54 Kõnealuse direktiivi artiklis 16 on siiski ette nähtud taganemisõiguse kasutamise seotud erandid, mille hulka kuulub ka selle artikli punktis c osutatud olukord, mille puhul leping on sõlmitud sellise kauba tarnimiseks, mis on valmistatud tarbija esitatud nõuete järgi või mis on selgelt kohandatud konkreetse tarbija vajadustele.
- 55 NK väidab oma kirjalikes seisukohtades, et see erand taganemisõigusest on käesoleval juhul kohaldatav, kuna põhikohtuasjas vaidluse all olevad ehituslikud joonised kuuluvad just seda liiki kaupade hulka.
- 56 Siinkohal olgu märgitud, et nagu tuleneb eespool punktis 40 osutatud kohtupraktikast, tuleb taganemisõigusest erandi tegevat direktiivi 2011/83 artikli 16 punkti c kui tarbijakaitse eesmärgil antud õigusi piiravat liidu õiguse sätet tõlgendada kitsalt.
- 57 Direktiivi 2011/83 artikli 2 punktides 3 ja 4 sätestatud määratlustest ilmneb, et mõistet „tarbija nõuete järgi valmistatud kaup“ tuleb mõista nii, et sellega peetakse silmas materiaalsel vallasvara, mis valmistatakse tarbija isikliku valiku või otsuse alusel.
- 58 Kahtlemata tähendab arhitekti ja tarbija vahel sõlmitud leping, mille kohaselt arhitekt võtab kohustuse koostada tarbija jaoks ning vastavalt viimase juhiste ja soovidele uue ehitatava eramu projekt, et arhitektil tuleb sellega seoses vormistada ehituslikud joonised, mis antakse seejärel üle tarbijale, et viimane saaks neid seejärel kasutada ehitustööde tarbeks. Need joonised võidakse üle anda paberdokumentidena või digitaalsete failidena. Esimesel juhul kujutavad need endast materiaalsel vallasvara, mille arhitekt on valmistanud tarbija juhiste ja valikute alusel.
- 59 See ei muuda aga tõsiasja, et sellise lepingu põhiobjekt on arhitekti intellektuaalne sooritus, mis seisneb ehitatava eramu projekti koostamises, ning jooniste kui kauba üleandmine on põhisoorituse suhtes üksnes teisejärguline.
- 60 Sellist lepingut, nagu on vaidluse all põhikohtuasjas, ei saa seega pidada lepinguks kauba kohta, mis on valmistatud tarbija esitatud nõuete järgi või mis on selgelt kohandatud konkreetse tarbija vajadustele direktiivi 2011/83 artikli 16 punkti c tähenduses.
- 61 Küll aga kuulub selline leping mõiste „teenusleping“ alla, mille puhul see direktiiv näeb artikli 16 punktis a samuti ette erandi taganemisõigusest juhul, kui teenus on täielikult osutatud, kuid siiski ainult tingimusel, et teenuse osutamine on alanud tarbija eelneval sõnaselgel nõusolekul ning tarbija kinnitab, et ta kaotab oma taganemisõiguse, kui kaupleja on lepingu täies mahus täitnud.
- 62 Mõiste teenusleping on direktiivi 2011/83 artikli 2 punktis 6 nimelt määratletud laialt kui leping, välja arvatud müügileping, mille kohaselt kaupleja osutab või kohustub osutama tarbijale teenust ning tarbija maksab või kohustub maksma selle hinna. Selle sätte sõnastusest lähtudes tuleb seda mõistet tõlgendada nii, et see hõlmab kõiki lepinguid, mis ei kuulu mõiste „müügileping“ alla, nii nagu see on määratletud selle direktiivi artikli 2 punktis 5 (vt selle kohta 12. märtsi 2020. aasta kohtuotsus Verbraucherzentrale Berlin, C-583/18, EU:C:2020:199, punkt 22).
- 63 Selline leping, nagu on vaidluse all põhikohtuasjas ja mille ainus objekt on ehitatava eramu projekti koostamine, ei ole aga seotud kauba omandiõiguse üleandmisega direktiivi 2011/83 artikli 2 punkti 5 tähenduses.
- 64 Käesoleval juhul tundub, et direktiivi 2011/83 artikli 16 punktis a taganemisõigusest tehtud erandi kohaldamise tingimused ehk esiteks tarbija eelnev sõnaselge nõusolek teenuse osutamiseks ja teiseks kauplejapoolne teavitamine taganemisõiguse kasutamise kohta ei olnud täidetud; eelotsusetaotluse esitanud kohus peab neid asjaolusid siiski kontrollima.

- 65 Kõiki eeltoodud kaalutlusi arvestades tuleb teisele küsimusele vastata, et direktiivi 2011/83 artikli 2 punkte 3 ja 4 ning artikli 16 punkti c tuleb tõlgendada nii, et arhitekti ja tarbija vahel sõlmitud leping, mille kohaselt võtab arhitekt kohustuse koostada tarbija jaoks ning vastavalt viimase juhiste ja soovidele uue, ehitatava eramu projekt ja seoses sellega kohustuse vormistada joonised, ei ole leping sellise kauba tarnimiseks, mis on valmistatud tarbija esitatud nõuete järgi või mis on selgelt kohandatud konkreetse tarbija vajadustele.

## Kohtukulud

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

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (kuues koda) otsustab:

1. Euroopa Parlamendi ja nõukogu 25. oktoobri 2011. aasta direktiivi 2011/83/EL tarbija õiguste kohta, millega muudetakse nõukogu direktiivi 93/13/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 1999/44/EÜ ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 85/577/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 97/7/EÜ, artikli 3 lõike 3 punkti f tuleb tõlgendada nii, et arhitekti ja tarbija vahel sõlmitud leping, mille kohaselt võtab arhitekt ainult kohustuse koostada tarbija jaoks uue, ehitatava eramu projekt ja seoses sellega kohustuse vormistada joonised, ei ole leping uue hoone ehitamiseks nimetatud sätte tähenduses.
2. Direktiivi 2011/83 artikli 2 punkte 3 ja 4 ning artikli 16 punkti c tuleb tõlgendada nii, et arhitekti ja tarbija vahel sõlmitud leping, mille kohaselt võtab arhitekt kohustuse koostada tarbija jaoks ning vastavalt viimase juhiste ja soovidele uue, ehitatava eramu projekt ja seoses sellega kohustuse vormistada joonised, ei ole leping sellise kauba tarnimiseks, mis on valmistatud tarbija esitatud nõuete järgi või mis on selgelt kohandatud konkreetse tarbija vajadustele.

Allkirjad