



Hispaania kohtud peavad kontrollima, kas hüpoteeklaenulepingus sisalduv tingimus, mis näeb ette Hispaania hoiupankade hüpoteeklaenude baasindeksil põhineva muutuva intressimäära kohaldamise, on koostatud lihtsas ja arusaadavas keeles

Kui nad tuvastavad, et see lepingutingimus on ebaõiglane, võivad nad nimetatud baasindeksi asendada Hispaania õigusaktides ette nähtud dispositiivse indeksiga, et kaitsta tarbijat eriti kahjulike tagajärgede eest, mis võivad tuleneda laenulepingu tühisusest

Euroopa Kohtu suurkoda leidis 3. märtsil 2020 kuulutatud kohtuotsuses **Gómez del Moral Guasch (C-125/18)**, et **tarbija ja müüja või teenuseosutaja vahel sõlmitud hüpoteeklaenulepingu tingimus, mille kohaselt tarbija makstav intressimäär muutub vastavalt Hispaania hoiupankade hüpoteeklaenude baasindeksile** (edaspidi „baasindeks“), mis on ette nähtud Hispaania õigusega, kuulub ebaõiglasi lepingutingimusi käsitleva direktiivi¹ kohaldamisalasse. Kõnealune lepingutingimus ei põhine kohustuslikel õigus- või haldusnormidel direktiivi artikli 1 lõike 2 tähenduses. Euroopa Kohus täpsustas lisaks, et Hispaania kohtud peavad kontrollima, kas lepingutingimus on koostatud lihtsas ja arusaadavas keeles, ning seda olenemata sellest, kas Hispaania õigusesse on üle võetud ebaõiglasi lepingutingimusi käsitleva direktiivi artikli 4 lõikes 2 liikmesriikidele antud valikuõigus sätestada, et lepingutingimuse ebaõiglase iseloomu hindamine ei ole seotud lepingu põhiobjekti mõistega. Kui kohtud tuvastavad, et see lepingutingimus on ebaõiglane, võivad nad nimetatud baasindeksi asendada Hispaania õigusaktides ette nähtud dispositiivse indeksiga, et kaitsta tarbijat eriti kahjulike tagajärgede eest, mis võivad tuleneda laenulepingu tühisusest.

Kohtuotsus on tehtud seoses eelotsusetaotlusega, mille esitas Juzgado de Primera Instancia n° 38 de Barcelona (Barcelona esimese astme kohus nr 38, Hispaania). Marc Gómez del Moral Guasch oli sellesse kohtusse esitanud hagi seoses tema ja krediidasutuse Bankia SA vahel sõlmitud hüpoteeklaenulepingus sisalduva väidetavalt ebaõiglase tingimusega, mis puudutas muutuvat laenuintressi. Selle tingimuse kohaselt muutub tarbija makstav intressimäär vastavalt baasindeksile. Baasindeks oli sätestatud riigisisestes õigusaktides ja krediidasutused võisid seda kohaldada hüpoteeklaenudele. Hispaania kohus märgib siiski, et baasindeksi alusel arvatud muutuvintresside indekseerimine on ebasoodsam sellest, mis on arvatud Euroopa pankadevahelise turuintressimäära (Euribor) alusel, mida kasutatakse 90% Hispaanias võetud hüpoteeklaenudes, ning toob kaasa lisakulu 18 000–21 000 eurot laenu kohta.

Euroopa Kohus märkis esiteks, et lepingutingimused, mis põhinevad kohustuslikel õigus- või haldusnormidel, ei kuulu direktiivi reguleerimisalasse². Euroopa Kohus täheldas siiski, et – kui Hispaania kohtu kontrolli tulemusel ei ilmne vastupidist – **kohaldatavad riigisisised õigusnormid ei nõudnud muutuva intressimääraga laenude suhtes ametliku baasindeksi kasutamist, vaid nägid ette kõigest tingimused, millele peavad vastama „indeksid või baasintressimäärad“, et krediidasutused saaksid neid kasutada**. Seetõttu järeldas Euroopa Kohus, et direktiivi kohaldamisalasse kuulub hüpoteeklaenulepingu tingimus, mis näeb ette, et laenu suhtes

¹ Nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiiv 93/13/EMÜ ebaõiglase tingimuste kohta tarbijalepingutes (EÜT 1993, L 95, lk 29; ELT eriväljaanne 15/02, lk 288).

² Direktiivi 93/13 artikli 1 lõige 2.

kohaldatav intressimäär põhineb ühel liikmesriigi õigusnormides ette nähtud ametlikest baasindeksitest, mida krediidasutused võivad kohaldada hüpoteeklaenu suhtes, kui need õigusnormid ei näe ette ei selle indeksi kohustuslikku kohaldamist, olenemata lepingupoolte tahtest, ega teise võimalusena kohaldamist, kui pooled ei ole teisiti kokku leppinud.

Teiseks analüüsis Euroopa Kohus liikmesriigi kohtu pädevust lepingu põhiobjektiga seotud lepingutingimuse läbipaistvuse kontrollimisel. Direktiivi artikli 4 lõige 2 näeb nimelt ette, et lepingutingimuste õiglase või ebaõiglase iseloomu hindamine ei ole muu hulgas seotud lepingu põhiobjekti mõistega, kui kõnealused tingimused on koostatud lihtsas ja arusaadavas keeles³. Hispaania kohus soovis teada, kas liikmesriigi kohtul on isegi juhul, kui seda direktiivi sätet ei ole riigisisesse õigusesse üle võetud, võimalik kontrollida, kas selline lepingutingimus nagu vaidlusalune lepingutingimus vastab direktiivis sätestatud läbipaistvuse nõudele. Seoses sellega toonitas Euroopa Kohus, et lepingutingimused peavad alati vastama lihtsas ja arusaadavas keeles koostamise nõudele⁴. Euroopa Kohtu sõnul kohaldatakse seda nõuet igal juhul, sealhulgas siis, kui lepingutingimus kuulub eespool nimetatud sätte kohaldamisalasse – isegi kui liikmesriik, antud juhul Hispaania, ei ole seda sätet oma õiguskorda üle võtnud. Järelikult on **liikmesriigi kohus kohustatud alati kontrollima, kas lepingu põhiobjektiga seotud lepingutingimus on koostatud lihtsas ja arusaadavas keeles.**

Kolmandaks otsustas Euroopa Kohus, et direktiivi tähenduses lepingutingimuse läbipaistvuse nõude järgimiseks⁵ **peab lepingutingimus, milles määratakse kindlaks muutuv intressimäär hüpoteeklaenulepingu raames, olema nii vormiliselt ja grammatiliselt arusaadav kui võimaldama ka seda, et keskmisel tarbijal, kes on piisavalt informeeritud ning mõistlikult tähelepanelik ja arukas, oleks võimalik aru saada intressimäära arvutamise meetodi konkreetsest toimimisest ja seega täpsete ja arusaadavate kriteeriumide põhjal hinnata niisuguse lepingutingimuse majanduslikke tagajärgi – mis võivad olla märkimisväärsed – oma finantskohustustele.** Sellise hindamise puhul on eriti asjakohane esiteks see, et intressimäära arvutamise seotud tähtsaimad andmed on kõigile isikutele, kes kavatsevad hüpoteeklaenu võtta, intressimäära arvutamise meetodi liikmesriigi ametlikus väljaandes avaldamise tõttu hõlpsasti kättesaadavad, ning teiseks müüja või teenuseosutaja poolt tarbijale teabe andmine selle indeksi varasema arengu kohta, mille alusel intressimäär arvutatakse.

Neljandaks, seoses liikmesriigi kohtu pädevusega tuvastada lepingutingimuse võimalik ebaõiglus direktiivi tähenduses, märkis Euroopa Kohus, et direktiiviga⁶ ei ole vastuolus, kui liikmesriigi kohus jätab lepinguõiguse põhimõtteid kohaldades müüja või teenuseosutaja ja tarbija vahel sõlmitud lepingust välja ebaõiglase tingimuse, asendades selle riigisisese õiguse dispositiivse normiga olukordades, kus ebaõiglase tingimuse tühistamine kohustaks kohut lepingut tervikuna tühistama, mis tooks tarbijale kaasa eriti kahjulikud tagajärjed. Lepingu tühistamise põhimõtteline tagajärg võib nimelt olla laenujäägi kohe sissenõutavaks muutumine, mis võib ületada tarbija rahalisi võimalusi ja karistada selle asjaolu tõttu pigem tarbijat kui laenuandjat, kes ei pruugi sellest tulenevalt hoiduda selliste tingimuste lisamisest oma lepingutesse. Käesoleval juhul kehtestas Hispaania seadusandja pärast seda, kui vaidlusalune laenuleping oli juba sõlmitud, „asendusindeksi“, mis on dispositiivset laadi, kui eelotsusetaotluse esitanud kohtu kontrolli tulemusel ei ilmne vastupidist. Neil asjaoludel leidis Euroopa Kohus, et **direktiiviga⁷ ei ole vastuolus, kui juhul, kui ebaõiglane lepingutingimus, milles määratakse kindlaks muutuva laenuintressi arvutamise aluseks olev baasindeks, on tühine, asendab liikmesriigi kohus selle indeksi asendusindeksiga, mida kohaldatakse juhul, kui lepingupooled ei ole kokku leppinud teisiti, tingimusel et asjaomane hüpoteeklaenuleping ei saa selle ebaõiglase tingimuse väljajätmise korral kehtima jääda ning kui lepingu tervikuna tühistamine tooks tarbijale kaasa eriti kahjulikke tagajärgi.**

³ Direktiivi 93/13 artikli 4 lõige 2, milles on käsitletud tingimusi, mis on seotud lepingu põhiobjektiga ning hinna ja tasu sobivusega vastusooritusena pakutavate teenuste või kauba eest.

⁴ Direktiivi 93/13 artikkel 5.

⁵ Direktiivi 93/13 artikli 4 lõige 2 ja artikkel 5.

⁶ Direktiivi 93/13 artikli 6 lõige 1.

⁷ Direktiivi 93/13 artikli 6 lõige 1 ja artikli 7 lõige 1.

MÄRKUS: Eelotsusetaotlus võimaldab liikmesriikide kohtutel taotleda kohtuvaidluste lahendamisel Euroopa Kohtult liidu õiguse tõlgendamist või liidu õigusakti kehtivuse üle otsustamist. Euroopa Kohus ei lahenda riigisisest kohtuvaidlust. Kohtuasja lahendamine kooskõlas Euroopa Kohtu otsusega on liikmesriigi kohtu ülesanne. Euroopa Kohtu otsus on ühtlasi siduv ka teistele liikmesriikide kohtutele, kes lahendavad sarnast probleemi.

Ajakirjandusele mõeldud mitteametlik dokument, mis ei ole Euroopa Kohtule siduv.

Otsuse [terviktekst](#) on CURIA veebileheküljel alates selle kuulutamise päevast.

Täiendavat teavet annab Gitte Stadler, ☎ (+352) 4303 3127.

Kohtuotsuse kuulutamisest saab pildisalvestisi „[Europe by Satellite](#)” kaudu ☎ (+32) 2 2964106.