



Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (esimene koda)

16. jaanuar 2014*

Direktiiv 93/13/EMÜ — Tarbijalepingud — Kinnisvara ostu-müügi leping —
Ebaõiglased tingimused — Hindamiskriteeriumid

Kohtuasjas C-226/12,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Audiencia Provincial de Oviedo (Hispaania) 7. mai 2012. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 14. mail 2012, menetluses

Constructora Principado SA

versus

José Ignacio Menéndez Álvarez,

EUROOPA KOHUS (esimene koda),

koosseisus: koja president A. Tizzano, kohtunikud A. Borg Barthet ja M. Berger (ettekandja),

kohtujurist: N. Wahl,

kohtusekretär: A. Calot Escobar,

arvestades kirjalikku menetlust,

arvestades kirjalikke seisukohti, mille esitasid:

- Menéndez Álvarez iseenda nimel,
- Hispaania valitsus, esindaja: S. Centeno Huerta,
- Tšehhi valitsus, esindajad: M. Smolek ja S. Šindelková,
- Euroopa Komisjon, esindajad: M. van Beek, J. Baquero Cruz ja M. Owsiany-Hornung,

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

on teinud järgmise

* Kohtumenetluse keel: hispaania.

otsuse

- 1 Eelotsusetaotlus puudutab 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”) artikli 3 lõike 1 tõlgendamist.
- 2 Taotlus esitati Constructora Principado SA (edaspidi „Constructora Principado”) ja J. I. Menéndez Álvarezi vahelises kohtuvaidluses, mis käsitles teatavate summade tagastamist, mida viimane oli tasunud selle äriühinguga sõlmitud kinnisvara ostu-müügi lepingu täitmise raames.

Õiguslik raamistik

Liidu õigus

- 3 Direktiivi artiklis 3 on sätestatud:

„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.

2. Tingimust ei loeta kunagi eraldi kokkulepituks, kui see on eelnevalt koostatud ning tarbija ei ole seetõttu saanud tingimust sisuliselt mõjutada, eriti eelnevalt koostatud tüüplepingute puhul.

[...]

Kui müüja või teenuste osutaja väidab, et tüüptingimus on eraldi kokku lepitud, langeb selle tõendamiskohustus temale.

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

- 4 Direktiivi artikli 4 lõike 1 kohaselt:

„Ilma et see piiraks artikli 7 kohaldamist, võetakse lepingutingimuse hindamisel arvesse lepingu sõlmimise objektiks oleva kauba või teenuse laad ning viidatakse lepingu sõlmimisel kõigile sellega kaasnevale asjaoludele ning kõigile teistele kõnealuse või muu lepingu tingimustele, millest see sõltub.”

- 5 Direktiivi artiklis 5 on sätestatud:

„Lepingutes, mille kõik või teatavad tarbijale pakutavad tingimused esitatakse kirjalikult, peavad kõnealused tingimused olema koostatud lihtsas ja arusaadavas keeles. Kui lepingutingimuse tähenduse suhtes on kahtlusi, kohaldatakse tarbijale kõige soodsamat tõlgendust. [...]”

Hispaania õigus

- 6 Hispaanias oli tarbijate kaitse ebaõiglaste lepingutingimuste eest algselt tagatud tarbijate ja kasutajate kaitset käsitleva 19. juuli 1984. aasta üldseadusega 26/1984 (Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios) (*Boletín Oficial del Estado*, edaspidi „BOE”, nr 176, 24.7.1984, lk 21686).

- 7 Üldseadust 26/1984 muudeti hiljem lepingute tüüptingimusi käsitleva 13. aprilli 1998. aasta seadusega 7/1998 (Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación) (BOE nr 89, 14.4.1998, lk 12304), millega võeti direktiiv üle Hispaania siseriiklikku õigusesse.
- 8 Põhikohtuasja vaidluse esemeks oleva lepingu sõlmimise ajal oli üldseaduse 26/1984, muudetud seadusega 7/1998, artikli 10*bis* lõikes 1 sätestatud järgmist:

„Ebaõiglased on kõik lepingutingimused, mille suhtes ei ole eraldi kokku lepitud, ja kõik tavad, millega ei ole otsesõnu nõustatud ning mis on vastuolus heausksuse nõudega ja kutsuvad esile lepinguosaliste lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulise tasakaalustamatuse, mis kahjustab tarbijat. Igal juhul peetakse ebaõiglaseks tingimusi, mis on loetletud käesoleva seaduse esimeses lisasättes.

Asjaolu, et tingimuse teatavates aspektides või ühes konkreetses tingimuses on eraldi kokku lepitud, ei välista selle artikli kohaldamist lepingu ülejäänud osa suhtes.

Kui müüja või teenuste osutaja väidab, et tüüptingimus on eraldi kokku lepitud, langeb selle tõendamiskohustus temale.

Tingimuse ebaõigluse hindamisel võetakse arvesse lepingu esemeks oleva kauba või teenuse laadi, lepingu sõlmimisel esinenud kõiki asjaolusid ning kõiki teisi kõnealuse või muu lepingu tingimusi, millest see tingimus sõltub.”

Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimus

- 9 J. I. Menéndez Álvarez sõlmis 26. juunil 2005 Constructora Principadoga eluruumi ostu-müügi lepingu (edaspidi „leping”). Selle lepingu punkt 13 oli sõnastatud järgmiselt:
- „Ostja kanda jääb linnavara väärtuse kasvu munitsipaalmaks, kuna seda asjaolu on arvesse võetud, et määrata lepingu esemeks oleva kinnisasja hind.
- Ostja kanda jäävad ka individuaalsed liitumistasud erinevate kommunaalteenustega, nagu vesi, gaas, elekter, kanalisatsioon jne, isegi kui müüja on need ette ära tasunud.”
- 10 J. I. Menéndez Álvarez tasus alguses 1 223,87 euro suuruse kogusumma, millest 1 000 eurot oli linnavara väärtuse kasvu munitsipaalmaks (edaspidi „väärtuse kasvu maks”) ja 223,87 eurot eluaseme liitmise eest vee- ja kanalisatsioonivõrguga.
- 11 J. I. Menéndez Álvarez esitas seejärel Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Oviedo’le hagi Constructora Principado vastu, nõudega kohustada seda ettevõtjat need summad tagasi maksma. Hagi põhjenduseks oli toodud asjaolu, et ta pidi kõnealused summad tasuma lepingu alusel, mille punkti 13 tuleb lugeda ebaõiglaseks tingimuseks vastavalt üldseaduse 26/1984, muudetud seadusega 7/1998, artiklile 10*bis*, kuna selle suhtes ei olnud eraldi kokku lepitud ning see kutsus esile lepinguosaliste lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulise tasakaalustamatuse.
- 12 Enda kaitseks väitis Constructora Principado, et selle punkti suhtes oli ostjaga eraldi kokku lepitud ja ei esinenud olulist tasakaalustamatust, kui võrrelda nõutud summasid kogusummaga, mille ostja tasus oma eluruumi omandamiseks.
- 13 Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Oviedo rahuldab 28. septembril 2011 hagi, leides, et kõnealune säte on ebaõiglane tingimus, kuna see kahjustab tarbijat, pannes talle kohustused, mis talle ei kuulu, ja et lisaks ei ole tuvastatud, et tarbijaga on selles küsimuses eraldi kokku lepitud.

- 14 Constructora Principado esitas selle kohtuotsuse peale apellatsioonkaebuse, milles väitis, et vaidlusaluses tingimuses lepitati eraldi kokku, kuna selles sättes märgitakse, et väärtuse kasvu maksu tasumist ostja poolt võeti müüdava kinnisasja hinna määratlemisel arvesse. See äriühing kinnitas ühtlasi, et poolte vahel ei esinenud olulist tasakaalustamatust, kuna sellise tasakaalustamatuse hindamisel ei saa piirduda kindla tingimusega, vaid see peaks arvesse võtma tervet lepingut, kaaludes kõiki lepingu tingimusi.
- 15 J. I. Menéndez Álvarez palus kinnitada esimese astme kohtuotsust. Tema arvates ei oma tähtsust väärtuse kasvu maksu summa ega selle osakaal eluruumi hinnast. Lepingu punkti 13 ebaõiglusele iseloomulik tasakaalustamatus väljendub juba ainuüksi asjaolus, et selle tingimusega pannakse tarbija kanda sellise maksu tasumine, mida ta ei ole seaduse alusel kohustatud tasuma.

- 16 Neil asjaoludel otsustas Audiencia Provincial de Oviedo menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmise eelotsuse küsimuse:

„Kas lepingutingimuse korral, millega kantakse tarbijale üle kohustus tasuda summa, mida seaduse alusel peab tasuma ettevõtja, tuleb direktiivi [...] artikli 3 lõikes 1 viidatud tasakaalustamatust tõlgendada nii, et see tekib vaid seetõttu, et tarbijale kantakse üle kohustus, mida seaduse alusel peab täitma ettevõtja, või tähendab direktiivi poolt nõutud tasakaalustamatuse olulisus seda, et tarbijal peab tekkima ka oluline majanduslik kulu võrreldes tehingu kogusummaga?”

Eelotsuse küsimus

- 17 Oma küsimusega soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt teada, kas direktiivi artikli 3 lõikes 1 ebaõiglase tingimuse määratlemiseks esitatud üldtingimuste hulgas olevat mõistet „oluline tasakaalustamatus” tuleb tõlgendada nii, et sellise tingimusega tarbija kanda pandud kulud avaldasid talle olulist majanduslikku mõju, võrreldes kõnealuse tehingu summaga, või tuleb arvesse võtta üksnes sellise tingimuse mõju tarbija õigustele ja kohustustele.
- 18 Kõigepealt tuleb märkida, et direktiivi artikli 3 lõike 1 kohaselt kuuluvad selle kohaldamisalasse üksnes tingimused, mis on müüja või teenuse osutaja ning tarbija vahel sõlmitud lepingus ja mille suhtes ei ole eraldi kokku lepitud.
- 19 Eelotsusetaotlusest ilmneb, et põhikohtuasjas on pooled eriarvamusel selles, kas lepingu punkt 13 on eraldi kokku lepitud või mitte. Seega peab eelotsusetaotluse esitanud kohus selle küsimuse lahendama, võttes arvesse niisuguses olukorras tõendamiskoormise jaotust reguleerivaid norme direktiivi artikli 3 lõike 2 esimeses ja kolmandas lõigus, mis näevad nimelt ette, et kui müüja või teenuste osutaja väidab, et tüüptingimus on eraldi kokku lepitud, langeb selle tõendamiskohustus temale.
- 20 Selle esialgse märkuse järel tuleb ka täpsustada, et vastavalt Euroopa Kohtu väljakujunenud praktikale on Euroopa Kohtul pädevus selles valdkonnas tõlgendada direktiivi artikli 3 lõikes 1 ja direktiivi lisas kasutatud mõistet „ebaõiglane lepingutingimus” ning selgitada, milliseid kriteeriume võib või peab siseriiklik kohus arvesse võtma lepingutingimuse direktiivi sätetele vastavuse hindamisel, kusjuures see kohus peab otsustama neid kriteeriume arvesse võttes konkreetse lepingutingimuse kvalifitseerimise üle asjaomase juhtumi asjaolusid arvestades. Sellest nähtub, et Euroopa Kohus peab piirduma eelotsusetaotluse esitanud kohtule selliste juhtnööride andmisega, millega viimane peab arvestama asjaomase tingimuse ebaõiglase laadi hindamisel (vt 14. märtsi 2013. aasta otsus kohtuasjas C-415/11: Aziz, punkt 66 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 21 Sellega seoses on Euroopa Kohus otsustanud, et selleks, et teada saada, kas tingimus kutsub esile lepinguosaliste lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste „olulise tasakaalustamatuse”, mis kahjustab tarbijat, tuleb pooltevahelise vastava kokkuleppe puudumisel eelkõige arvesse võtta siseriikliku õiguse kohaldamisele kuuluvaid sätteid. Sellise võrdleva analüüsi abil saab siseriiklik kohus hinnata, kas –

ning vajadusel ka seda, mil moel – leping seab tarbija ebasoodsamasse õiguslikku olukorda võrreldes sellega, mis on ette nähtud kehtivas siseriiklikus õiguses (vt eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 68).

- 22 Seega ilmneb, et küsimus olulise tasakaalustamatuse olemasolust ei saa piirduda laadilt kvantitatiivse majandusliku analüüsiga, mis tugineb ühelt poolt lepingu esemeks olnud tehingu kogusumma ja teiselt poolt kõnealuse tingimusega tarbijale pandud kulude võrdlusele.
- 23 Vastupidi, oluline tasakaalustamatus võib tuleneda ka üksnes asjaolust, et õiguslikku olukorda, millesse kohaldatavad siseriikliku õiguse sätted tarbija kui lepingu poole asetavad, on piisavalt rängalt riivatud kas sellega, et on piiratud tarbijale nende sätete alusel nimetatud lepingust tulenevate õiguste sisu või siis nende õiguste kasutamise piiramisega või siis sellega, et tarbija kanda on pandud täiendav kohustus, mis ei ole ette nähtud siseriiklikes sätetes.
- 24 Sellega seoses tuletas Euroopa Kohus meelde, et direktiivi artikli 4 lõike 1 kohaselt tuleb lepingutingimuse ebaõigluse hindamisel arvesse võtta kõnealuse lepingu esemeks oleva kauba või teenuse laadi ning viidata kõigile lepingu sõlmimisega kaasnevatele asjaoludele ja kõigile teistele selle lepingu tingimustele (vt 21. veebruari 2013. aasta otsus kohtuasjas C-472/11: Banif Plus Bank, punkt 40). Niisugusest vaatenurgast lähtudes tuleb järelikult hinnata ka tagajärgi, mis sellel tingimusel võivad lepingu suhtes kohaldatava õiguse raames olla – see nõuab siseriikliku õiguskorra analüüsimist (vt eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 71).
- 25 Euroopa Kohus on direktiivi artikli 5 kontekstis samuti rõhutanud, et tarbijale on ülimalt oluline, et enne lepingu sõlmimist on teda teavitatud lepingu tingimustest ja lepingu sõlmimise tagajärgedest. Selle teabe alusel otsustab tarbija, kas ta soovib ennast siduda müüja või teenuse osutaja poolt eelnevalt koostatud tingimustel (21. märtsi 2013. aasta otsus kohtuasjas C-92/11: RWE Vertrieb, punkt 44).
- 26 Mis puudutab täpsemalt lepingu punktis 13 tarbijale pandud esimest kohustust, st väärtuse kasvu maksu tasumist, siis ilmneb Euroopa Kohtule esitatud toimikust, et sellega kantakse tarbijale kui ostjale üle maksuvõlg, mida kohaldatava siseriikliku õiguse alusel peab tasuma müüja, kuna just viimane saab kasu maksustatavast majandushüvest, st müüdü hoone hinna suurenemisest saadud väärtuse kasvust. Seetõttu näib, et kuna müüja või teenuse pakkuja saab tema poolt müüdava vara väärtuse kasvust tulu, siis peab tarbija maksma mitte üksnes müügihinna, mis hõlmab selle vara väärtuse kasvu, vaid ka selle väärtuse kasvu pealt kogutava maksu. Vastavalt kirjalikele märkustele, mille J. I. Menéndez Álvarez Euroopa Kohtule esitas, ei ole selle maksu summa lepingu sõlmimise hetkel teada, vaid selle määrab pädev asutus alles hiljem, mis tähendab – kui kõik tõesti nii toimub –, et tarbija jaoks tekib ebakindlus lepingu alusel võetud kohustuse ulatuses.
- 27 Eelotsuse taotluse esitanud kohus peab esmalt kindlaks tegema, kas Hispaania siseriikliku õigust arvestades vastavad põhikohtuasja asjaolud sellisele olukorrale, mida on kirjeldatud eelmises punktis. Seejärel peab see kohus hindama, kas lepingu punkt 13, mis paneb tarbijale täiendava kohustuse, mis ei ole siseriiklikes õigusnormides ette nähtud, riivavad piisavalt rängalt õiguslikku olukorda, millesse kohaldatavad siseriikliku õiguse sätted tarbija kui lepingu poole asetavad. Vajaduse korral peab see kohus lõpuks kontrollima, kas teave, mida tarbija enne lepingu sõlmimist sai, vastab direktiivi artiklist 5 tulenevatele nõuetele.
- 28 Mis puudutab lepingu punktis 13 tarbijale pandud teist kohustust, st selliste summade maksmist, mis vastab individuaalsetele liitumistasudele erinevate kommunaalteenustega, nagu vesi, gaas, elekter ja kanalisatsioon, siis peab eelotsusetaotluse esitanud kohus kontrollima, kas need hõlmavad liitumistasusid üldiste infrastruktuuridega, mis on hädavajalikud, et tagada eluruumi elamiskõlblikkus, ja mille peab kohaldatavate siseriiklike sätete alusel maksma müüja vastavalt oma lepingulisele kohustusele anda üle kasutusotstarbele vastav ehk elamiskõlblik eluruum. Jaatava vastuse korral peab see kohus hindama, kas selline lepingutingimus, mis piirab tarbijale siseriiklike õigusnormide alusel

lepingust tulenevaid õigusi ja paneb tema kanda täiendava kohustuse, mida ei olnud neis normides ette nähtud, riivab piisavalt rängalt õiguslikku olukorda, millesse kohaldatavad siseriikliku õiguse sätted tarbija kui lepingu poole asetavad.

- 29 Tuleb lisada, et lepingu punktis 13 toodud märged, et tarbija poolt väärtuse kasvu maksu tasumist on lepingu esemeks oleva kinnisasja hinna määramisel arvesse võetud, ei saa üksi olla tõendiks tarbija poolt saadud vastutasust. Ebaõiglaste tingimuste üle tõhusa kontrolli tagamiseks ei saa hinna vähendamist vastutasuna selle eest, et tarbija nõustub täiendavate kohustustega, tõendada vaid asjaoluga, et müüja või teenuse pakkuja lisab sellekohase pelga väite lepingusättesse, milles ei ole eraldi kokku lepitud.
- 30 Arvestades eespool toodud kaalutlusi, tuleb esitatud küsimusele vastata, et direktiivi artikli 3 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et:
- „olulise tasakaalustamatuse” olemasolu ei nõua tingimata, et lepingutingimuse alusel tarbija kanda jäetud kulul on tarbijale tehingu kogusummat arvestades oluline majanduslik mõju, vaid niisugune tasakaalustamatus võib tuleneda ka üksnes asjaolust, et õiguslikku olukorda, millesse kohaldatavad siseriikliku õiguse sätted tarbija kui lepingu poole asetavad, on piisavalt rängalt riivatud kas sellega, et on piiratud tarbijale nende sätete alusel nimetatud lepingust tulenevate õiguste sisu või siis nende õiguste kasutamise piiramisega või siis sellega, et tarbija kanda on pandud täiendav kohustus, mis ei ole ette nähtud siseriiklikes sätetes.
 - eelotsusetaotluse esitanud kohus peab olulise tasakaalustamatuse võimaliku olemasolu hindamiseks arvesse võtma kõnealuse lepingu esemeks oleva kauba või teenuse laadi ning viitama kõigile lepingu sõlmimisega kaasnevatele asjaoludele ja kõigile teistele selle lepingu tingimustele.

Kohtukulud

- 31 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:

Nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiivi 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes artikli 3 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et:

- „olulise tasakaalustamatuse” olemasolu ei nõua tingimata, et lepingutingimuse alusel tarbija kanda jäetud kulul on tarbijale tehingu kogusummat arvestades oluline majanduslik mõju, vaid see võib tuleneda ka üksnes asjaolust, et õiguslikku olukorda, millesse kohaldatavad siseriikliku õiguse sätted tarbija kui lepingu poole asetavad, on piisavalt rängalt riivatud kas sellega, et on piiratud tarbijale nende sätete alusel nimetatud lepingust tulenevate õiguste sisu või siis nende õiguste kasutamise piiramisega või siis sellega, et tarbija kanda on pandud täiendav kohustus, mis ei ole ette nähtud siseriiklikes sätetes;
- eelotsusetaotluse esitanud kohus peab olulise tasakaalustamatuse võimaliku olemasolu hindamiseks arvesse võtma kõnealuse lepingu esemeks oleva kauba või teenuse laadi ning viitama kõigile lepingu sõlmimisega kaasnevatele asjaoludele ja kõigile teistele selle lepingu tingimustele.

Allkirjad