Oikeustapauskokoelma

UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (kahdeksas jaosto)

27 päivänä lokakuuta 2022 *

Ennakkoratkaisupyyntö – Kuluttajansuoja – Direktiivi 93/13/ETY – Kuluttajasopimusten kohtuuttomat ehdot – 2 artiklan b alakohta – Kuluttajan käsite – 2 artiklan c alakohta – Elinkeinonharjoittajan käsite – Luonnollinen henkilö, joka omistaa yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä olevan huoneiston – Kiinteistön hallinnointiin ja ylläpitoon liittyvät erityyppiset oikeussuhteet – Jäsenvaltion lainsäädännön mukaan erillisen sopimuksen tällaisen kiinteistön yhteisten tilojen hallinnoinnista ja ylläpidosta tehneitä yhteisomistajia ja yhteisomistajia, jotka eivät ole tehneet tällaista sopimusta, kohdellaan kuluttajan aseman osalta eri tavoin

Asiassa C-485/21,

jossa on kyse SEUT 267 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyynnöstä, jonka Rayonen sad Nesebar (Nessebarin piirituomioistuin, Bulgaria) on esittänyt 23.7.2021 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 5.8.2021, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

”S. V.” OOD

vastaan

E. Ts. D.,

UNIONIN TUOMIOISTUIN (kahdeksas jaosto),

toimien kokoonpanossa: tuomarit N. Piçarra, joka hoitaa jaoston puheenjohtajan tehtäviä, N. Jääskinen ja M. Gavalec (esittelevä tuomari),

julkisasiamies: N. Emiliou,

kirjaaja: A. Calot Escobar,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

– Itävallan hallitus, asiamiehinään A. Posch, J. Schmoll ja M. Winkler-Unger,

– Euroopan komissio, asiamiehinään N. Nikolova, I. Rubene ja N. Ruiz García,

* Oikeudenkäyntikieli: bulgaria.

päätettyään julkisasiamiestä kuultuaan ratkaista asian ilman ratkaisuehdotusta,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY (EYVL 1993, L 95, s. 29) 2 artiklan b alakohdan ja kuluttajan oikeuksista, direktiivin 93/13 ja Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 1999/44/EY muuttamisesta sekä neuvoston direktiivin 85/577/ETY ja Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 97/7/EY kumoamisesta 25.10.2011 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2011/83/EU (EUVL 2011, L 304, s. 64) 2 artiklan 1 alakohdan tulkintaa.

2 Tämä kysymys on esitetty asiassa, jossa vastakkain ovat yhteisomistuksessa olevaa kiinteistöä hallinnoiva Bulgarian oikeuden mukaan perustettu kaupallinen yhtiö ”S. V.” OOD ja tässä kiinteistössä olevan huoneiston omistaja, luonnollinen henkilö E. Ts. D. ja jossa on kyse kyseisen kiinteistön yhteisten tilojen hallinnoinnista ja ylläpidosta tehtyyn sopimukseen perustuvien erääntyneiden vastikkeiden maksamisesta.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Unionin oikeus

3 Direktiivin 93/13 kymmenennen perustelukappaleen sanamuoto on seuraava:

”tehokkaampi kuluttajansuoja voidaan saavuttaa ottamalla käyttöön yhdenmukaiset kohtuuttomia ehtoja koskevat säännöt; näitä sääntöjä on sovellettava kaikkiin elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisiin sopimuksiin; – –”

4 Tämän direktiivin 1 artiklassa säädetään seuraavaa:

”1. Tämän direktiivin tarkoituksena on lähentää jäsenvaltioiden elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välillä tehtyjen sopimusten kohtuuttomia ehtoja koskevia lakeja, asetuksia ja hallinnollisia määräyksiä.

2. Tämän direktiivin säännökset eivät koske pakollisia lakeja tai asetuksia heijastavia sopimusehtoja eikä kansainvälisten sopimusten, joissa jäsenvaltiot ja yhteisö ovat osallisina, määräyksiä tai periaatteita , varsinkaan liikenteen alalla.”

5 Kyseisen direktiivin 2 artiklan b ja c alakohdan sanamuoto on seuraava:

”Tässä direktiivissä tarkoitetaan:

– –

b) ’kuluttajalla’ jokaista luonnollista henkilöä, joka tämän direktiivin kattamia sopimuksia tehdessään ei harjoita ammatti- tai liiketoimintaa;

c) ’elinkeinonharjoittajalla’ jokaista luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka tämän direktiivin kattamia sopimuksia tehdessään harjoittaa joko julkisen tai yksityisen alan ammatti- tai liiketoimintaa.”

6 Direktiivin 93/13 3 artiklan 1 kohdassa säädetään, että ”sopimusehtoa, josta ei ole erikseen neuvoteltu, pidetään kohtuuttomana, jos se hyvän tavan vastaisesti aiheuttaa kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille”.

Bulgarian oikeus

7 Asunto-omaisuuden hallinnoinnoista annetun lain (zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost; DV nro 6, 23.1.2009), sellaisena kuin sitä sovelletaan pääasiassa (jäljempänä ZUES), 2 §:n 1 momentissa säädetään seuraavaa:

”Luonteeltaan suljettujen asuinalueiden rakennushankkeiden yhteydessä rakennettujen, yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen yhteisten tilojen hallinnoinnista on määrättävä sijoittajan ja yksittäisten huoneistojen omistajien välisellä kirjallisella sopimuksella, jossa on julkisen notaarin oikeaksi todistamat allekirjoitukset.”

8 Tämän lain 6 §:n 1 momentin 10 kohdan mukaan omistajien velvollisuutena on huolehtia yhteisten tilojen hallinnointi- ja ylläpitokustannuksista.

9 Kyseisen lain 9 §:ssä säädetään seuraavaa:

”Asunto-omaisuuden hallinnoinnin muodot ovat yleiskokous ja/tai asunnonomistajien yhteenliittymä.”

10 Maankäytön suunnittelusta annetun lain (zakon za ustroystvo na teritoriata; DV nro 1, 2.1.2001), sellaisena kuin sitä sovelletaan pääasiassa, 195 §:n 1 ja 5 momentissa säädetään seuraavaa:

”(1) Rakennusten omistajien velvollisuutena on pitää rakennukset 169 §:n 1 ja 3 momentissa säädetyt olennaiset vaatimukset täyttävässä teknisessä kunnossa – –

– –

(5) Kunnanjohtaja voi päätöksellään velvoittaa rakennusten omistajat – – suorittamaan tarvittavat työt, jotka ova turvallisuuteen, liikenneturvallisuuteen, terveellisyyteen, hygieniaan, esteettisyyteen, puhtauteen ja rauhallisuuteen liittyvien kansalaisten etujen mukaiset.”

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymykset

11 E. Ts. D. omistaa huoneiston, joka kuuluu yhteisomistuksessa olevaan kiinteistöön, joka sijaitsee Nessebarissa (Bulgaria).

12 Tämän kiinteistön yhteisten tilojen ylläpidosta isännöitsijäksi nimetyn S. V:n kanssa 9.1.2012 tehdyn sopimuksen, joka on voimassa toistaiseksi ja jossa on E. Ts. D:n allekirjoitus, mukaan E. Ts. D. on yhteisomistajana velvollinen maksamaan tälle yhtiölle kiinteistön yhteisten tilojen

hallinnoinnista ja kunnossapidosta vuosittain vastikkeen, jonka suuruus on kuusi euroa neliömetriltä ilman arvonlisäveroa. Sopimuksen mukaan yhtiöllä on oikeus periä maksun viivästyessä 0,1 prosentin viivästyskorko kultakin viivästyspäivältä.

13 S. V. antoi 26.8.2020 E. Ts. D:lle tiedoksi notaarin vahvistaman maksukehotuksen, jossa häntä vaadittiin maksamaan 31.8.2020 mennessä vuoden 2012 jälkeen erääntyneet vuotuiset vastikkeet. Tämän jälkeen S. V. nosti ennakkoratkaisua pyytäneessä tuomioistuimessa Rayonen sad Nesebarissa (Nessebarin piirituomioistuin, Bulgaria) kanteen, jossa vaadittiin, että E. Ts. D. oli velvoitettava maksamaan sille 1 112,40 euroa, joka vastasi vuosilta 2017–2019 erääntyneitä vuotuisia vastikkeita, ja 717,87 euroa viivästyskorkoa.

14 E. Ts. D. väittää tässä tuomioistuimessa muun muassa, että tämän tuomion 12 kohdassa tarkoitettuun sopimukseen sisältyy kohtuuttomia sopimusehtoja, joilla kuluttaja velvoitetaan maksamaan kohtuuttoman suurta viivästyskorkoa ja jotka eivät ole selkeitä eivätkä ymmärrettäviä. E. Ts. D. katsoo olevansa ”kuluttaja” ja korostaa, että sopimuspuolet eivät käyneet erillisiä neuvotteluja, kun kyseinen sopimus tehtiin.

15 Tämä tuomioistuin pohtii yhtäältä, onko yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä olevan huoneiston omistaja direktiivissä 93/13 ja direktiivissä 2011/83 tarkoitettu kuluttaja ottaen huomioon, että Bulgarian lainsäädännössä säännellään tietyiltä osin suoraan sopimussuhteita, jotka liittyvät tällaisen kiinteistön yhteisten tilojen hallinnointiin. Toisaalta se kysyy, onko asema kuluttajana riippuvainen eri järjestelmistä, joista tässä lainsäädännössä hallinnoinnin osalta säädetään. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin ilmaisee lisäksi epäilyjä, jotka liittyvät siihen, että yhteisomistajia, jotka ovat tehneet sopimuksen yhteisomistuksessa olevan kiinteistön yhteisten tilojen hallinnoinnista ja ylläpidosta, ja yhteisomistajia, jotka eivät ole tehneet tällaista sopimusta, kohdellaan kyseisessä lainsäädännössä eri tavalla. Jälkimmäisessä tapauksessa yhteisten tilojen hallinnoinnista vastaava elin on yhteisomistajien yleiskokous.

16 Rayonen sad Nesebar katsoi, että sen käsiteltäväksi saatetun oikeusriidan ratkaisu riippuu direktiivin 93/13 ja direktiivin 2011/83 säännösten tulkinnasta, joten se päätti lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

”1) Onko yhteisomistuksessa olevasta asuinrakennuksesta asuntoja omistavia luonnollisia henkilöitä pidettävä [direktiivin 93/13] 2 artiklan b alakohdassa ja [direktiivin 2011/83] 2 artiklan 1 alakohdassa tarkoitettuina ’kuluttajina’ siltä osin kuin kyse on heidän oikeussuhteistaan, jotka liittyvät kiinteistön yhteisten tilojen hallinnointiin ja ylläpitoon?

2) Riippuuko yhteisomistuksessa olevasta rakennuksesta asuntoja omistavien luonnollisten henkilöiden ’kuluttajan’ asema heidän perustamansa oikeussuhteen luonteesta (erillinen sopimus yhteisten tilojen hallinnoinnista ja ylläpidosta, ZUES:n 2 §:n mukainen sopimus tai hallinnoinnista vastaa yhteisomistajien yleiskokous)?

3) Onko lainsäädäntö, jossa sallitaan yhteisomistuksessa olevan asuinrakennuksen huoneistojen omistajien erilainen kohtelu (kuluttajan aseman osalta) sen mukaan, ovatko he tehneet erikseen sopimuksen kiinteistön yhteisten tilojen hallinnoinnista ja ylläpidosta vai eivät (viimeksi mainitussa tapauksessa hallinnointielimenä toimii yhteisomistajien yleiskokous), yhteensopiva [direktiivin 2011/83] kanssa?”

Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

17 Aluksi on huomautettava, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kansallisten tuomioistuinten ja unionin tuomioistuimen välille SEUT 267 artiklalla luodussa yhteistyömenettelyssä unionin tuomioistuimen tehtävänä on antaa kansalliselle tuomioistuimelle hyödyllinen vastaus, jonka perusteella kansallinen tuomioistuin voi ratkaista siinä vireillä olevan asian. Unionin tuomioistuimen on tätä silmällä pitäen tarvittaessa muotoiltava sille esitetyt kysymykset uudelleen (tuomio 17.7.1997, Krüger, C-334/95, EU:C:1997:378, 22 ja 23 kohta ja tuomio 18.11.2021, A. S.A., C-212/20, EU:C:2021:934, 36 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

18 Nyt käsiteltävässä asiassa on todettava yhtäältä, ettei ennakkoratkaisupyyntöön sisälly mitään seikkaa, joka viittaisi siihen, että pääasian tilanne kuuluisi direktiivin 2011/83 aineelliseen soveltamisalaan tai että tämän tuomion 12 kohdassa tarkoitettuun sopimukseen olisi sovellettava Bulgarian lainsäädännön säännöstä, joilla tämä direktiivi on pantu täytäntöön.

19 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin ei toisaalta selitä ennakkoratkaisupyynnössään, mitä merkitystä sen esittämillä kysymyksillä on pääasian oikeusriidan ratkaisemisen kannalta siinä tapauksessa, että yhteisomistajien yleiskokous on ottanut omalle vastuulleen yhteisomistuksessa olevan kiinteistön yhteisten tilojen hallinnoinnin, sillä pyynnöstä ilmenee, että tämä hallinnointi on uskottu isännöitsijän kanssa tehdyn sopimuksen nojalla isännöitsijälle. Se ei myöskään selitä, mikä merkitys kyseisen oikeusriidan ratkaisemisen kannalta on sillä, että ZUES:n 2 §:n 1 momentin mukaan luonteeltaan suljettujen asuinalueiden rakennushankkeiden yhteydessä rakennettujen, yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen yhteisten tilojen hallinnoinnista on määrättävä sijoittajan ja yksittäisten asuntojen omistajien välisellä kirjallisella sopimuksella, jossa on julkisen notaarin oikeaksi todistamat allekirjoitukset.

20 Jotta ennakkoratkaisua pyytäneelle tuomioistuimelle voidaan antaa tässä tilanteessa hyödyllinen vastaus, esitetyt kysymykset on muotoiltava uudelleen ja katsottava, että kyseinen tuomioistuin tiedustelee niillä lähinnä, onko direktiivin 93/13 1 artiklan 1 kohtaa ja 2 artiklan b ja c alakohtaa tulkittava siten, että luonnollista henkilöä, joka omistaa huoneiston yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä, on pidettävä kyseisessä direktiivissä tarkoitettuna kuluttajana, kun

– asianomainen henkilö tekee isännöitsijän kanssa kiinteistön yhteisten tilojen hallinnointia ja ylläpitoa varten sopimuksen, jonka tiettyjä määräyksiä säännellään kansallisessa lainsäädännössä

– yhteisomistajien yleiskokous tai kyseisen kiinteistön omistajien yhteenliittymä tekee tätä varten sopimuksen isännöitsijän kanssa.

21 On ensiksikin todettava, että direktiiviä 93/13 sovelletaan, kuten sen 1 artiklan 1 kohdasta ja 3 artiklan 1 kohdasta ilmenee, ”elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välillä tehtyjen sopimusten” ehtoihin, joista ”ei ole erikseen neuvoteltu” (ks. vastaavasti määräys 19.11.2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, 20 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

22 Kuten tämän direktiivin johdanto-osan kymmenennessä perustelukappaleessa todetaan, kohtuuttomia ehtoja koskevia yhtenäisiä sääntöjä on kyseisessä perustelukappaleessa lueteltuja poikkeuksia lukuun ottamatta sovellettava ”kaikkiin –– sopimuksiin”, jotka on tehty elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan, sellaisina kuin ne on määritelty mainitun direktiivin 2 artiklan b ja c alakohdassa, välillä (ks. vastaavasti määräys 14.9.2016, Dumitraş, C-534/15, EU:C:2016:700, 26 ja 27 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

23 Tämän 2 artiklan b alakohdan mukaan ”kuluttajalla” tarkoitetaan jokaista luonnollista henkilöä, joka direktiivin 93/13 kattamia sopimuksia tehdessään ei harjoita ammatti- tai liiketoimintaa. Kyseisen 2 artiklan c alakohdan mukaan ”elinkeinonharjoittajalla” tarkoitetaan jokaista luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka näitä sopimuksia tehdessään harjoittaa joko julkisen tai yksityisen alan ammatti- tai liiketoimintaa (ks. vastaavasti tuomio 21.3.2019, Pouvin ja Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, 22 kohta).

24 Direktiivissä 93/13 määritellään ne sopimukset, joihin sitä sovelletaan, näin ollen sopimuskumppanien aseman perusteella sen mukaan, harjoittavatko ne sopimusta tehdessään ammatti- tai liiketoimintaa vai eivät (tuomio 21.3.2019, Pouvin ja Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, 23 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

25 Direktiivin 93/13 2 artiklan b alakohdassa tarkoitetusta kuluttajan käsitteestä on todettava, että unionin tuomioistuimen vakiintuneesta oikeuskäytännöstä ilmenee, että tämä käsite on objektiivinen. Se on määritettävä toiminnallisen arviointiperusteen perusteella, eli on arvioitava, perustuuko kyseessä oleva sopimussuhde muuhun kuin ammatti- ja liiketoimintaan (määräys 14.9.2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, 32 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

26 Kansallisen tuomioistuimen, jonka käsiteltävänä on sellaista sopimusta koskeva oikeusriita, joka voi kuulua kyseisen direktiivin soveltamisalaan, on tarkistettava kaikkien asiaan liittyvien seikkojen ja todisteiden perusteella, voidaanko kyseessä olevaa sopimuspuolta luonnehtia mainitussa direktiivissä tarkoitetuksi kuluttajaksi (määräys 14.9.2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, 33 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

27 Nyt käsiteltävässä asiassa on todettava ennakkoratkaisupyynnöstä ilmenevän, että E. Ts. D. on luonnollinen henkilö ja että tämän tuomion 12 kohdassa tarkoitetun sopimuksen kohteena on yhteisomistuksessa olevan kiinteistön, josta E. Ts. D. omistaa huoneiston, yhteisten tilojen hallinnointi ja ylläpito. Jos tämä henkilö on kyseisen sopimuksen sopimuspuoli ja jos hän ei käytä tätä huoneistoa yksinomaan ammatti- tai liiketoimintaansa kuuluviin tarkoituksiin, on siten katsottava lähtökohtaisesti, että tämä henkilö on direktiivin 93/13 2 artiklan b alakohdassa tarkoitettu kuluttaja kyseisen sopimuksen osalta.

28 Tämän direktiivin 2 artiklan c alakohdassa tarkoitetusta elinkeinonharjoittajan käsitteestä on todettava, että – kuten unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä ilmenee – unionin lainsäätäjän tarkoituksena on ollut vahvistaa tälle käsitteelle laaja merkitys siten, että jokaisen luonnollisen henkilön tai oikeushenkilön on katsottava kuuluvan sen alaan, kun hän harjoittaa ammatti- tai liiketoimintaa, mukaan lukien julkiset ja yleishyödylliset tehtävät (ks. vastaavasti tuomio 17.5.2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, 48–51 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

29 Tässä yhteydessä ei ole kiistetty sitä, että pääasiassa kyseessä oleva sopimussuhde liittyy toimintaan, jota S. V. harjoittaa ammattimaisesti isännöitsijänä.

30 Kuten Euroopan komissio korostaa, tässä yhteydessä se seikka, että osa pääasiassa kyseessä olevan yhteisomistuksessa olevan kiinteistön yhteisten tilojen hallinnointi- ja ylläpitotoiminnasta ja isännöitsijän tällä perusteella perimät vuotuiset vastikkeet liittyvät tarpeeseen noudattaa sovellettavassa kansallisessa lainsäädännössä säädettyjä turvallisuutta ja maankäyttöä koskevia erityisvaatimuksia, ei ole omiaan sulkemaan näitä toimintoja direktiivin 93/13 2 artiklan c alakohdan soveltamisalan ulkopuolelle ja tämän tuomion 12 kohdassa tarkoitettua sopimusta siten kyseisen direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle.

31 Vaikka direktiivin 93/13 1 artiklan 2 kohdan nojalla on niin, että jos tällaiset säännökset ovat pakottavia, niitä heijastavat sopimusehdot eivät kuulu tämän direktiivin soveltamisalaan, tällainen poissulkeminen ei merkitse sitä, ettei kansallinen tuomioistuin voisi arvioida samaan sopimukseen sisältyvien muiden sellaisten sopimusehtojen pätevyyttä, jotka eivät heijasta mainittuja säännöksiä, kyseisen direktiivin kannalta (ks. vastaavasti tuomio 21.12.2021, Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, 39 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

32 Toiseksi siinä tapauksessa, että sopimus yhteisomistuksessa olevan kiinteistön yhteisten tilojen hallinnoinnista ja ylläpidosta on tehty isännöitsijän ja yhteisomistajien yleiskokouksen tai tämän kiinteistön omistajien yhteenliittymän välillä, tähän kiinteistöön kuuluvan huoneiston omistajaa pidetään direktiivin 93/13 2 artiklan b alakohdassa tarkoitettuna kuluttajana edellyttäen, että omistajaa voidaan ensinnäkin pitää kyseisen sopimuksen sopimuspuolena, että hän on toiseksi luonnollinen henkilö ja että hän ei kolmanneksi käytä kyseistä huoneistoa yksinomaan ammatti- tai liiketoimintaansa liittyviin tarkoituksiin. Viimeksi mainitusta seikasta on täsmennettävä, että kuluttajan käsitteen soveltamisalan ulkopuolelle ei voida jättää tilannetta, jossa luonnollinen henkilö käyttää huoneistoa, joka on hänen henkilökohtainen asuntonsa, myös ammatillisiin tarkoituksiin, kuten palkalliseen etätyöhön tai vapaan ammatin harjoittamiseen.

33 Jos tällaista huoneiston omistajaa ei voida sitä vastoin pitää kyseisen sopimuksen sopimuspuolena ja koska yhteisomistajien yleiskokous tai kiinteistön omistajien yhteenliittymä ei jo määritelmän mukaisesti ole kyseisen 2 artiklan b alakohdassa tarkoitettu luonnollinen henkilö, eikä sitä siten voida pitää kyseisessä säännöksessä tarkoitettuna kuluttajana, tällainen sopimus jää direktiivin 93/13 soveltamisalan ulkopuolelle (ks. analogisesti tuomio 2.4.2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, 29 kohta).

34 On kuitenkin niin, että tämän direktiivin 1 artiklan 1 kohta ja 2 artiklan b alakohta eivät ole esteenä kansalliselle oikeuskäytännölle, jossa tulkitaan kyseisen direktiivin saattamiseksi osaksi kansallista oikeutta annettua lainsäädäntöä siten, että direktiivin kuluttajansuojasäännöksiä sovelletaan myös asunnonomistajien yhtymän, jolla ei ole yhteisomistajista erillistä oikeushenkilöllisyyttä, kaltaisen oikeussubjektin tekemään sopimukseen, vaikka tällainen oikeussubjekti ei kuulu mainitun direktiivin soveltamisalaan (ks. vastaavasti tuomio 2.4.2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, 18 ja 38 kohta).

35 Edellä esitetyn perusteella esitettyihin kysymyksiin on vastattava, että direktiivin 93/13 1 artiklan 1 kohtaa ja 2 artiklan b ja c alakohtaa on tulkittava siten, että

– luonnollista henkilöä, joka omistaa huoneiston yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä, on pidettävä kyseisessä direktiivissä tarkoitettuna kuluttajana, kun hän tekee isännöitsijän kanssa sopimuksen kyseisen kiinteistön yhteisten tilojen hallinnoinnista ja ylläpidosta, jos hän ei käytä tätä huoneistoa yksinomaan ammatti- tai liiketoimintaansa kuuluviin tarkoituksiin. Se, että osa isännöitsijän tämän sopimuksen perusteella tarjoamista palveluista liittyy tarpeeseen noudattaa kansallisessa lainsäädännössä säädettyjä turvallisuutta ja maankäyttöä koskevia erityisvaatimuksia, ei ole omiaan sulkemaan kyseistä sopimusta mainitun direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle

– siinä tapauksessa, että sopimus yhteisomistuksessa olevan kiinteistön yhteisten tilojen hallinnoinnista ja ylläpidosta on tehty isännöitsijän ja yhteisomistajien yleiskokouksen tai kyseisen kiinteistön asunnonomistajien yhteenliittymän välillä, luonnollista henkilöä, joka omistaa huoneiston viimeksi mainitussa kiinteistössä, voidaan pitää direktiivissä 93/13

tarkoitettuna kuluttajana, jos häntä voidaan pitää kyseisen sopimuksen sopimuspuolena ja jos hän ei käytä tätä huoneistoa yksinomaan ammatti- tai liiketoimintaansa liittyviin tarkoituksiin.

Oikeudenkäyntikulut

36 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely unionin tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä unionin tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla unionin tuomioistuin (kahdeksas jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

Kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY 1 artiklan 1 kohtaa ja 2 artiklan b ja c alakohtaa

on tulkittava siten, että

– **luonnollista henkilöä, joka omistaa huoneiston yhteisomistuksessa olevassa kiinteistössä, on pidettävä kyseisessä direktiivissä tarkoitettuna kuluttajana, kun hän tekee isännöitsijän kanssa sopimuksen kyseisen kiinteistön yhteisten tilojen hallinnoinnista ja ylläpidosta, jos hän ei käytä tätä huoneistoa yksinomaan ammatti- tai liiketoimintaansa kuuluviin tarkoituksiin. Se, että osa isännöitsijän tämän sopimuksen perusteella tarjoamista palveluista liittyy tarpeeseen noudattaa kansallisessa lainsäädännössä säädettyjä turvallisuutta ja maankäyttöä koskevia erityisvaatimuksia, ei ole omiaan sulkemaan kyseistä sopimusta mainitun direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle**

– **siinä tapauksessa, että sopimus yhteisomistuksessa olevan kiinteistön yhteisten tilojen hallinnoinnista ja ylläpidosta on tehty isännöitsijän ja yhteisomistajien yleiskokouksen tai kyseisen kiinteistön asunnonomistajien yhteenliittymän välillä, luonnollista henkilöä, joka omistaa huoneiston viimeksi mainitussa kiinteistössä, voidaan pitää direktiivissä 93/13 tarkoitettuna kuluttajana, jos häntä voidaan pitää kyseisen sopimuksen sopimuspuolena ja jos hän ei käytä tätä huoneistoa yksinomaan ammatti- tai liiketoimintaansa liittyviin tarkoituksiin.**

Allekirjoitukset