Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (kaheksas koda)

27. oktoober 2022*

Eelotsusetaotlus – Tarbijakaitse – Direktiiv 93/13/EMÜ – Ebaõiglased tingimused tarbijalepingutes – Artikli 2 punkt b – Mõiste „tarbija“ – Artikli 2 punkt c – Mõiste „müüja või teenuste osutaja“ – Füüsiline isik, kes on korterelamus asuva korteri omanik – Korterelamu haldamise ja korrashoiuga seotud eri liiki õigussuhted – Liikmesriigi õigusaktidega ette nähtud erinev kohtlemine tarbijastaatuse osas nende kaasomanike vahel, kes on enda nimel sõlminud ühiskasutuses olevate ruumide haldamise ja korrashoiu lepingu, ning nende kaasomanike vahel, kes ei ole sellist lepingut sõlminud

Kohtuasjas C-485/21,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Rayonen sad Nesebari (Nesebari rajoonikohus, Bulgaaria) 23. juuli 2021. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 5. augustil 2021, menetluses

„S. V.“ OOD

versus

E. Ts. D.,

EUROOPA KOHUS (kaheksas koda),

koosseisus: kohtunik N. Piçarra koja presidendi ülesannetes, kohtunikud N. Jääskinen ja M. Gavalec (ettekandja),

kohtujurist: N. Emiliou,

kohtusekretär: A. Calot Escobar,

arvestades kirjalikku menetlust,

arvestades seisukohti, mille esitasid:

– Austria valitsus, esindajad: A. Posch, J. Schmoll ja M. Winkler-Unger,

– Euroopa Komisjon, esindajad: N. Nikolova, I. Rubene ja N. Ruiz García,

* Kohtumenetluse keel: bulgaaria.

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

on teinud järgmise

otsuse

1 Eelotsusetaotlus käsitleb seda, kuidas tõlgendada nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiivi 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes (EÜT 1993, L 95, lk 29; ELT eriväljaanne 15/02, lk 288) artikli 2 punkti b ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu 25. oktoobri 2011. aasta direktiivi 2011/83/EL tarbija õiguste kohta, millega muudetakse direktiivi 93/13/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 1999/44/EÜ ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 85/577/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 97/7/EÜ (ELT 2011, L 304, lk 64), artikli 2 punkti 1.

2 Taotlus on esitatud kohtuvaidluses, mille pooled on korterelamu haldur, Bulgaaria õiguse alusel asutatud äriühing „S. V.“ OOD, ja selles korterelamus asuva korteri omanik, füüsiline isik E. Ts. D., ning vaidlus puudutab korterelamu ühiskasutuses olevate ruumide haldamise ja korrashoiu lepingu alusel maksmisele kuuluvate summade tasumist.

Õiguslik raamistik

Liidu õigus

3 Direktiivi 93/13 kümnendas põhjenduses on märgitud:

„tarbijat saab tõhusamalt kaitsta, kui ebaõiglaste tingimuste suhtes võetakse vastu ühtsed õigusnormid; kõnealuseid õigusnorme tuleks kohaldada müüjate või teenuste osutajate ning tarbijate vahel sõlmitud kõigi lepingute suhtes; […]“.

4 Direktiivi artiklis 1 on sätestatud:

„1. Käesoleva direktiivi eesmärk on ühtlustada liikmesriikide õigus- ja haldusnormid, mis käsitlevad ebaõiglasi tingimusi müüja või teenuste osutaja ning tarbija vahel sõlmitud lepingutes.

2. Lepingutingimused, mis põhinevad kohustuslikel […] õigusnormidel ning nende rahvusvaheliste konventsioonide sätetel või põhimõtetel, millega liikmesriigid või ühendus on ühinenud, eelkõige transpordi valdkonnas, ei kuulu käesoleva direktiivi reguleerimisalasse.“

5 Direktiivi artikli 2 punktid b ja c on sõnastatud järgmiselt:

„Käesolevas direktiivis kasutatakse järgmisi mõisteid:

[…]

b) *tarbija* – füüsiline isik, kes käesoleva direktiiviga hõlmatavate lepingute raames toimib eesmärkidel, mis ei ole seotud tema kaubandus-, majandus- ega kutsetegevusega;

c) *müüja või teenuste osutaja* – füüsiline [või juriidiline] isik, kes käesoleva direktiiviga hõlmatavate lepingute raames toimib eesmärkidel, mis on seotud tema kaubandus-, majandus- või kutsetegevusega, olenemata sellest, kas ettevõte on era- või riigiomanduses.“ [täpsustatud sõnastus]

6 Direktiivi 93/13 artikli 3 lõige 1 näeb ette, et „[l]epingutingimus, 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“.

Bulgaaria õigus

7 Korteriomandite valitsemise seaduse (zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost) (*DV* nr 6, 23.1.2009) põhikohtuasja asjaoludele kohaldatava redaktsiooni (edaspidi „ZUES“) artikli 2 lõikes 1 on sätestatud:

„Suletud elamukompleksis asuva korteriomanditeks jagatud hoone ühiskasutuses olevate ruumide valitsemise kohta tuleb sõlmida kirjalik leping investori ja korteriomanike vahel ning sellele antavate allkirjade õigsus peab olema notariaalselt kinnitatud.“

8 Selle seaduse artikli 6 lõike 1 punkti 10 kohaselt on korteriomanikud kohustatud kandma ühiskasutuses olevate ruumide haldamise ja korrashoiu kulud.

9 Seaduse artiklis 9 on ette nähtud:

„Korteriomandite valitsemise vormid on korteriomanike üldkoosolek ja/või korteriühistu.“

10 Planeerimisseaduse (zakon za ustroystvo na teritoriata) (*DV* nr 1, 2.1.2001) põhikohtuasja asjaoludele kohaldatava redaktsiooni artikli 195 lõigetes 1 ja 5 on sätestatud:

„(1) Ehitiste omanikud on kohustatud hoidma ehitisi tehnilises seisukorras, mis vastab artikli 169 lõigetes 1 ja 3 sätestatud olulistele nõuetele […].

[…]

(5) Kohaliku omavalitsusüksuse juht saab panna ehitiste omanikele […] kohustuse teha enda ehitiste juures töid, mis on vajalikud ohutuse, liiklusohutuse, tervisekaitse, hügieeni, esteetilisuse, puhtuse ja avaliku rahu huvides.“

Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimused

11 E. Ts. D-le kuulub korter, mis on osa Bulgaarias Nessebaris asuvast korterelamust.

12 Vastavalt selle korterelamu ühiskasutuses olevate ruumide korrashoiu lepingule, mis on sõlmitud 9. jaanuaril 2012 tähtajatult ja milles on S. V-le viidatud kui „haldurile“ ning millel on E. Ts. D. allkiri, on viimati nimetatu kui kaasomanik kohustatud maksma sellele äriühingule korterelamu ühiskasutuses olevate ruumide haldamise ja korrashoiu eest aastamaksu summas kuus eurot ruutmeetri kohta ilma käibemaksuta. Nimetatud lepingu kohaselt on äriühingul õigus nõuda iga viivitatud päeva eest viivist, mille suurus on 0,1% tasumisele kuuluvast summast.

13 S. V. esitas E. Ts. D-le 26. augustil 2020 notariaalselt kinnitatud maksenõude, milles ta palus ära maksta 2012. aastale järgneva perioodi eest tasumisele kuuluvad aastamaksud, seades tähtajaks 31. augusti 2020. Seejärel esitas ta hagi eelotsusetaotluse esitanud kohtule, Rayonen sad Nesebarile (Nessebari rajoonikohus, Bulgaaria), ning palus mõista E. Ts. D-lt välja 1112,40 eurot, mis vastab 2017.–2019. aasta aastamaksule ja 717,87 euro suurusele viivisele.

14 E. Ts. D. väitis selles kohtus eelkõige, et käesoleva kohtuotsuse punktis 12 mainitud leping sisaldab ebaõiglasi tingimusi, mis kohustavad tarbijat maksma ülemäära suurt viivist ning ei ole selged ega arusaadavad. E. Ts. D. leiab, et tal on „tarbija“ staatus, ning rõhutab, et lepingu sõlmimisel ei leppinud pooled lepingutingimustes eraldi kokku.

15 Nimetatud kohtul on ühelt poolt tekkinud küsimus, kas korterelamu korteriomanik on direktiivide 93/13 ja 2011/83 tähenduses „tarbija“ staatuses, arvestades, et selle korterelamu ühiskasutuses olevate ruumide haldamisega seotud lepinguliste suhete teatavaid aspekte reguleerivad otseselt Bulgaaria õigusaktid. Teiselt poolt soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus teada, kas „tarbija“ staatuse teke sõltub ühiskasutuses olevate ruumide haldamise eri vormidest, mis on ette nähtud Bulgaaria õigusaktidega. Lisaks väljendab ta kahtlusi seoses sellega, et nimetatud õigusaktide alusel koheldakse erinevalt kaasomanikke, kes on sõlminud korterelamu ühiskasutuses olevate ruumide haldamise ja korrashoiu lepingu, ning kaasomanikke, kes ei ole sellist lepingut sõlminud. Viimati nimetatud juhul on ühiskasutuses olevate ruumide haldamise eest vastutav organ kaasomanike üldkoosolek.

16 Kuna Rayonen sad Nesebar (Nessebari rajoonikohus) leidis, et tema menetluses oleva vaidluse lahendus sõltub direktiivide 93/13 ja 2011/83 sätete tõlgendamisest, otsustas ta menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:

„1. Kas kaasomandis oleva korterelamu korteriomanikest füüsilised isikud on seoses õigussuhetega, mis puudutavad korterelamu ühiskasutuses olevate ruumide haldamist ja korrashoidu, „tarbijad“ ([direktiivi 93/13] artikli 2 punkti b ja [direktiivi 2011/83] artikli 2 punkti 1 tähenduses)?

2. Kas kaasomandis oleva korterelamu korteriomanikest füüsiliste isikute staatus „tarbijana“ sõltub sellest, millist liiki õigussuhteid on nad sõlminud (enda nimel sõlmitud leping ühiskasutuses olevate ruumide haldamiseks ja korrashoiuks või [ZUES] artikli 2 kohane leping või valitsemine kaasomanike üldkoosoleku kaudu)?

3. Kas õigusnormid, mis lubavad kaasomandis oleva korterelamu korteriomanikke kohelda (seoses „tarbija“ staatusega) erinevalt, olenevalt sellest, kas nad on või ei ole sõlminud enda nimel ühiskasutuses olevate ruumide haldamise ja korrashoiu lepingu (viimati nimetatud juhul on valitsemisorgan kaasomanike üldkoosolek), on kooskõlas [direktiiviga 2011/83]?“

Eelotsuse küsimuste analüüs

17 Kõigepealt tuleb üle korrata, et väljakujunenud kohtupraktika kohaselt on ELTL artiklis 267 sätestatud liikmesriigi kohtute ja Euroopa Kohtu vahelises koostöömenetluses Euroopa Kohtu ülesanne anda liikmesriigi kohtule tarvilik vastus, mis võimaldaks viimasel lahendada tema menetluses oleva vaidluse. Seda arvestades tuleb Euroopa Kohtul talle esitatud küsimused

vajaduse korral ümber sõnastada (17. juuli 1997. aasta kohtuotsus Krüger, C-334/95, EU:C:1997:378, punktid 22 ja 23, ning 18. novembri 2021. aasta kohtuotsus A. S.A., C-212/20, EU:C:2021:934, punkt 36 ja seal viidatud kohtupraktika).

18 Käesoleval juhul tuleb ühelt poolt märkida, et eelotsusetaotlus ei sisalda teavet, mis viitaks sellele, et põhikohtuasjas kõne all olev olukord kuulub direktiivi 2011/83 esemelisse kohaldamisalasse, ega sellele, et käesoleva kohtuotsuse punktis 12 nimetatud lepingule kohaldatakse Bulgaaria õigusnorme, millega see direktiiv on üle võetud.

19 Teiselt poolt ei ole eelotsusetaotluse esitanud kohus eelotsusetaotluses selgitanud, kuidas on põhikohtuasja lahendamisel asjakohased tema küsimused, mis puudutavad olukorda, kus kaasomanike üldkoosolek on ise võtnud vastutuse korterelamu ühiskasutuses olevate ruumide haldamise eest, kuivõrd eelotsusetaotlusest nähtuvalt on haldamine usaldatud haldurile temaga sõlmitud lepingu alusel. Samuti ei selgita ta, kuidas on põhikohtuasja lahendamisel asjakohane see, et ZUES artikli 2 lõike 1 kohaselt tuleb suletud elamukompleksis asuva korteriomanditeks jagatud hoone ühiskasutuses olevate ruumide valitsemise kohta sõlmida kirjalik leping investori ja korteriomanike vahel ning sellele antavate allkirjade õigsus peab olema notariaalselt kinnitatud.

20 Neil asjaoludel tuleb eelotsusetaotluse esitanud kohtule tarviliku vastuse andmiseks eelotsuse küsimused ümber sõnastada ja asuda seisukohale, et nende küsimustega soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt teada, kas direktiivi 93/13 artikli 1 lõiget 1 ja artikli 2 punkte b ja c tuleb tõlgendada nii, et korterelamu korteriomanikust füüsilist isikut tuleb pidada „tarbijaks“ selle direktiivi tähenduses, kui

– nimetatud isik sõlmib halduriga korterelamu ühiskasutuses olevate ruumide haldamise ja korrashoiu lepingu, mille teatavaid sätteid reguleerivad riigisisesed õigusaktid;

– korterelamu kaasomanike üldkoosolek või korteriühistu sõlmib halduriga sellekohase lepingu.

21 Esiteks olgu meenutatud, et direktiivi 93/13 kohaldatakse sellistele tingimustele „müüja või teenuste osutaja ning tarbija vahel sõlmitud lepingutes“, „mille suhtes ei ole eraldi kokku lepitud“, nagu nähtub direktiivi artikli 1 lõikest 1 ja artikli 3 lõikest 1 (vt selle kohta 19. novembri 2015. aasta kohtumäärus Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, punkt 20 ja seal viidatud kohtupraktika).

22 Nagu on märgitud direktiivi kümnendas põhjenduses, tuleb ühtseid õigusnorme ebaõiglaste tingimuste kohta kohaldada – kui selles põhjenduses loetletud eranditest ei tulene teisiti – „kõigi lepingute“ suhtes, mis on sõlmitud selle direktiivi artikli 2 punktides b ja c määratletud müüja või teenuste osutaja ning tarbija vahel (vt selle kohta 14. septembri 2016. aasta kohtumäärus Dumitraş, C-534/15, EU:C:2016:700, punktid 26 ja 27 ning seal viidatud kohtupraktika).

23 Nimetatud artikli 2 punkti b kohaselt on „tarbija“ füüsiline isik, kes direktiiviga 93/13 hõlmatavate lepingute raames toimib eesmärkidel, mis ei ole seotud tema majandus- ega kutsetegevusega. Artikli 2 punkti c kohaselt on „müüja või teenuste osutaja“ füüsiline või juriidiline isik, kes selliste lepingute raames toimib eesmärkidel, mis on seotud tema majandus- või kutsetegevusega, olenemata sellest, kas ettevõte on era- või riigiomanduses (vt selle kohta 21. märtsi 2019. aasta kohtuotsus Pouvin ja Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, punkt 22).

24 Seega on direktiivis 93/13 selle kohaldamisalasse kuuluvad lepingud määratletud viitega rollile, milles lepingupartnerid tegutsevad – sellele, kas nad tegutsevad oma majandus- või kutsetegevuse raames või mitte (21. märtsi 2019. aasta kohtuotsus Pouvin ja Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, punkt 23 ja seal viidatud kohtupraktika).

25 Mis puudutab mõistet „tarbija“ direktiivi 93/13 artikli 2 punkti b tähenduses, siis tuleneb Euroopa Kohtu väljakujunenud praktikast, et see mõiste on objektiivne. See tuleb kindlaks määrata lähtuvalt funktsionaalsuse kriteeriumist, mis seisneb selle hindamises, kas kõnealune lepinguline suhe asub väljaspool kutsealast tegevust (14. septembri 2016. aasta kohtumäärus Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, punkt 32 ja seal viidatud kohtupraktika).

26 Liikmesriigi kohus, kes lahendab vaidlust seoses lepinguga, mis võib kuuluda selle direktiivi kohaldamisalasse, on kohustatud kõiki konkreetse juhtumi asjaolusid ja tõendeid arvesse võttes kontrollima, kas asjaomast lepingupoolt saab pidada „tarbijaks“ selle direktiivi tähenduses (14. septembri 2016. aasta kohtumäärus Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, punkt 33 ja seal viidatud kohtupraktika).

27 Käesoleval juhul tuleb märkida, et eelotsusetaotlusest nähtub, et E. Ts. D. on füüsiline isik ning käesoleva kohtuotsuse punktis 12 nimetatud lepingu ese on selle korterelamu – milles E. Ts. D. on korteriomanik – ühiskasutuses olevate ruumide haldamine ja korrashoid. Seega, kui nimetatud isik on lepingu pool ja kui ta ei kasuta korterit üksnes oma majandus- või kutsetegevusega seotud eesmärkidel, tuleb põhimõtteliselt asuda seisukohale, et isik tegutseb selles lepingus „tarbijana“ direktiivi 93/13 artikli 2 punkti b tähenduses.

28 Mis puudutab mõistet „müüja või teenuste osutaja“ direktiivi artikli 2 punkti c tähenduses, siis nagu nähtub Euroopa Kohtu praktikast, oli liidu seadusandja kavatsus anda sellele mõistele lai tähendus selliselt, et iga füüsilist või juriidilist isikut tuleb pidada selle mõistega hõlmatuks, kui ta tegutseb majandus- või kutsetegevuse raames, kaasa arvatud avalikku laadi ja avaliku huviga seotud tegevus (vt selle kohta 17. mai 2018. aasta kohtuotsus Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, punktid 48–51 ja seal viidatud kohtupraktika).

29 Antud juhul ei ole vaidlust selle üle, et põhikohtuasjas kõne all olev lepinguline suhe on seotud toimingutega, mida S. V. teeb halduri kutsetegevuse raames.

30 Selles kontekstis, nagu rõhutab ka Euroopa Komisjon, ei saa asjaolu, et osa põhikohtuasjas kõne all oleva korterelamu ühiskasutuses olevate ruumide haldus- ja korrashoiutöödest ning halduri poolt nende alusel võetud aastamaksud on tingitud vajadusest järgida kohaldatavates riigisisestes õigusaktides ette nähtud konkreetseid ohutus- ja planeerimisnõudeid, põhjustada nende tööde väljajätmist direktiivi 93/13 artikli 2 punkti c kohaldamisalast ning selle tagajärjel käesoleva kohtuotsuse punktis 12 nimetatud lepingu väljajätmist direktiivi kohaldamisalast.

31 Kuigi direktiivi 93/13 artikli 1 lõikes 2 on ette nähtud, et kui sellised õigusnormid on kohustuslikud, jäävad nendel põhinevad lepingutingimused direktiivi reguleerimisalast välja, ei tähenda see, et liikmesriigi kohus ei saaks nimetatud direktiivi alusel hinnata teiste samas lepingus olevate tingimuste kehtivust, mis ei põhine neil õigusnormidel (vt selle kohta 21. detsembri 2021. aasta kohtuotsus Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, punkt 39 ja seal viidatud kohtupraktika).

32 Teiseks, juhul kui korterelamu ühiskasutuses olevate ruumide haldamise ja korrashoiu leping on sõlmitud halduri ja korterelamu kaasomanike üldkoosoleku või korteriühistu vahel, siis peetakse selle korterelamu korteriomanikku „tarbijaks“ direktiivi 93/13 artikli 2 punkti b tähenduses tingimusel, et esiteks saab korteriomanikku pidada lepingu „pooleks“, teiseks on ta füüsiline isik ja kolmandaks ei kasuta ta korterit üksnes oma majandus- või kutsetegevusega seotud eesmärkidel. Viimati nimetatuga seoses tuleb täpsustada, et mõiste „tarbija“ kohaldamisalast ei saa välja jätta olukorda, kus füüsiline isik kasutab korterit, mis on tema isiklik elukoht, ühtlasi ka majandus- või kutsetegevusega seotud eesmärkidel, näiteks seoses kaugtööga või vabal kutsealal tegutsemisega.

33 Ent selline leping jääb direktiivi 93/13 kohaldamisalast välja juhul, kui korteriomanikku ei saa pidada lepingu „pooleks“ ja kui korterelamu kaasomanike üldkoosolek või korteriühistu ei ole artikli 2 punkti b tähenduses „füüsiline isik“ ja teda ei saa seetõttu pidada „tarbijaks“ selle sätte tähenduses (vt analoogia alusel 2. aprilli 2020. aasta kohtuotsus Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, punkt 29).

34 Direktiivi artikli 1 lõikega 1 ja artikli 2 punktiga b ei ole siiski vastuolus liikmesriigi kohtupraktika, milles on direktiivi riigisisesesse õigusesse üle võtvaid õigusakte tõlgendatud nii, et direktiivis sisalduvad tarbijakaitsenormid kohalduvad ka lepingu suhtes, mille on sõlminud selline õigussubjekt nagu korteriomanike ühisus, mis ei ole oma osalistest eristatav juriidiline isik, kuigi selline õigussubjekt ei kuulu nimetatud direktiivi kohaldamisalasse (vt selle kohta 2. aprilli 2020. aasta kohtuotsus Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, punktid 18 ja 38).

35 Eeltoodut arvestades tuleb esitatud küsimustele vastata, et direktiivi 93/13 artikli 1 lõiget 1 ja artikli 2 punkte b ja c tuleb tõlgendada nii, et

– korterelamu korteriomanikust füüsilist isikut, kes sõlmib halduriga korterelamu ühiskasutuses olevate ruumide haldamise ja korrashoiu lepingu, tuleb pidada „tarbijaks“ selle direktiivi tähenduses tingimusel, et ta ei kasuta korterit üksnes oma majandus- või kutsetegevusega seotud eesmärkidel. Asjaolu, et osa halduri osutatud teenustest selle lepingu alusel on tingitud vajadusest järgida riigisisestes õigusaktides ette nähtud konkreetseid ohutus- ja planeerimisnõudeid, ei jäta seda lepingut direktiivi kohaldamisalast välja;

– juhul, kui korterelamu ühiskasutuses olevate ruumide haldamise ja korrashoiu leping on sõlmitud halduri ja korterelamu kaasomanike üldkoosoleku või korteriühistu vahel, võib korterelamu korteriomanikust füüsilist isikut pidada direktiivi 93/13 tähenduses „tarbijaks“ tingimusel, et teda saab pidada selle lepingu „pooleks“ ning ta ei kasuta korterit üksnes oma majandus- või kutsetegevusega seotud eesmärkidel.

Kohtukulud

36 Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus pooleli oleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse liikmesriigi kohus. Euroopa Kohtule seisukohtade esitamisega seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (kaheksas koda) otsustab:

Nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiivi 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes artikli 1 lõiget 1 ja artikli 2 punkte b ja c

tuleb tõlgendada nii, et

– **korterelamu korteriomanikust füüsilist isikut, kes sõlmib halduriga korterelamu ühiskasutuses olevate ruumide haldamise ja korrashoiu lepingu, tuleb pidada „tarbijaks“ selle direktiivi tähenduses tingimusel, et ta ei kasuta korterit üksnes oma majandus- või kutsetegevusega seotud eesmärkidel. Asjaolu, et osa halduri osutatud teenustest selle lepingu alusel on tingitud vajadusest järgida riigisisestes õigusaktides ette nähtud konkreetseid ohutus- ja planeerimisnõudeid, ei jäta seda lepingut direktiivi kohaldamisalast välja;**

– **juhul, kui korterelamu ühiskasutuses olevate ruumide haldamise ja korrashoiu leping on sõlmitud halduri ja korterelamu kaasomanike üldkoosoleku või korteriühistu vahel, võib korterelamu korteriomanikust füüsilist isikut pidada direktiivi 93/13 tähenduses „tarbijaks“ tingimusel, et teda saab pidada selle lepingu „pooleks“ ning ta ei kasuta korterit üksnes oma majandus- või kutsetegevusega seotud eesmärkidel.**

Allkirjad