

Kohtuasi C-39/24**Eelotsusetaotlus****Saabumise kuupäev:**

15. jaanuar 2024

Eelotsusetaotluse esitanud kohus:Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Ceuta
(Hispaania)**Eelotsusetaotluse kuupäev:**

2. jaanuar 2024

Hageja:

Justa

Kostja:

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S. A.

[...] [Eelotsusetaotluse esitanud kohus, menetlus ja pooled] [...]

KOHTUMÄÄRUS

[...]

FAKTILISED ASJAOLUD

- 1 Eelotsusetaotlusega peatati menetlus, kuna pooltele ja prokuratuurile anti võimalus esitada [Euroopa Kohtule] eelotsuse küsimus.
- 2 Pooltele ja prokuratuurile antud tähtaeg, mille jooksul nad võisid esitada oma seisukohti selle kohta, kas Euroopa Kohtule eelotsusetaotluse esitamine on asjakohane, on möödunud, ja nad on esitanud kirjalikud menetlusdokumendid, mille sisu on esitatud toimikus.

ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

3 [...]

4 [...].

5 [...]

[Taotlus kohaldada kiirmenetlust või kiirendatud menetlust, mille eelotsusetaotluse esitanud kohus rahuldamata jättis]

6 [...]

[Võimalik eelotsuse küsimuse taotlus käesoleva menetluse kohtukulude kohta, mille esitamisest eelotsusetaotluse esitanud kohus keeldub]

7 [...]

8 [...]

[ELTL artikkel 267 ja muud liidu õiguse sätteid eelotsusetaotluse esitamise kohta ning Euroopa Liidu Kohtu soovitusel liikmesriikide kohtutele eelotsuse taotlemiseks]

9 Käesolevas asjas kohaldatakse järgmisi ühenduse direktiive:

– Nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiiv 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes, artiklid 3, 5, 6 ja 7.

– Euroopa Parlamendi ja nõukogu 11. mai 2005. aasta direktiiv 2005/29/EÜ, mis käsitleb ettevõtja ja tarbija vaheliste tehingutega seotud ebaausaid kaubandustavasid siseturul, artikkel 7.

10 Käesolevas asjas on kohaldatavad järgmised riigisisised õigusnormid:

– Määrus 5/5/1994 hüpoteeklaenude finantstingimuste läbipaistvuse kohta, II lisa punkt 4 ja artikkel 5.

– 15. märtsi 2019. aasta seadus 5/2019 kinnisvarakrediidilepingute kohta, artikkel 14 läbipaistvuse kohta.

– 16. novembri 2007. aasta kuninga seadusandlik dekreet nr 1/2007, tarbijate ja kasutajate kaitse üldseaduse uuesti sõnastatud redaktsioon, artikli 8 punktid b ja d, artiklid 60, 80, 82, 83.

– 29. juuli 1988. aasta seadus 26/88 krediidasutuste distsipliini ja sekkumise kohta.

- 13. aprilli 1998. aasta seadus 7/98 lepingu tüüptingimuste kohta, artikkel 3, artikli 8 lõiked 1 ja 2, artikli 5 lõige 5 ning artiklid 7 ja 10.
 - Tsiviilseadustik, artikkel 1303 ja muud sellega seotud sätted.
- 11 Käesolevas menetluses on vaidluse all lepingutasu tingimus notariaalselt tõestatud hüpoteeklaenu notariaalaktis, milles hageja on märgitud kui hüpoteeklaenu saaja ja kostja kui hüpoteeklaenuandja ning mis sõlmiti 3. novembril 2005. Lepingu punktis 4.1 oli ette nähtud lepingutasu 0,25% laenusummast, mille laenusaja maksab pangale notariaalselt tõestatud hüpoteeklaenulepingu sõlmimisel oma pangaarvelt.
- 12 *Euroopa Liidu Kohtu 16. juuli 2020. aasta otsuses liidetud kohtuasjades C-224/19 ja C-259/19* tehti otsus lepingutasu kohta, kuid mitte eespool nimetatud lepingutasu reguleerivate erinormide alusel, ning *Euroopa Liidu Kohtu 16. märtsi 2023. aasta otsuses* käsitleti samuti sellise lepingutingimuse ebaõiglase laadi kontrolli. *Euroopa Liidu Kohtu 16. juuli 2020. aasta otsuse* tagajärjel on enamik meie riigi provintsikohtuid hüpoteeklaenude lepingutasu tühistanud ja kohustanud panku maksma klientide makstud summad koos intressiga tagasi. Kriteerium, mida Euroopa Liidu kohus selles otsuses asjaomase lepingutasu tühistamiseks kasutas, seisneb selles, et pangad võivad seda nõuda ainult siis, kui nad suudavad tõendada laenuvõtjale osutatud teenust, mis õigustab seda kulu. Selles Euroopa Kohtu otsuses leiti, et lepingutasu ei määratle lepingulise suhte põhiolemust, et asjaolu, et see sisaldub laenu kogukuludes, ei ole tingitud sellest, et see on osa krediidi kulukuse aastamäärast, mis ei tähenda, et see on oluline lepinguline kohustus, ning et igal juhul kohaldatakse tugevdatud kontrolli selle üle, kas lepingutasu on ebaõiglane on . Lõpuks järeldas Euroopa Liidu Kohus, et lepingutingimus, mis kohustab tarbijat maksma lepingutasu, võib vastuolus heausksuse tingimusega tekitada lepinguosaliste lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulise tasakaalustamatuse, kui pank ei tõenda, et see tasu vastab tegelikult osutatud teenustele ja kantud kuludele. Seda õiguslikku lähenemist on toetatud *Zaragoza provintsikohtu koja 5a 17. detsembri 2020. aasta otsuses, Lérida provintsikohtu koja 2a 27. novembri 2020. aasta otsuses ja Madridi provintsikohtu koja 11a 9. oktoobri 2020. aasta otsuses*. Euroopa Liidu Kohtu 16. märtsi 2023. aasta otsus järgib eelmist *Euroopa Liidu Kohtu 16. juuli 2020. aasta otsust*, milles ei leita, et lepingus kokku lepitud lepingutasu tingimus võib automaatselt läbida läbipaistvusanalüüsi, ja tuleb arvesse võtta: i) tingimuse sõnastust; ii) teavet, mille ettevõtja esitab laenusajale, sealhulgas teavet, mida ta peab esitama vastavalt valdkondlikele eeskirjadele; ii) ettevõtja reklaami seda liiki laenude kohta ja iv) „võttes arvesse tähelepanelikkuse taset, mida võib oodata piisavalt informeeritud, mõistlikult tähelepanelikult ja arukalt tarbijalt“.
- 13 Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) esimese koja 29. mai 2023. aasta otsuses 816/2023, mis käsitleb kaebust 919/2019, märgiti, et tõendite puudumine teenuste kohta, mida lepingutasu eest makstakse, ei ole lepingutasu kehtivuse tingimus, kuna see ei ole Euroopa Liidu Kohtu arvates lepingutasu kehtivuse oluline tingimus. Seetõttu on vaja analüüsida läbipaistvust ja sisu, kuid selge

lähtepunktiga, et lepingutasu kaudu hüvitatavad teenused peavad olema lahutamatult seotud hüpoteeklaenu andmisega ise ja et need on loetletud või kindlaks määratud valdkondlikes eeskirjades.

14 *Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) 29. mai 2023. aasta otsuses* analüüsitakse Euroopa Kohtu otsust üksikasjalikult ja tehakse sellest järgmised järeldused:

1. Tuleb välistada, et lepingutasu oleks osa lepingu põhiobjektist, säilitades laenusaja seisukohast laenulepingu olulise osa range mõiste ja käsitades sellisena üksnes intressi.

Seetõttu leiab Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus), et riigisisest kohtupraktikat tuleks muuta nii, et kuna vastavalt 5. aprilli 1993. aasta *direktiivi 93/13/EMÜ* ebaõiglase tingimuste kohta tarbijalepingutes *artikli 4 lõikele 2* ei kuulu lepingutasu lepingu oluliste osade hulka, võib selle suhtes kohaldada sisulist kontrolli (ebaõiglane laad).

2. Lepingutasu katab hüpoteeklaenu kontrollimise, andmise või käsitlemise kulud. Seega ei ole lepingutasu *iseenesest* ebaõiglane.

3. Lisaks sellele, et lepingutasu tingimus peab olema koostatud lihtsas ja arusaadavas keeles, peab see tarbijate või kasutajatega sõlmitud lepingute puhul suutma läbida sisulise läbipaistvuse kontrolli. Selles osas peab riigisisene kohus selle tingimuse õiguspärasuse üle otsustamiseks kontrollima:

– sellisest tingimusest tarbijale tulenevaid majanduslikke tagajärgi, mis võimaldavad tal mõista selles ette nähtud tasu eest osutatud teenuste laadi;

– et omavahel ei kattu ei lepingus ette nähtud erinevad tasud ega teenused, mille eest neid tasusid makstakse;

– et finantseerimisasutus on esitanud kohustusliku teabe vastavalt riigisisesele õigusele ning kas ta on selle oma pakkumuses või eelreklamis märkinud sõlmitud lepingu liigi kohta; samuti, kas sellest teabest või reklaamist tulenevalt on võimalik, et tarbija on piisavalt teadlik lepingus ette nähtud lepingutasu ette nägeva tingimuse majanduslikust sisust ja toimimisest, see tähendab, et ta teab põhjusi, mis õigustavad krediidi andmise eest makstava tasu maksmist, isegi kui laenuandja ei ole kohustatud lepingus täpsustama, mis laadi teenuseid lepingutasu eest vastutasuna pakutakse;

– seda, kuidas hinnata erilist tähelepanu, mida keskmine tarbija sellisele tingimusele pöörab, kuna see näeb ette märkimisväärse summa maksmise alates laenu või krediidi andmisest.

4. Lepingutingimuse võimaliku ebaõiglase laadi hindamisel märgib Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus), et Euroopa Kohus leiab, et:

– mis puudutab heausksust, siis tuleb kontrollida, kas laenuandja, kes kohtleb tarbijat ausalt ja õiglaselt, võis mõistlikult oodata, et tarbija nõustub sellise tingimusega pärast selle üle eraldi läbirääkimist;

– mis puudutab olulist tasakaalustamatust, siis ei saa väita, et lepingutingimus, milles on ette nähtud laenu või hüpoteeklaenu lepingutasu, ei järgi igal juhul lepingupoolte lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tasakaalu, vaid et tuleb kindlaks teha, et kulu ei oleks laenusummaga võrreldes ebaproportsionaalne või et teenused, mille eest see tasu makstakse, ei sisalduks enam muudes tarbijale esitatud arvetes (punktid 51, 58 ja 59).

15 Seoses riigisiseste õigusnormidega, mida kohaldatakse teabe suhtes, mida laenuandja peab tarbijale hüpoteeklaenu- või krediitilepingutes andma, ja eelkõige seoses lepingutasuga, on Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) 29. mai 2023. aasta otsuses sätestatud järgmist:

1. Pangandustegevuse läbipaistvust käsitlevates eeskirjades koheldakse lepingutasu erinevalt teistest pangatasudest.

5. mai 1994. aasta määruse hüpoteegiga koormatud laenude finantseerimistingimuste läbipaistvuse kohta (mille alusel vaidlusalune leping sõlmiti) II lisa punktis 4 on ette nähtud:

„4. Tasud.

1. Lepingutasu – kõik kulud, mis on seotud laenu kontrollimise, hüpoteegiga tagatud laenu andmise või käsitlemisega või muude sarnaste kuludega, mis on seotud laenuandja tegevusega, tuleb kohustuslikus korras hõlmata ühe tasuga, mida nimetatakse „lepingutasuks“ ja mis tuleb tasuda ühekordselt. Asjaomane summa ning tasumise viis ja tähtaeg täpsustatakse käesolevas sättes. [...]

2. Muud tasud ja hilisemad kulud – lisaks „lepingutasule“ võib laenuandja kulul kokku leppida: [...]

c) tasud, millest on Hispaania Panka nõuetekohaselt teavitatud 12. detsembri 1989. aasta määruse ja selle rakendusmääruste kohaselt ning mis vastavad teatava konkreetse muu teenuse osutamisele asjaomase üksuse poolt kui lihtsalt laenu haldamine“.

2. See lepingutasu ja muude pangatasude erinev kohtlemine säilitati 31. märtsi 2003. aasta seaduse 2/2009 algses redaktsioonis, mis reguleerib tarbijatega sõlmitavaid laenu- või hüpoteeklaenulepinguid. Selle artiklis 5 oli seoses teenustasude ja kuludega seotud läbipaistvuse kohustustega ette nähtud järgmist:

„1. Ettevõtjad kehtestavad vabalt oma teenustasud, tingimused ja kulud, mida võib tarbijatele edasi kanda, ilma muude piiranguteta kui need, mis on sätestatud käesolevas seaduses, 23. juuli 1908. aasta seaduses ja kuninga 16. novembri 2007. aasta seadusandlikus dekreedis nr 1/2007 ebaõiglaste tingimuste kohta.

Kohaldatavate teenustasude, hüvitiste ja kulude puhul, mida võidakse nõuda, sealhulgas nõustamisteenuse eest, peavad olema näidatud eeldused, millistel neid kohaldatakse ning vajaduse korral kohaldamise sagedus. Teenustasud, hüvitised või kulud, mida tuleb tasuda kliendil, peavad vastama tegelikult osutatud teenustele või kantud kuludele. Mitte mingil juhul ei tohi nõuda tasu või kulude hüvitamist teenuste eest, mida tarbija ei ole sõnaselgelt ja kindlalt aktsepteerinud või taotlenud.

2. Erandina eelmises lõikes sätestatust:

a) hüpoteeklaenude või -krediitide puhul kohaldatakse hüpoteegiturgu reguleerivate eriseaduste sätteid ennetähtaegse tagasimaksmise eest makstava hüvitise kohta, välja arvatud juhul, kui hüpoteeklaenu või -krediidi on antud enne 9. detsembril 2007 ja lepingus on sätestatud 30. märtsi 1994. aasta seaduses 2/1994 (hüpoteeklaenude asendamise ja muutmise kohta) sätestatud ennetähtaegse tagasimaksmise tasu kord, millisel juhul kohaldatakse seda;

b) hüpoteegiga tagatud eluasemelaenude või -krediitide puhul hõlmab lepingutasu, mis tuleb tasuda ainult üks kord, kõiki kulusid, mis on seotud hüpoteeklaenu või -krediidi kontrollimise, andmise või käsitlemise või muude selliste ettevõtja tegevusega seotud kuludega, mis on seotud laenu või krediidi andmisega. Välisvaluutas nomineeritud laenude või krediitide puhul hõlmab lepingutasu ka kõiki valuutavahetustasusid, mis vastavad laenu või krediidi algsele väljamaksmisele.

Muud tarbija makstavad tasud ja kulud, mida ettevõtja selliste laenude või krediitide suhtes kohaldab, peavad vastama muu konkreetse teenuse osutamisele kui laenu või krediidi tavapärase andmine või haldamine.

3. Praegu on see õiguslik kord reguleeritud *15. märtsi 2003. aasta seaduses 5/2019 kinnisvaralaenulepingute kohta, mille artiklis 14, mis käsitleb kinnisvaralaenude turustamise läbipaistvuse eeskirju, on sätestatud järgmist:*

„3. Laenusaja või potentsiaalse teenuseosutaja poolt lõplikult taotletud või sõnaselgelt vastu võetud laenudega seotud kulusid või teenustasusid võib edasi kanda üksnes juhul, kui need vastavad tegelikult osutatud teenustele või kuludele, mida on võimalik tõendada.

4. Kui lepingutasu on kokku lepitud, tuleb seda maksta ainult üks kord ja see hõlmab kõiki laenu kontrollimise, menetlemise või andmise kulusid või muid samalaadseid kulusid, mis on seotud laenuandja tegevusega seoses laenu andmisega. Välisvaluutas nomineeritud laenude puhul hõlmab lepingutasu ka kõiki valuutavahetustasusid, mis vastavad laenu algsele väljamaksmisele.

Lisaks asjaolule, et lepingutasu erinev kohtlemine võrreldes muude hüpoteeklaenudele või -krediitidele kohaldatavate tasudega jääb uue õigusliku korra raames püsima, tuleb rõhutada, et see lepingutasu vastab laenu või krediidi

andmisele „omastele“ kuludele ning seega ei hõlma see mingit muud liiki kulusid, mis ei ole laenu andmisega lahutamatult seotud“.

Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) märgib oma 29. mai 2023. aasta kohtuotsuses väga selgelt, et lepingutasu kehtestava tingimuse kehtivuse või kehtetuse osas ei ole ühest lahendust, sest see sõltub juhtumipõhisest hindamisest tõendite alusel.

- 16 *Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) leiab eespool viidatud kohtuotsuses 816/23, et lepingutasu on kehtiv järgmistel põhjendustel:*

finantseerimisasutus täitis 5. mai 1994. aasta määrust (*ratione temporis* kohaldatav õigusakt); eelkõige: i) lepingutasu hõlmab kõiki laenu kontrollimise, andmise või menetlemise kulusid, mis on omased laenu andmise tegevusele; ii) see on esitatud nimetuse „lepingutasu“ all, mitte aga segiajamist põhjustada võivate nimetustega; iii) tasu makstakse ühekordse osamaksena, kohe alguses; iv) selle summa, vorm ja arvelduse kuupäev on konkreetselt sätestatud lepingutingimuses. Nõutud summa ei ole eaproporsionaalne, kuna tasu moodustas 0,65% laenusummast; arvestades et keskmine kulu jääb 0,25% ja 1,5% vahele.

- 17 Seega peavad kohtud vastavalt Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) poolt kohtuotsuses 816/23 esitatud juhiste analüüsima, kas kõik kõnealused tingimused ületavad läbipaistvuse ja sisu kontrolli, kuna lepingutasu ei ole osa lepingu sõlmimise hüvitisest.

RESOLUTSIOON

OTSUS:

- 18 Peatada menetlus selles menetlusstaadiumis.
- 19 Esitada Euroopa Liidu Kohtule eelotsusetaotlus, milles paluda tal vastata järgmistele küsimustele:
- 20 **Esimene küsimus.** Kas Euroopa Liidu õigusega on vastuolus Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) lepingutasu tõlgendus, mille kohaselt piisab sellest, kui hüpoteegilepingus on märgitud tingimuse summa ja et see summa ei ületa kindlaks määratud ülempiiri, järeldamaks, et läbipaistvuse puudumise tõttu ei ole tegemist *direktiivi 93/13/EMÜ artikli 4 lõike 2* tähenduses ebaõiglase tingimusega, isegi kui selles ei ole täpsustatud selle sisu ega tähtaega?
- 21 **Teine küsimus.** Kui kõnealusest lepingutingimusest on tarbijat eelnevalt teavitatud ja kui seda ei peeta hõlmatuks *Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2014/17/EL* kohase pangalaenuga seotud tegevusega ning kui see loetakse tasulisest intressist sõltumatuks, kas siis tuleks esitada arved ja kas neid teenuseid tuleks enne tarbijale edasikandmist täpsustada; kui seda ei tehta, kas see

on vastuolus Euroopa õigusnormidega, mõjutades läbipaistvust selle lepingutingimuse sisulises tähenduses?

[...] [Menetluslikud lõpuvormelid]

TÖÖDOKUMENT