EUROOPA KOHTU OTSUS (neljas koda)

16. oktoober 2008 *

Kohtuasjas C-313/07,

mille ese on EÜ artikli 234 alusel Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona (Hispaania) 26. juuni 2007. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 5. juulil 2007, menetluses

Kirtruna SL,

Elisa Vigano

versus

Red Elite de Electrodomésticos SA,

Cristina Delgado Fernández de Heredia,

* Kohtumenetluse keel: hispaania.

Sergio Sabini Celio,

Miguel Oliván Bascones, Red Elite de Electrodomésticos SA pankrotihaldurid,

Electro Calvet SA,

EUROOPA KOHUS (neljas koda),

koosseisus: koja esimees K. Lenaerts, kohtunikud T. von Danwitz, R. Silva de Lapuerta, E. Juhász ja J. Malenovský (ettekandja),

kohtujurist: Y. Bot,
kohtusekretär: R. Grass,

arvestades kirjalikku menetlust,

arvestades kirjalikke märkusi, mille esitasid:

– Kirtruna SL, esindaja: *abogado* J. O. Miret Corretgé,

– E. Vigano, esindajad: *abogado* M. Morales Sabalete ja *procuradora* C. Garcia Girbés,

– Red Elite de Electrodomésticos SA, esindajad: *abogado* A. Carreño León ja *procuradora* M. Pradera Rivero,

– Tesorería General de la Seguridad Social, esindaja: M. Alcaraz García de la Barrera,

– Hispaania valitsus, esindaja: M. Muñoz Pérez,

– Euroopa Ühenduste Komisjon, esindajad: J. Enegren ja R. Vidal Puig,

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

on teinud järgmise

otsuse

1 Eelotsusetaotlus käsitleb nõukogu 12. märtsi 2001. aasta direktiivi 2001/23/EÜ ettevõtjate, ettevõtete või nende osade üleminekul töötajate õigusi kaitsvate liikmesriikide õigusaktide ühtlustamise kohta (EÜT L 82, lk 16; ELT eriväljaanne 05/04, lk 98) artiklite 3 ja 5 tõlgendamist.

2 Taotlus esitati Barcelona lähedal Sitges asuvatest äriruumidest väljatõstmise menetluste raames, mille algatasid äriühing Kirtruna SL (edaspidi „Kirtruna") ja E. Vigano, kes on nende ruumide omanikud ja üürileandjad, Red Elite de Electrodomésticos SA (edaspidi „Red Elite de Electrodomésticos"), tema pankrotihaldurite ja Electro Calvet SA (edaspidi „Electro Calvet") vastu.

Õiguslik raamistik

Ühenduse õigus

3 Direktiivi 2001/23 põhjenduses 3 on sätestatud, et „[t]ööandja vahetumise korral on vaja tagada töötajate kaitse, eriti nende õiguste kaitse".

4 Selle direktiivi artikli 1 lõike 1 punkti a kohaselt:

„Käesolevat direktiivi kohaldatakse ettevõtja, ettevõtte või selle osa ülemineku suhtes teisele tööandjale lepingu alusel toimuva ülemineku või ühinemise tulemusena;”

5 Direktiivi 2001/23 artikkel 2 sätestab:

„1. Käesolevas direktiivis kasutatakse järgmisi mõisteid:

a) *võõrandaja* – füüsiline või juriidiline isik, kes artikli 1 lõikes 1 nimetatud omandi üleminekul lakkab olemast tööandja ettevõtja, ettevõtte või ettevõtja või ettevõtte osa suhtes;

b) *omandaja* – füüsiline või juriidiline isik, kes artikli 1 lõikes 1 nimetatud üleminekul muutub tööandjaks ettevõtja, ettevõtte või ettevõtja või ettevõtte osa suhtes;

[…]

2. Käesolev direktiiv ei piira siseriiklike õigusaktide kohaldamist töölepingu või töösuhte määratluse osas.

[…]”

6 Selle direktiivi artikkel 3 näeb ette:

„1. Võõrandaja töölepingust või töösuhtest tulenevad õigused ja kohustused, mis kehtivad ülemineku kuupäeval, lähevad sellise ülemineku tagajärjel üle omandajale.

[…]”

7 Nimetatud direktiivi artikli 4 lõike 1 kohaselt:

„Ettevõtja, ettevõtte või nende osa üleminek ei saa iseenesest olla vallandamise põhjuseks võõrandaja või omandaja poolt. Käesolev säte ei takista sellist vallandamist, mis võib toimuda majanduslikel, tehnilistel või organisatsioonilistel põhjustel, mis toovad kaasa muudatusi tööjõus”.

8 Direktiivi 2001/23 artikkel 5 sätestab:

„1. Kui liikmesriigid ei näe ette teisiti, ei kohaldata artikleid 3 ja 4 ettevõtte, äriühingu või ettevõtte või äriühingu osa ülemineku suhtes, kui võõrandaja vastu on algatatud pankrotimenetlus või analoogiline maksejõuetusmenetlus võõrandaja varade likvideerimiseks, mis toimub pädeva asutuse järelevalve all (kelleks võib olla pädeva asutuse määratud pankrotihaldur).

2. Kui artikleid 3 ja 4 kohaldatakse maksejõuetusmenetluse raames toimuva ülemineku suhtes (sõltumata sellest, kas menetlus on algatatud võõrandaja varade likvideerimiseks või mitte), tingimusel et menetlus toimub pädeva asutuse järelevalve all (kelleks võib olla siseriiklike õigusaktide kohaselt määratud pankrotihaldur), võib liikmesriik ette näha, et:

a) olenemata artikli 3 lõikest 1 ei lähe mis tahes töölepingust või töösuhtest tulenevad võõrandaja võlad, mis tuleb välja maksta enne üleminekut või enne maksejõuetusmenetluse algatamist, üle omandajale, tingimusel et selline menetlus toob liikmesriikide õigusaktide kohaselt kaasa kaitse, mis on vähemalt võrdne sellisteks olukordadeks ettenähtud kaitsega, mis on sätestatud nõukogu 20. oktoobri 1980. aasta direktiivis 80/987/EMÜ (töötajate kaitset nende tööandja maksejõuetuse puhul käsitlevate liikmesriikide seaduste ühtlustamise kohta), [EÜT L 283, lk 23; ELT eriväljaanne 05/01, lk 217]

[…]”

Siseriiklik õigus

9 Ettevõtja ülekandmist reguleerib 24. märtsi 1995. aasta kuninglik seadusandlik dekreet 1/1995, millega kiidetakse heaks töötajate põhimääruse muudetud tekst (Estatuto de los Trabajadores, *Boletín Oficial del Estado* (edaspidi „*BOE*") nr 75, 29.3.1995, lk 9654), mis kehtib 9. juuli 2001. aasta seaduse 12/2001 (*BOE* nr 164, 10.7.2001, lk 24890, edaspidi „töötajate põhimäärus") redaktsioonis.

10 Selle põhimääruse artikli 44 lõige 1 näeb ette:

„Ettevõtja, selle ettevõtja töökeskuse või iseseisva tootmisüksuse üleminek ei lõpeta iseenesest töösuhet; uuele tööandjale lähevad üle eelneva tööandja töölepingust tulenevad ning sotsiaalkindlustust puudutavad õigused ja kohustused, sealhulgas pensionit puudutavad kohustused kohaldatavates erinormides sätestatud tingimustel ning üldjuhul kõik võõrandaja poolt võetud täiendavat sotsiaalkindlustust puudutavad kohustused".

11 Töötajate põhimääruse artikli 57a kohaselt kohaldatakse töölepingute kollektiivse muutmise, peatamise ja lõpetamise ning ettevõtja ülemineku korral kõiki võlakohustusi hõlmava menetluse puhul siiski eritingimusi, mis on ette nähtud 9. juulil 2003 vastu võetud seadusega 22/2003, mis reguleerib pankrotti (Ley Concursal, *BOE* nr 164, 10.7.2003, lk 26905, edaspidi „pankrotiseadus").

12 Pankrotiseadus näeb maksejõuetusmenetluse puhul ette kaks lahendust ehk kokkuleppe või likvideerimise. Likvideerimise etapis kohaldatakse selle seaduse artikleid 148 ja 149, nähes ette erinevad õiguslikud režiimid vastavalt sellele, kas likvideerimiskava töötati välja ja kiideti heaks või mitte.

13 Selle seaduse artikli 149 kohaselt:

„1. Kui likvideerimiskava ei kiidetud heaks või kui ilmnevad sellised asjaolud, mida selline kava ette ei näe, tehakse likvideerimistoiminguid järgmiste eeskirjade kohaselt:

a) Kõik võlgnikule kuuluvad toodete tootmise ja teenuste osutamise ettevõtted, rajatised ja tootmisüksused peavad üle minema tervikuna, välja arvatud siis, kui kohus leiab pärast pankrotihalduri aruannet, et kogu või osa vara eelnev jagamine või eraldatud üleminek vastab paremini võlausaldajate huvidele. […]

2. Tööjõu osas on tegemist ettevõtja üleminekuga, kui lõike 1 punktis a viidatud üleminekuga säilib majandusüksuse kui põhi- või kõrvalmajandustegevusega tegelemiseks koondatud vahendite kogu identiteet. Sellisel juhul võib kohus otsustada, et omandajale ei lähe üle kohustus maksta maksmata töötasusid või üleminekule eelnevaid hüvitisi, mille on hüvitanud Fondo de garantía salarial (palgatagatisfond) vastavalt töötajate põhimääruse artiklile 33. […]”

Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimused

14 Red Elite de Electrodomésticos on äriettevõtja, kelle põhitegevus on kodumasinate müük. Enne põhimenetlust oli tal rohkem kui 40 kauplust ning ta oli tööandjaks rohkem kui 400 inimesele.

15 2005. aastal esitas Red Elite de Electrodomésticos vabatahtliku kõiki võlakohustusi hõlmava pankrotiavalduse Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelonale. Kuigi nähti ette erinevaid tervendamiskavasid ning võlausaldajatele pakuti erinevaid kokkuleppeid, lükkasid viimased need tagasi.

16 12. juuni 2006. aasta otsusega algas likvideerimise etapp.

17 Samal ajal likvideerimisega otsustati 12. juuni 2006. aasta määrusega anda osa Red Elite de Electrodomésticose kauplusi ja ettevõtteid otse üle Electro Calvetile, kes võttis üle 127 töötaja ning 27 ettevõtte lepingud, kohustades säilitama nende töölepingud. Määrus täpsustab nimelt, et likvideerimine puudutab ainult likvideeritud äriühingu aktiva üleminekut, igasugused passivaga seotud kohustused jäävad likvideeritud äriühingule ning Electro Calvetile on õiguslikult omistatavad ainult need kohustused, mis tulenevad pankrotiseaduse artiklis 149 sätestatud töölepingute üleminekust. Nimetatud määruse kohaselt pidi aktiivse äritegevuse üleandmisel samal ajal arvestama asjaomaste ruumide üürileandjate võimalike õigustega ning ühtlasi selle otsusega tunnustatud Electro Calveti ja kolmandate isikute äritegevust puudutavate õigustega.

18 Kirtruna ja E. Vigano on Barcelona lähedal Sitges asuvate äriruumide omanikud ning nad üürivad neid Red Elite de Electrodomésticosele, kes kasutab neid ühe oma kaupluse asukohana. See kauplus on osa eespool viidatud 12. juuni 2006. aasta määruse alusel Electro Calvetile üle läinud tootmisüksusest ning seega võttis see äriühing selle kaupluse ruumid üle.

19 Pärast seda määrust esitasid Kirtruna ja E. Vigano eelotsusetaotluse esitanud kohtule nõusolekuta üürilepingu üleandmise tõttu väljatõstmise taotluse Red Elite de Electrodomésticose, tema pankrotihaldurite ning Electro Calveti vastu. Nad väidavad, et üürilepingu kohaselt peavad nad andma oma nõusoleku üürilepingu üleandmiseks ning mitte üksi õigusnorm ei kohusta neid kiitma heaks selle üleandmist Electro Calvetile.

20 24. novembri 1994. aasta seaduse 29/1994 linnaalal üürimise kohta (Ley de Arrendamientos Urbanos, *BOE* nr 282, 25.11.1994, lk 36129) artikkel 32 kehtestab üldreeglina, et üürnik võib äriruumi üürilepingu üle anda ilma, et üürileandja nõusolek oleks vajalik. Siiski on selle sätte kohaldamine otseselt välistatud vaidlusaluste üürilepingute puhul, mis sisaldavad tingimust, et üürilepingu üleandmisele peab üürileandja nõusoleku andma ning et vastasel juhul on viimasel võimalik nõuda selle lepingu lõpetamist.

21 Eelotsusetaotluse esitanud kohus leidis, et kui ta rahuldaks väljatõstmise taotluse, peaks Electro Calvet nendest ruumidest lahkuma ning seega lõpetama oma tegevuse, mis võib kaasa tuua töölepingute lõpetamise, mis puudutab asjaomase kaupluse töötajate huve.

22 Selles osas tahab ta teada, milline on direktiivi 2001/23 mõju Red Elite de Electrodomésticose ja Electro Calveti vahelisele aktivate üleminekule.

23 Neil tingimustel otsustas Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona kohtuliku arutamise peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:

„1. Kas maksejõuetu ettevõtja või selle ettevõtja tootmisüksuse omandajale antud tagatist, et ta ei pea võtma üle töölepingutest või -suhetest tulenevaid kohustusi juhul, kui maksejõuetusmenetlus annab vähemalt ühenduse direktiividega võrdse kaitse, kohaldatakse üksnes ja ainult töölepingute või -suhetega otseselt seotud kohustustele või kohaldatakse seda tagatist töötajate õiguste täieliku kaitse ja töökoha säilitamise huvides ka teistele lepingutele, mis ei ole küll rangelt võttes töölepingud, kuid puudutavad siiski ettevõtja tegevuse toimumiseks kasutatavaid ruume või selle tegevuse jaoks asendamatuid töövahendeid või instrumente?

2. Kas samas töötajate õiguste kaitse kontekstis võib kohus, kes tegeleb maksejõuetusmenetlusega ja teeb otsuse üleandmise kohta, anda tootmisüksuse omandajale tagatise mitte üksnes töölepingutest tulenevate õiguste osas, vaid ka maksejõuetu võlgniku teiste lepingute ja kohustuste kohta, mis on tegevuse jätkamiseks hädavajalikud?

3. Kui ettevõtja omandab maksejõuetu äriühingu või selle tootmisüksuse, võttes endale kohustuse säilitada kõik või osa töölepinguid ja võttes üle nendest tulenevad kohustused, siis kas tal on tagatis, et talle ei esitata muid nõudeid ega kanta üle teisi võõrandaja kohustusi, mis on seotud nende lepingute või suhetega, millest tulenevad kohustused ta on üle võtnud, eeskätt maksu- või sotsiaalkindlustusvõlad

või õigused, mida võivad kasutada maksejõuetu võlgniku poolt sõlmitud ja omandajale üldiselt või koos tootmisüksusega üle läinud lepingutest tulenevate õiguste ja kohustuste omanikud?

4. Kas direktiivi 2001/23 võib tõlgendada nii, et kohtulikult või halduskorras maksejõuetuks ja likvideerimisel olevaks kuulutatud tootmisüksuste või ettevõtjate ülemineku osas kaitseb see direktiiv mitte üksnes töölepinguid, vaid ka teisi lepinguid, mis mõjutavad otseselt ja vahetult nende töölepingute säilitamist?

5. Kas Hispaania pankrotiseaduse artikli 149 lõike 2 redaktsioon, mis räägib äriühingu ülekandmisest, on kooskõlas viidatud direktiivi 2001/23 artikli 5 lõike 2 punktiga a osas, milles omandajale lähevad üle maksejõuetu ettevõtja töölepingutest otse või kaudselt tulenevad kohustused, eeskätt sotsiaalkindlustusvõlad, mida maksejõuetu ettevõtja võis jätta maksmata?"

Vastuvõetavus

24 Oma märkustes avaldavad Euroopa Ühenduste Komisjon ja E. Vigano kahtlust eelotsuse küsimuste vastuvõetavuse osas, kuna nende arvates ei ole need põhikohtuasja lahendamiseks tarvilikud.

25 Selle kohta tuleb meenutada, et väljakujunenud kohtupraktika kohaselt on EÜ artiklis 234 sätestatud menetlus Euroopa Kohtu ja siseriiklike kohtute koostöö vahend, mille kaudu Euroopa Kohus annab siseriiklikele kohtutele ühenduse õiguse tõlgendusi, mida siseriiklikud kohtud vajavad nende menetluses olevate vaidluste lahendamisel (vt eelkõige 16. juuli 1992. aasta otsus kohtuasjas C-83/91: Meilicke, EKL 1992, lk I-4871, punkt 22, ja 5. veebruari 2004. aasta otsus kohtuasjas C-380/01: Schneider, EKL 2004, lk I-1389, punkt 20).

26 Selle koostöö raames on vaid selle siseriikliku kohtu pädevuses, kes asja menetleb ja kes vastutab tehtava lahendi eest, hinnata kohtuasja eripärasid arvestades seda, kas eelotsus on kohtuotsuse tegemiseks vajalik ja kas Euroopa Kohtule esitatud küsimused on asjakohased. Kui eelotsuse küsimused on esitatud ühenduse õiguse tõlgendamise kohta, peab Euroopa Kohus järelikult põhimõtteliselt neile vastama (eespool viidatud kohtuotsus Schneider, punkt 21 ja viidatud kohtupraktika).

27 Siit järeldub, et lähtuda tuleb eeldusest, et asjakohased on niisugused ühenduse õiguse tõlgendamist puudutavad küsimused, mis siseriiklik kohus on esitanud õiguslikus ja faktilises raamistikus, mille ta on määratlenud omal vastutusel ja mille täpsust Euroopa Kohus ei pea kontrollima. Euroopa Kohus saab siseriikliku kohtu esitatud eelotsusetaotluse tagasi lükata vaid siis, kui on ilmne, et taotletud ühenduse õiguse tõlgendamine ei ole mingil viisil seotud põhikohtuasja faktiliste asjaolude või esemega, või ka juhul, kui probleem on hüpoteetiline või kui Euroopa Kohtule ei ole teada vajalikke faktilisi või õiguslikke asjaolusid, et anda tarvilik vastus talle esitatud küsimustele (vt eelkõige 5. detsembri 2006. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-94/04 ja C-202/04: Cipolla jt, EKL 2006, lk I-11421, punkt 25, ja 7. juuni 2007. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-222/05–C-225/05: van der Weerd jt, EKL 2007, lk I-4233, punkt 22).

28 Esiteks seadis komisjon kahtluse alla viienda küsimuse vastuvõetavuse, kuna see küsimus on hüpoteetiline. Kuna põhikohtuasi ei puuduta omandaja töölepingutest otse või kaudselt tulenevaid kohustusi, siis on selle kohtuasja jaoks asjakohatu küsida

Euroopa Kohtult, kas direktiivi 2001/23 artikli 5 lõikega 2 on vastuolus selline säte nagu pankrotiseaduse artikli 149 lõige 2, mis näeb ette selliste kohustuse ülemineku omandajale.

29 Samal põhjusel on vastuvõetamatu ka kolmas küsimus. Kolmanda ja viienda küsimusega küsib eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt seda, kas direktiivi 2001/23 artikli 5 lõike 2 punkti a tuleb tõlgendada nii, et kui ettevõtja omandab maksejõuetu ettevõtja koos kohustusega säilitada asjaomaste töötajate töölepingud ning võttes üle nendest lepingutest tulenevad kohustused, nõuab see säte, et talle ei saa esitada muid nõudeid kohustuste osas, mis seoses nende lepingutega olid võõrandajal, eeskätt seoses maksu- või sotsiaalkindlustusvõlgadega.

30 Tuleb meenutada, et põhikohtuasja esemeks on taotlus tõsta üürnik äriruumidest välja. Seevastu mitte miski toimikus ei võimalda väita, et eelotsusetaotluse esitanud kohtu poole on pöördutud vaidlusega, mille sisu on selliste töölepinguid puudutavate kohustuste nagu maksu- ja sotsiaalkindlustusameti ees olevate võlgade ülevõtmine või selle ülevõtmise ulatus.

31 Kuna kolmas ja viies küsimus ei puuduta seega äriruumide üürileandjate ja üürnike vahelisi õigussuhteid, vaid kõnesolevate töölepingutega seotud kohustuste võimalikku üleminekut, ei ole need küsimused ilmselgelt põhikohtuasja lahendamiseks asjakohased.

32 Sellest tuleneb, et kolmas ja viies küsimus on hüpoteetilised ning seetõttu ei ole need vastuvõetavad.

33 Teiseks väidab E. Vigano, et eelotsuse küsimused on vastuvõetamatud, kuna eelotsusetaotluse esitanud kohus ei ole õigesti tuvastanud põhikohtuasja aluseks olevaid faktilisi asjaolusid. Lisaks ei ole need küsimused vaidluse osas asjakohased, kuna direktiiv 2001/23 ei ole käesoleval juhul kohaldatav, sest see ei kujuta endast põhialust vaidluse lahendamiseks. Nimetatud vaidlus tuleb lahendada ainult Hispaania õiguse alusel.

34 Selles osas tuleneb kohtupraktikast, et eeldatavat eelotsuse küsimuste asjakohasust ei kummuta pelgalt see, et üks põhikohtuasja pooltest vaidlustab teatavad asjaolud, mille hindamine ei ole Euroopa Kohtu ülesanne ning millest sõltub põhikohtuasja vaidluse eseme määratlemine (eespool viidatud kohtuotsus Cipolla jt, punkt 26, ja van der Weerd jt, punkt 23).

35 Vastupidi sellele, mida väidab E. Vigano, ei saa eelotsusetaotlust pidada vastuvõetamatuks ainult selle tõttu, et kohus toetus väidetavalt ekslikele asjaoludele.

36 Teine E. Vigano toodud vastuvõetamatuse põhjendus tuleb samuti tagasi lükata. Nagu tuleneb direktiivi 2001/23 põhjendusest 3 ning artiklist 3, on direktiivi eesmärk tagada tööandja vahetumise korral töötajate kaitse, eriti nende õiguste kaitse. Põhikohtuasi puudutab just kahe juriidilise isiku vahel toimuvat ettevõtja üleminekut ning see üleminek võib kahjustada nende töötajate olukorda.

37 Kui Electro Calvet pidi põhikohtuasjas vaatluse all olevatest ruumidest lahkuma pärast Red Elite de Electrodomésticose majandusüksuse üleminekut, võis ta olla sunnitud lõpetama selle üksuse tegevuse, mis võis kaasa tuua asjaomaste töötajate töölepingute

lõpetamise. Silmas pidades direktiivi 2001/23 eesmärki, ei ilmne sellest nii ilmselgelt, et põhikohtuasjas vaatluse all olev olukord jääb selle direktiivi kohaldamisalast väljapoole.

38 Neil asjaoludel tuleb tagasi lükata E. Vigano vastuvõetamatuse vastuväide, mis põhineb direktiivi 2001/23 sätete kohaldamatusel põhikohtuasjas.

Esimene, teine ja neljas küsimus

39 Nende küsimustega, mida tuleb uurida koos, küsib eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt seda, kas direktiivi 2001/23 artikli 3 lõige 1 nõuab ettevõtja ülemineku korral ettevõtja võõrandaja ning kolmanda isiku vahel sõlmitud äriruumide üürilepingu säilitamist, kuna nimetatud lepingu lõpetamise puhul on oht, et omandajale üle läinud töölepingud lõpetatakse.

40 Esialgu tuleb tõdeda, et hoolimata direktiivi 2001/23 artikli 5 lõikes 1 ette nähtud erandist, on selle direktiivi artikli 3 eesmärk sellise olukorra reguleerimine, nagu on vaatluse all põhikohtuasjas. Siseriiklikest õigusnormidest tuleneb, et seda sätet üle võtvaid eeskirju kohaldatakse põhimõtteliselt ettevõtja üleminekule juhul, kui võõrandaja vastu on algatatud selline maksejõuetusmenetlus nagu Red Elite de Electrodomésticose vastu.

41 Direktiivi 2001/23 artikli 3 lõike 1 sõnastusest, mida on tsiteeritud käesoleva kohtuotsuse punktis 6, tuleneb selgelt, et võõrandaja „töölepingust või töösuhtest" tulenevad õigused ja kohustused lähevad ülemineku tagajärjel üle omandajale. Nagu nähtub samuti selle direktiivi artikli 2 lõikest 1, tähendab tööleping või töösuhe selle direktiivi kohaselt tööandjate ja töötajate vahelise õigussuhte olemasolu ja selle esemeks on töötingimuste reguleerimine. Üürilepingul ilmselgelt sellist olemust ei ole, kuna õigussuhe tekib üürileandja ja üürniku vahel ning selle esemeks on üürilepingu tingimuste reguleerimine.

42 Neil asjaoludel tuleb nentida, et direktiivi 2001/23 artikli 3 lõige 1 ei nõua ettevõtja ülemineku korral võõrandajast ettevõtja ning kolmanda isiku vahel sõlmitud äriruumide üürilepingu säilitamist.

43 Nagu on öeldud käesoleva kohtuotsuse punktis 36, on direktiivi 2001/23 eesmärk töötajate kaitsmine tööandja vahetumise korral, eriti nende õiguste kaitse tagamine. Sellistel asjaoludel, nagu on vaatluse all põhikohtuasjas, võidakse nende töösuhteid ohustada. Kui üürileping ei lähe automaatselt üle, on olemas reaalne oht, et ettevõtja omandaja peab lahkuma ruumidest, lõpetama oma tegevuse ning seega lõpetama asjaomaste töötajate töölepingud.

44 Siiski ei saa vajadus tagada töötajate kaitse eesmärki viia selleni, et seatakse kahtluse alla direktiivi 2001/23 artikli 3 lõikes 1 üheselt mõistetavalt sätestatu ning kahjustatakse ettevõtja üleminekust väljapoole jäävate kolmandate isikute õigusi, pannes neile kohustuse taluda üürilepingu automaatset üleminekut, mis ei ole selgelt selle direktiiviga ette nähtud.

45 Seda järeldust kinnitab muu hulgas direktiivi 2001/23 artikli 4 lõige 1. See säte näeb ette, et ettevõtja üleminek ei saa iseenesest olla vallandamise põhjuseks võõrandaja või omandaja poolt, kuid see säte ei takista sellist vallandamist, mis võib toimuda majanduslikel, tehnilistel või organisatsioonilistel põhjustel, mis toovad kaasa muudatusi tööjõus.

46 Sellistel asjaoludel, nagu on vaatluse all põhikohtuasjas, ei tulene võimalik töölepingute lõpetamine ainult ettevõtja üleminekust. See tuleneb ka täiendavatest asjaoludest, nagu kokkuleppe puudumine omandaja ja üürileandjate vahel uue üürilepingu osas, võimatus leida uusi äriruume või võimatus viia töötajaid üle tööle teistesse kauplustesse. Neid asjaolusid võib määratleda kui majanduslikke, tehnilisi või organisatsioonilisi põhjusi nimetatud artikli 4 lõike 1 mõttes.

47 Eeltoodut arvestades tuleb esimesele, teisele ja neljandale küsimusele vastata, et direktiivi 2001/23 artikli 3 lõige 1 ei nõua ettevõtja ülemineku korral ettevõtja võõrandaja ning kolmanda isiku vahel sõlmitud äriruumide üürilepingu säilitamist, isegi kui nimetatud lepingu lõpetamise korral on oht, et see toob kaasa omandajale üle läinud töölepingute lõpetamise.

Kohtukulud

48 Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus poolelioleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse siseriiklik kohus.

Euroopa Kohtule märkuste esitamisega seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (neljas koda) otsustab:

Nõukogu 12. märtsi 2001. aasta direktiivi 2001/23/EÜ ettevõtjate, ettevõtete või nende osade üleminekul töötajate õigusi kaitsvate liikmesriikide õigusaktide ühtlustamise kohta artikli 3 lõige 1 ei nõua ettevõtja ülemineku korral ettevõtja võõrandaja ning kolmanda isiku vahel sõlmitud äriruumide üürilepingu säilitamist, isegi kui nimetatud lepingu lõpetamise korral on oht, et see toob kaasa omandajale üle läinud töölepingute lõpetamise.

Allkirjad