

Kohtuasi C-347/23 [Zabitoń]¹

Eelotsusetaotlus

Saabumise kuupäev:

2. juuni 2023

Eelotsusetaotluse esitanud kohus:

Sąd Okręgowy w Warszawie (Varssavi regionaalne kohus, Poola)

Eelotsusetaotluse kuupäev:

8. mai 2023

Hagejad:

LB

JL

Vastustaja:

Getin Noble Bank S.A.

KOHTUMÄÄRUS,

[...]

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Cywilny (Varssavi regionaalse kohtu XXIII tsiviilasjade kolleegium) [...],

[...]

olles [...] kohtuistungil

vaadanud läbi **LB ja JLi** hagi

Getin Noble Bank S.A. (asukoht Varssavis) peale

rahasumma maksmise nõudes,

¹ Käesoleva kohtuasja nimi on väljamõeldud nimi. See ei vasta ühegi menetluspoole tegelikule nimele.

määrab:

1. esitada Euroopa Liidu Kohtule Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 267 alusel järgmine eelotsuse küsimus:

kas nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiivi 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes artikli 2 punkte b ja c tuleb tõlgendada nii, et füüsiline isik, kes sõlmib hüpoteeklaenu lepingu selleks, et saada vahendeid sellise korteri ostmiseks, mida ta kavatseb tasu eest välja üürida (*buy-to-let*), tuleb lugeda tarbijaks selle direktiivi tähenduses;

2. tsiviilkohtumenetluse seadustiku artikli 177 lõike 1 punkti 31 kohaselt peatada menetlus kuni Euroopa Liidu kohtult vastuse saamiseni eeltoodud eelotsuse küsimusele.

[...]

PÕHJENDUS [...]

[...]

1 [eelotsusetaotluse esitanud kohtu andmed]

2 [...]

3 [põhikohtuasja poolte ja nende esindajate andmed]

4 [...]

5 [...]

6 Põhikohtuasja vaidluse ese ja määravad faktilised asjaolud

7 Oma 27. detsembril 2019 esitatud hagi palusid hagejad, et kostjalt mõistetakse nende kasuks välja 764 938,17 Poola zlotti. Hagejad märkisid, et sõlmisid kostjaks oleva pangaga Šveitsi frangiga indekseeritud hüpoteeklaenu lepingu, mis sisaldab ebaõiglasi lepingutingimusi, mis muudavad lepingu tühiseks. Seetõttu nõuavad hagejad, et kostjaks olev pank maksaks neile tagasi kõigile kõnealuse lepingu täitmisel tasutud laenumaksetele vastava summa.

8 Kostja vastuses palus kostjaks olev pank jätta hagi rahuldamata, väites, et poolte sõlmitud laenuleping ei ole kehtetu ega sisalda ebaõiglasi lepingutingimusi.

9 [...] [E]elotsusetaotluse esitanud kohus tuvastas, et hagejad, kes [...] elavad Londonis, otsustasid 2008. aastal osta korteri Poolas. Hagejad ei kavatsenud sellesse korterisse elama asuda. Selle plaani elluviimiseks kasutasid hagejad Poola kinnisvarahalduri JP [...] teenuseid. Temast sai hagejate esindaja, kes esindas neid laenulepingu sõlmimise, korteri ostmise, korteri üürimise ja üürnike teenindamise juures.

- 10 3. aprillil 2008 esitasid hagejad pangale Noble Bank S.A. (Varssavi) (pank, kelle õigusjärglane on kostja) laenutaotluse [...] Šveitsi frankides laenu saamiseks 360 kuuks eesmärgiga osta [...] korter Varssavis [...]. Taotluses oli öeldud, et hagejad omandavad selle korteri tasu eest väljauüürimise eesmärgil („buy-to-let“). Lisaks märkisid hagejad, et nad on abielus varaühisuse kokkuleppe alusel, elavad Londonis, mehel on keskharidus ja ta töötab politseinikuna, naisel on kõrgharidus ja ta on kooli direktor.
- 11 Koos laenutaotlusega allkirjastasid hagejad dokumendi, milles kinnitasid, et on tutvunud valuutariski mõistega (see tähendab, et laenumaksed võivad nii suureneka kui ka väheneda olenevalt selle valuuta kursi kõikumisest, millega laen on seotud), samuti laenumaksete mudelsimulatsioonidega [...] ning Šveitsi frangi ja Poola zloti vahetuskursi ajaloolise graafikuga vahemiku kohta 9. november 2004 kuni 2. juuli 2006.
- 12 20. juunil 2008 sõlmisid hagejad [...] Šveitsi frangiga indekseeritud hüpoteeklaenu lepingu [...]. [...] [P]ank andis laenuvõtjale laenulepingus ja laenutingimustes (§ 2 lõige 1) määratletud tingimustel Šveitsi frangi kursiga indekseeritud laenu summas 710 407,07 Poola zlotti. Laen oli mõeldud kinnisvara ostmiseks esmasel turul [...] (§ 2 lõige 2). Laenuperiood oli 360 kuud (§ 2 lõige 3). Laen maksti välja Poola zlottides ja arvestati laenusumma väljamakse päeval ümber lepingus ettenähtud valuutasse laenu väljamaksmise päeval kehtinud panga ostukursi alusel (§ 3 lõige 8). Kõik lepingust tulenevad kohustused tasuti zlottides laenukontole (§ 4 lõige 2). Valuutakursi (mille alusel arvutatakse laenumaksete suurus ja võla jooksev saldo) määramise meetod ja tähtpäev ning maksegraafiku uuendamise tingimused olid määratletud laenutingimustes (§ 4 lõige 4). Laenu intressimäär oli muutuv ja lepingu sõlmimise päeval oli see 6,66% aastas, mis koosnes kohaldatava viiteintressimäära summast 3M LIBOR Šveitsi frangi jaoks [...] ja panga fikseeritud marginaalist, mis oli 3,95% (§ 5 lõige 1). Laenulepingu lahutamatuks osaks oli panga Noble Bank S.A. (Varssavi) hüpoteeklaenude tingimused [...] (§ 13).
- 13 Noble Bank S.A. (Varssavi) hüpoteeklaenude tingimused [...] nägid ette, et välisvaluutas nomineeritud laenu (või selle osa) väljamaksmine toimub Poola zlottides ja väljamakstud laenusumma arvestatakse väljamakse päeval ümber lepingus ette nähtud vääringsusse laenu väljamaksmise päeval pangas kehtiva valuuta ostukursi alusel (§ 11 lõige 7), välisvaluuta kursiga nomineeritud laenu puhul vormistatakse tagasimaksegraafik laenu vääringus, laenumakse summa aga arvutatakse välja pangas kehtiva välisvaluuta müügikursi alusel, mis põhineb pangas tagasimaksepäeval kehtival valuutakursside tabelil (§ 12 lõige 7) [...].
- 14 Ei laenulepingu sisu ega laenutingimuste üle ei räägitud läbi. Pärast laenulepingu sõlmimist maksis pank laenu välja. Kõnealune korter üüriti välja ja üüritulu läks peamiselt laenu tagasimaksmiseks. Hagejad elasid kogu aja Londonis, kus [...] nad ei tegelenud mingi äritegevusega. Hagejad ei elanud Varssavis asuvas korteris [...] ning korteri, üürnike ja laenu teenindamisega tegeles nende nimel JP. 21. detsembril 2009 sõlmisid pooled laenulepingu lisa, mis võimaldas hagejatel

tasuda laenumaksed otse Šveitsi frankides, kuid sellest hoolimata tasuti kõik kõnealusest lepingust tulenevad kohustused Poola zlottides (kokku 764 938,17 Poola zlotti vahemikus 7. juulist 2008 kuni 10. maini 2019). Hagejad said kõik laenulepingust tulenevad kohustused tasutud 18. oktoobril 2019 ja pärast seda müüsid nad Varssavis B. tänaval asuva korteri maha.

15 Kohaldatavad õigusnormid

16 Poola õigusnormid

17 23. aprilli 1964. aasta tsiviilseadustik (Kodeks cywilny) (Dz. U. nr 16, jrk nr 93, muudetud, edaspidi „tsiviilseadustik“).

18 Tarbija on füüsiline isik, kes teeb ettevõtjaga juriidilise tehingu, mis ei ole otseselt seotud tema majandus- või kutsetegevusega (artikkel 22¹).

19 Ettevõtja on füüsiline isik, juriidiline isik ja artiklis 331 lõikes 1 nimetatud organisatsiooniüksus, kes tegeleb enda nimel majandus- või kutsetegevusega (artikkel 43¹).

20 Tarbijalepingu tingimused, mille üle ei ole eraldi läbi räägitud, ei ole tarbijale siduvad, kui need kujundavad tarbija õigusi ja kohustusi viisil, mis on vastuolus heade kommetega ja kahjustavad tõsiselt tarbija huve (õigusvastased lepingutingimused). See ei kehti tingimuste suhtes, mis määratlevad poolte põhikohustusi, eelkõige hinda või tasu, kui need on sõnastatud ühetimõistetavalt (artikli 385¹ lõige 1).

21 Kui lõike 1 kohane lepingutingimus ei ole tarbijale siduv, on leping ülejäänud osas pooltele siduv (artikli 385¹ lõige 2).

22 Seda, kas lepingutingimus on kooskõlas heade tavadega, hinnatakse lepingu sõlmimise hetke seisuga, võttes arvesse lepingu sisu, lepingu sõlmimise asjaolusid ja hinnatavat tingimust sisaldava lepinguga seotud lepinguid (artikkel 385²).

23 Euroopa Liidu õigus

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

25 Käesoleva direktiivi tähenduses on a) mõiste „ebaõiglaste tingimused“ määratletud kui artiklis 3 kindlaksmääratud lepingutingimused; b) mõiste „tarbija“ määratletud kui füüsiline isik, kes käesoleva direktiiviga hõlmatavate lepingute raames toimib eesmärkidel, mis ei ole seotud tema kaubandus-, majandus- ega kutsetegevusega, ning c) mõiste „müüja või teenuste osutaja“ on määratletud kui 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 (artikkel 2).

26 Eelotsusetaotluse põhjendus

27 Käesoleva eelotsuse küsimuse esitamise vajadus on seotud vajadusega tõlgendada liidu õigust, et väljaiüürimiseks korterit soetav laenuvõtja õigesti kvalifitseerida (kas tarbija või müüja või teenuste osutajana). See küsimus on käesoleva kohtuasja lahendamiseks võtmetähendusega, sest see paneb paika, kas kohtuasjas on kohaldatav direktiiv 93/13. Nimelt võimaldab hagejate tunnistamine tarbijateks väita, et laenulepingu tingimused, mis näevad ette indekseerimise Šveitsi frangi kursiga (lepingu § 2 lõige 1) ning Šveitsi frangi ja Poola zloti vahetuskursi määramise panga ühepoolse otsuse alusel (lepingu § 3 lõige 8 ja laenutingimuste § 11 lõige 7 ja § 12 lõige 7), on ebaõiglasel. Nende lepingutingimuste üle ei ole eraldi läbi räägitud, samas aga määratlevad need tingimused lepingu põhieseme; tingimused ei ole sõnastatud lihtsas ja arusaadavas keeles ja on vastuolus hea usu nõuetega, põhjustades poolte lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulist tasakaalustamatust hagejate kahjuks. See hinnang tuleneb asjaolust, et laenulepingu sõlmimise tagajärjel koormati hagejaid piiramatu valuutariskiga ilma, et neid oleks samal ajal teavitatud Šveitsi frangi ja Poola zloti kursi ebasoodsa muutumise võimalikest tagajärgedest. Nimelt esitati hagejatele küll Šveitsi frangi ja Poola zloti kursi muutumise ajalooline graafik ning laenumaksete suuruse muutumise simulatsioon, kuid mõlemal juhul oli kursi kõikumine väga väike. Veelgi enam, nii Šveitsi frank kui ka Poola zlott olid hagejate jaoks välisvaluutad, sest nende sissetulek oli Briti naelades, ning ükski panga esitatud simulatsioon ega graafik ei sisaldanud viiteid sellele valuutale. Lisaks võimaldasid laenulepingu sätted ja laenutingimused pangal Šveitsi frangi ja Poola zloti kurssi kujundada, tänu millele oli pangal võimalus otseselt mõjutada hagejate täidetavate kohustuste suurust. Viidatud lepingutingimuste tunnistamine ebaõiglasteks ja seega hagejate jaoks mittesiduvateks tähendab, et laenuleping ei saanud olla kehtiv, oli tühine ja seoses sellega on kõik hagejate makstud laenumaksed alusetult tasutud summad, mis tuleb hagi nõutu kohaselt hagejatele tagasi maksta. Seega on hagejate tunnistamine tarbijateks hagi rahuldamise aluseks; kui aga asuda seisukohale, et lepingut sõlmides ei olnud nad tarbijad, tähendab see, et kohtuasjas ei kohaldata direktiivi 93/13 ja selle tulemusena ka Poola õigusnorme keelatud lepingutingimuste kohta, mis tähendab, et hagi tuleb jätta rahuldamata.

28 Direktiiv 93/13 määratleb oma kohaldamisalasse kuuluvad lepingud viitega lepingupartnerite omadustele – sellele, kas nad tegutsevad oma kaubandus-, majandus- või kutsetegevuses või mitte.² Mõiste „tarbija“ direktiivi 93/13 artikli 2

² Vt:

- Euroopa Kohtu 27. oktoobri 2022. aasta otsus S.V. (kaasomandis olev kinnisasi), punkt 24;
- Euroopa Kohtu 21. märtsi 2019. aasta otsus Pouvin ja Dijoux, C-590/17, punkt 23;
- Euroopa Kohtu 17. mai 2018. aasta otsus Banit Plus Bank, C-147/16, punkt 53.

punkti b tähenduses on objektiivne ja sõltumatu konkreetsetest teadmistest, mis puudutatud isikul võivad olla, või teabest, mis sel isikul tegelikult olemas on.³ Seda mõistet tuleb hinnata lähtuvalt funktsionaalsest kriteeriumist, mis seisneb selle hindamises, kas kõnealune lepinguline suhe asub väljaspool majandus- või kutsetegevust.⁴ Mõiste „tarbija“ kohaldamisalast ei saa välja jätta hüpoteetilist olukorda, kus füüsiline isik kasutab korterit, mis on tema isiklik elukoht, ühtlasi ka majandus- või kutsetegevusega seotud eesmärkidel, näiteks seoses kaugtöoga või vaba elukutse pidajana tegutsemisega.⁵ Mõiste „müüja või teenuste osutaja“ direktiivi 93/13 artikli 2 punkti c tähenduses on funktsionaalne mõiste, mis hõlmab selle hindamist, kas lepinguline suhe on sõlmitud tegevuse raames, millega isik tegeleb majandus- või kutsetegevuses.⁶ Nagu mõiste „tarbija“ direktiivi 93/13 artikli 2 punkti b tähenduses, on ka mõiste „müüja või teenuste osutaja“ selle direktiivi artikli 2 punkti c tähenduses oma olemuselt objektiivne ega sõltu sellest, mida otsustab müüja või teenuste osutaja käsitada oma peamise või teisese ja kõrvaltegevusalana.⁷

- 29 Käesoleva kohtuasja faktilised järeldused näitavad selgelt, et hagejad pöördusid panga poole kavatsusega võtta laenu selleks, et osta väljaüürimiseks mõeldud korter. Hagejad elasid ise püsivalt Londonis [...] ehk ei elanud kõnealuses korteris ega kavatsenud sinna elama asuda, sest nad ei olnud Varssaviga kuidagi seotud. Kõigi laenu ja korteri ostmise, üürimise ja hilisema müümisega seotud formaalsustega tegeles hagejate palgatud kinnisvarahaldur nende nimel. Korteri väljaüürimine oli hagejate eesmärk algusest peale, mida näitab eelkõige laenuaotluse tekst, milles hagejad märkisid, et soovivad kulutada laenusumma

³ Vt:

Euroopa Kohtu 21. märtsi 2019. aasta otsus Pouvin ja Dijoux, C-590/17, punkt 24;

Euroopa Kohtu 3. septembri 2015. aasta otsus Costea, C-110/14, punkt 21.

⁴ Vt:

Euroopa Kohtu 27. oktoobri 2022. aasta otsus S.V. (kaasomandis olev kinnisasi), punkt 25;

Euroopa Kohtu 14. septembri 2016. aasta otsus Dumitraq, C-534/15, punkt 32;

Euroopa Kohtu 19. novembri 2015. aasta määrus C-74/15, punkt 27.

⁵ Vt:

Euroopa Kohtu 27. oktoobri 2022. aasta otsus S.V. (kaasomandis olev kinnisasi), punkt 32.

⁶ Vt:

Euroopa Kohtu 21. märtsi 2019. aasta otsus Pouvin ja Dijoux, C-590/17, punkt 36;

Euroopa Kohtu 17. mai 2018. aasta otsus Karel de Grote - Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, punkt 55.

⁷ Vt:

Euroopa Kohtu 21. märtsi 2019. aasta otsus Pouvin ja Dijoux, C-590/17, punkt 41.

kinnisvaraarendajalt väljaüürimiseks mõeldud korteri ostmiseks („buy-to-let“). Seega ei olnud hagejate eesmärk oma eluasemevajaduse rahuldamine, vaid vara suurendamine. Vahendite hankimine väljaüürimiseks mõeldud korteri soetamiseks oli seega omamoodi investering. Samas ei tegelenud hagejad äritegevusega, vaid töötasid töölepingute alusel, üüritulu pidi nende jaoks aga olema täiendav elatusallikas. Peale Varssavis asuva korteri [...] ei üürinud hagejad välja ühtegi teist eluruumi.

- 30 Eelotsusetaotluse esitanud kohtul on tekkinud küsimus, kas kirjeldatav olukord annab alust asuda seisukohale, et laenuvõtjad on „müüjad või teenuste osutajad“ direktiivi 93/13 artikli 2 punkti c tähenduses. Siinkohal on oluline hinnata, kas kinnisvara n-ö eraviisiline väljaüürimine tulu saamiseks tähendab tegutsemist eesmärkidel, mis on seotud isiku kaubandus-, majandus- või kutsetegevusega. On ilmselge, et füüsiline isik, kes taotleb laenu mitme või mitmeteistkümne väljaüürimiseks mõeldud korteri ostmiseks, tegutseb majandustegevusega seotud eesmärkidel, sest nii suures ulatuses tegutsemine nõuab majandustegevusele iseloomulikke korraldusi. Samas on ka ühe väljaüürimiseks mõeldud korteri ostmiseks vaja asjakohast tegevuse korraldamist (käesolevas kohtuasjas palkasid hagejad kõigi laenulepingu ning korteri ostmise, väljaüürimise ja üürnike teenindamisega seotud formaalsustega tegelemiseks professionaalse kinnisvarahalduri). Lisaks seostub kinnisvara tasuline üürimine nii suuremas kui ka väiksemas mahus tulu saamisele orienteeritud lähenemisega, mis on majandustegevusega tegelemise peamine eesmärk.
- 31 Teisest küljest aga on olemas tugevad argumendid seisukoha kasuks, et laenu taotlemine ainult ühe väljaüürimiseks mõeldud korteri soetamiseks on tegevus, mis ei ole seotud kaubandus-, majandus- või kutsetegevusega, ja seega tuleks sellist laenuvõtjat käsitada tarbijana direktiivi 93/13 artikli 2 punkti b tähenduses. Nimelt nõuab korteri ostmise väljaüürimiseks küll teatud korraldamist, kuid võttes arvesse sellise tegevuse väikest ulatust, võib asuda seisukohale, et see tegevus ei ole iseloomulik ettevõtjate tegevusele, sest isegi mikroettevõtjad tegelevad majandustegevusega suuremas ulatuses. Peale selle, kuigi kinnisvara väljaüürimine eeldab oma olemuselt tulu saamist, ei ole tulu ainult ühe korteri väljaüürimise korral märkimisväärne ja jääb märgatavalt väiksemaks enamiku turul tegutsevate ettevõtjate tulust.
- 32 Käesoleva kohtuasja faktiliste asjaolude kontekstis tundub oluline olevat ka see, et mõlemad hagejad töötasid laenulepingu sõlmimise ajal töölepingute alusel, ei tegelenud kinnisvarahaldusega ja neil ei olnud sellealast haridust. Seega ei olnud kinnisvara väljaüürimine nende jaoks oluline kutsealaga seotud eesmärk ega olnud ka mõeldud olema peamine tuluallikas. Üüritulu pidi nende jaoks olema teatud liiki investering ehk vara suurendamise viis alternatiivina investeerimisfondide aktsiate, obligatsioonide või osakute ostmisele või pangas hoiuste või kogumiskonto loomisele. Ei ole kahtlust, et viimati nimetatud säästude investeerimise viis ei ole seotud majandustegevusega, mis näib õigustavat sarnast hinnangut ka kinnisvara väikesemahulise väljaüürimise puhul. Lõpuks tundub, et laenuvõtjate tunnistamine tarbijateks niisuguses olukorras nagu käesolev kohtuasi

täidab paremini direktiivi 93/13 eesmärke, milleks on tarbijate kaitsmine ebaõiglaste lepingutingimuste eest, eelkõige arvestades asjaolu, et investeerimine väljajüürimiseks mõeldud kinnisvarasse on tarbijate hulgas populaarne säästmisviis, mis toob lisaks kaasa ka sotsiaalset kasu, sest võimaldab rahuldada selliste inimeste eluasemevajadust, kellel endal ei ole kinnisvara ega võimalust seda osta.

33 Eelotsuse küsimus

34 [eelotsuse küsimuste kordus] [...].

35 Võttes arvesse eeltoodud asjaolusid, teeb eelotsusetaotluse esitanud kohus ettepaneku vastata ülaltoodud küsimusele jaatavalt.

36 Menetluse peatamine eelotsusetaotluse esitanud kohtus

37 [...]

TÖÖDOKUMENT