KOHTUJURISTI ETTEPANEK

PHILIPPE LÉGER

esitatud 2. juunil 2005 [1]

1. Pärast kohtuasju Heininger [2] ja Schulte [3] puudutab käesolev eelotsusetaotlus taas kord nõukogu 20. detsembri 1985. aasta direktiivi 85/577/EMÜ tarbija kaitsmise kohta väljaspool äriruume sõlmitud lepingute korral [4] tõlgendamist, konkreetselt seoses 1990. aastatel Saksamaal eraisikute tehtud kinnisvarainvesteeringutega.

2. Heinigeri kohtuasjas esitati küsimus selle kohta, kas seda direktiivi võib kohaldada „kinnisvaralaenulepingutele", see tähendab kinnisvaraostu finantseerimiseks sõlmitud laenulepingutele. Euroopa Kohus vastas sellele küsimusele jaatavalt ja järeldas sellest, et seda liiki lepingu koduukselepinguna sõlminud tarbijal on direktiivi artiklis 5 toodud taganemisõigus. Euroopa Kohus täpsustas samuti, et taganemisõiguse kasutamise tähtaega hakati arvestama alates hetkest, mil ettevõtja teavitas, nagu on direktiivi artikli 4 alusel tema kohus, tarbijat tema lepingust taganemise õigusest.

3. Schulte kohtuasjas oli küsimus selles, kas ühte ja samasse finantstehingusse integreeritud kinnisvaralaenuleping ja kinnisvaraostuleping kuuluvad direktiivi kohaldamisalasse. Kuigi Euroopa Kohus ei ole veel otsust teinud, tegin ma Euroopa Kohtule 28. septembril 2004 [5] ettepaneku vastata sellele küsimusele eitavalt. Ma meenutasin, et kinnisvara müügilepingud on direktiivi kohaldamisalast sõnaselgelt välja jäetud ja et sellel konkreetsel juhul on finantstehingu põhieesmärk kinnisvara ost.

4. Schulte kohtuasi puudutab ka laenulepingust taganemise tagajärgi. Selles asjas tahetakse teada, kas ühenduse õiguse alusel võib või peab kinnisvaralaenulepingust taganemi-

1 — Algkeel: prantsuse.

2 — 13. detsembri 2001. aasta otsus C-481/99 (EKL 2001, lk I-9945).

3 — C-350/03 (kohtuasi arutamisel Euroopa Kohtus).

4 — EÜT L 372, lk 31; ELT eriväljaanne 15/01, lk 262 (edaspidi „direktiiv").

5 — Punktid 52–68.

sega kaasnema kinnisvara müügilepingu tühistamine. Selle kohta ma märkisin, et niivõrd, kuivõrd kinnisvara müügilepingud direktiivi kohaldamisalasse ei kuulu, ei ole direktiivi alusel võimalik nõuda, et laenulepingust taganemine mõjutab ühel või teisel viisil kinnisvara müügilepingu kehtivust. [6]

5. Käesolev kohtuasi puudutab seega ülesütlemise tagajärgi, mitte kinnisvara müügilepingu, vaid laenulepingu enda puhul. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen (Saksamaa) küsib, kas siseriikliku õigusnormiga võib ette näha, et laenulepingust taganemise korral on tarbija kohustatud viivitamata maksma tagasi laenusumma koos kogunenud intressidega, kui pank kandis selle laenu tarbija juhiste kohaselt üle otse kinnisvaramüüjale. [7]

I. Ühenduse õigus

6. Direktiivi eesmärk on tagada liikmesriikide tarbijate miinimumkaitse koduukselepingute korral.

7. Selle direktiivi artikli 1 lõige 1 sätestab:

„Käesolevat direktiivi kohaldatakse lepingute suhtes, mille alusel ettevõtja tarnib tarbijale kaupa või osutab teenuseid ning mis on sõlmitud:

— ettevõtja korraldatud ringsõidu ajal väljaspool ettevõtja äriruume

või

— ettevõtja külastuse ajal

i) selle tarbija või mõne teise tarbija koju,

ii) tarbija töökohta,

kusjuures külastus ei toimu tarbija selgesti väljendatud kutsel."

6 — *Ibidem*, punktid 74-97.

7 — See küsimus esitati juba Schulte kohtuasjas. Ma siiski leidsin, et see oli vastuvõetamatu põhjusel, et minu meelest ei olnud eelotsusetaotluse esitanud kohus selle aluseks olevaid põhjuseid piisavalt üksikasjalikult esitanud (vt minu ettepanek Schulte kohtuasjas, punktid 101–112).

8. Seevastu direktiivi artikli 3 lõike 2 punkti a kohaselt ei kohaldata direktiivi „kinnisvara ehitus-, müügi- ja rendilepingute või muude kinnisvaraõigustega seotud lepingute" suhtes.

9. Direktiivi artiklis 4 sätestatakse, et ettevõtjad peavad andma tarbijale teada, et tarbijal on õigus leping tühistada direktiivi artiklis 5 sätestatud aja jooksul.

10. Direktiivi artikkel 5 sätestab:

„1. Tarbija võib siseriiklike õigusaktidega sätestatud korras loobuda võetud kohustusest, saates asjakohase teate vähemalt seitsme päeva jooksul alates artiklis 4 nimetatud teate kättesaamisest [...].

2. Teatamine vabastab tarbija kõigist ülesöeldud lepinguga seotud kohustustest."

11. Ülesütlemise tagajärgede kohta sätestab direktiivi artikkel 7:

„Kui tarbija kasutab loobumisõigust, reguleeritakse kõnealuse loobumise õiguslikke tagajärgi siseriiklike õigusaktidega, eelkõige tarnitud kauba või osutatud teenustega seotud maksete hüvitamist ja vastuvõetud kauba tagastamist."

II. Siseriiklik õigus

12. Direktiiv võeti Saksa õigusesse üle 16. jaanuari 1986. aasta seadusega, mis käsitleb koduukselepingutest ja samalaadsetest tehingutest taganemist (Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften). [8]

13. Selle seaduse § 3 lõige 1 sätestab, et „[t]aganemise korral on kumbki pool kohustatud saadu teisele poolele tagastama".

8 — *BGBl.* I, lk 122 (edaspidi „HWiG").

14. Peale selle võttis Saksa seadusandja üle nõukogu 22. detsembri 1986. aasta direktiivi 87/102/EMÜ tarbijakrediiti käsitlevate liikmesriikide õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta, [9] võttes vastu 17. detsembri 1990. aasta seaduse tarbijakrediidi kohta (Verbraucherkreditgesetz). [10] Selle seaduse § 9 sätestab:

„1. Müügileping on laenulepinguga seotud tehing juhul, kui laenu kasutatakse müügihinna tasumiseks ja kui neid kahte lepingut tuleb käsitada majandusliku tervikuna. Majandusliku tervikuga on tegemist eelkõige juhul, kui müüja teeb laenuandjaga koostööd laenulepingu ettevalmistamisel või sõlmimisel.

2. Tarbija tahteavaldus seotud müügilepingu sõlmimiseks jõustub ainult siis, kui tarbija ei tagane [...] oma tahteavaldusest laenulepingu sõlmimiseks.

Taganemisõigust käsitlevas teates [...] peab olema märgitud, et taganemise korral kaotab kehtivuse ka laenulepinguga seotud müügileping. Kui laenu netosumma on müüjale juba üle kantud, võtab laenuandja tarbija ees enda kanda müügilepingust tulenevad müüja õigused ja kohustused, mis on seotud taganemise õiguslike tagajärgedega [...]."

15. VerbrKrG § 3 lõike 2 punkt 2 täpsustab, et selle seaduse teatud sätteid ja eelkõige selle § 9 ei kohaldata „laenulepingute suhtes, mille kohaselt on laen seotud kinnispandiga ja laenu antakse tingimustel, mis on tavalised kinnisvaraga tagatud laenud ja nende vaherahastamise puhul".

III. Põhikohtuasjad ja eelotsuse küsimused

16. Kinnisvaraarendajast äriühing ostis 1990. aastate alguses Stuttgarti piirkonnas (Saksamaa) Steinenbronnis maatüki ja ehitas sellele 188 korteriga korterhotelli. Korterhotelli käitamise eesmärk oli pakkuda klientidele ja eelkõige ärimeestele võimalust veeta mitu nädalat Stuttgarti linna lähistel iseteeninduse tingimustes, mis pidi personalikulude kokkuhoiu tõttu võimaldama pakkuda võrreldavatest hotellitariifidest madalamaid hindu. Korterid kavandati panna müüki, et eraisikud saaksid neid osta maksusoodustustega.

9 — EÜT I, 42, lk 48, ELT eriväljaanne 15/01, lk 326.
10 — *BGBl.* I, lk 2840 (edaspidi „VerbrKrG").

17. Korterite turustamise tagamiseks tegi kinnisvarafirma koostööd kahe üksusega: rahvapangaga Crailsheimer Volksbank eG (edaspidi „pank"), kes pidi andma eraisikutele laene, ja müügiga tegeleva äriühinguga, kes kasutas sõltumatuid maaklereid, kelle hulgas oli maakler nimega „W".

18. Maakler W toimis kolmes põhikohtuasjas ühtemoodi: ta läks eraisikute juurde ilma kutsumata, esitles neile korteriostu ja maksusoodustusega saavutatavat kokkuhoidu ning kutsus neid seejärel üles pangaga kinnisvaralaenulepingut sõlmima. Sageli ilmnes, et koduuksel külastatud isikute sissetulekud olid kuumaksete tasumiseks ebapiisavad, kuid vahendaja kinnitas, et tehingu maksueelised korvavad tagasimakseraskused. Nii sõlmiti 1992. aastal pangaga paljud kinnisvaralaenulepingud.

19. Hotelli tegevuses tekkis aga peagi kahjum. Mitmed hotelli ehitamises ja käitamises tegevad äriühingud läksid pankrotti ja oma korteri üürimisest saadava tuluga arvestavad investorid ei olnud enam võimelised laenu tagastama. Ühtlasi ilmnes, et kortereid ei olnud võimalik eraviisiliselt või eraldi majandada. [11]

20. Pank otsustas seega anda investorid Saksa kohtusse ja nimelt eelotsusetaotluse esitanud kohtusse. Investorid omalt poolt otsustasid laenulepingutest taganeda, tuginedes asjaolule, et lepingud olid sõlmitud direktiivi tähenduses koduukselepingutena ja et pank ei olnud neid lepingu sõlmimise hetkel teavitanud lepingust taganemise õigusest.

21. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, kelle lahendada on need kolm kohtuvaidlust, leidis, et lahendus sõltub ühenduse õiguse tõlgendamisest, ja otsustas esitada Euroopa Kohtule neli järgmist eelotsuse küsimust:

„1. Kas direktiivi [...] artikli 1 lõikega 1 on kooskõlas, kui tarbija õigused, eelkõige taganemisõigus, seatakse sõltuvusse mitte üksnes lepingu sõlmimisest koduukselepinguna direktiivi [...] artikli 1 lõike 1 tähenduses, vaid ka täiendavatest vastutuse tingimustest, nagu

11 — Vt eelotsusetaotlus (lk 4 ja 5).

ettevõtja tahtel lepingu sõlmimisse kolmanda isiku kaasamine või ettevõtja hooletus kolmanda isiku toimingute suhtes, mis on seotud koduukselepingute sõlmimisega?

IV. Eelotsuse küsimuste ese

22. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen'i eelotsusetaotlus sisaldab kahte liiki küsimusi.

2. Kas direktiivi [...] artikli 5 lõikega 2 on kooskõlas, kui isik, kes on võtnud koduukselepinguga kinnisvaralaenu, peab taganemise korral laenuandjale tagasi maksma kokkulepitud laenusumma, juhul kui laenusaaja on lasknud kanda kõnealuse summa arvele, mille üle tal enam käsutusõigust ei ole?

23. Esimene puudutab taganemise tingimusi. Soovitakse teada saada, kas direktiivi kohaldamine ja eelkõige selle artiklis 5 ette nähtud taganemisõiguse kohaldamine võib sõltuda muudest tingimustest kui ainult see, et leping sõlmiti direktiivi artikli 1 lõike 1 tähenduses koduukselepinguna. [12]

3. Kas direktiivi [...] artikli 5 lõikega 2 on kooskõlas, kui isik kes on võtnud kinnisvaralaenu ja on taganemise korral kohustatud maksma laenu tagasi, ei tohi seda teha lepingus sätestatud maksetähtaegadel, vaid peab laenusumma tervikuna viivitamata tagasi maksma?

24. Teine puudutab taganemise tagajärgi. Tuleb kindlaks teha, kas üldise finantstehingu puhul, mis hõlmab, nagu antud juhul, kinnisvaralaenulepingut ja kinnisvara müügilepingut, võib siseriiklik õigusnorm ette näha, et laenulepingust taganemise korral on tarbija kohustatud viivitamata laenusumma tagastama koos turul kehtiva intressimääraga, kui laenuandja maksis selle summa tarbija juhistel otse kinnisvara müüjale. [13]

4. Kas direktiivi [...] artikli 5 lõikega 2 on kooskõlas, et isik, kes on võtnud kinnisvaralaenu ja on taganemise korral kohustatud maksma laenu tagasi, peab laenuandjale maksma intressi vastavalt turul kehtivale määrale?"

12 — Esimene eelotsuse küsimus.

13 — Teine, kolmas ja neljas eelotsuse küsimus.

25. Ma analüüsin neid küsimusi järgemööda.

V. Taganemise tingimused (esimene küsimus)

26. Eelotsusetaotluse esitanud kohus soovib esimese küsimusega konkreetsemalt teada, kas direktiivi artikleid 1 ja 2 tuleb tõlgendada nii, et kui kolmas isik tegutseb lepingu läbirääkimistel või sõlmimisel ettevõtja nimel või tema eest, võib direktiivi kohaldamine sõltuda mitte ainult sellest, et leping sõlmiti ühes direktiivi artikli 1 lõikes 1 osutatud objektiivses olukorras, vaid ka teistest, subjektiivsetest tingimustest ja eelkõige sellest, et ettevõtja teadis või oleks pidanud teadma kolmanda isiku toimimisviisi.

27. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen selgitab eelotsusetaotluses, et Saksamaal vaieldakse direktiivis sätestatud taganemisõiguse kasutamise täpsete tingimuste üle.

28. Väljakujunenud kohtupraktikas on Bundesgerichtshof (Saksamaa) nimelt seisukohal, et direktiiviga sätestatud taganemisõigust võib kasutada ainult siis, kui tegemist on koduukselepinguga direktiivi tähenduses *ja* et see koduukselepingu olukord on omistatav ettevõtjale. Sellest tulenevalt, kui, nagu antud juhul, sõlmiti leping kolmanda isiku vahendusel, võib tarbija tugineda lepingust taganemise õigusele ainult siis, kui on tõendatud, et ettevõtja oli kolmanda isiku tegutsemisest teadlik või vähemalt oleks pidanud sellest teadlik olema.

29. Eelotsusetaotluse esitanud kohus on nagu teised Saksa kohtud seisukohal, et see tingimus omistatavuse kohta on direktiiviga vastuolus. Ta lisab, et kui seda tuleks antud juhul toetada, siis ei saaks põhikohtuasja kostjad oma taganemisõigust kasutada, sest vahendaja W oli viimane lüli paljude sõltumatute äriühingute ahelas ja et ta oli pangale seega täiesti tundmatu.

30. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen pidas seega vajalikuks Euroopa Kohtult küsida, kas vaidlusalune tingimus on direktiiviga vastuolus.

31. Minu meelest peaks 22. aprilli 1999. aasta otsus kohtuasjas Travel Vac [14] võimaldama Euroopa Kohtul sellele küsimusele lühidalt vastata.

14 — C-423/97 (EKL 1999, lk I-2195).

32. Selles kohtuotsuses Euroopa Kohus juba käsitles direktiivi artiklis 5 sätestatud taganemisõiguse tingimusi. Täpsemalt küsiti talt, kas selleks, et tarbija saaks loobumisõigust kasutada, piisab sellest, et leping sõlmiti sellistel asjaoludel, nagu on kirjeldatud direktiivi artiklis 1, või kas tuleb lisaks tõendada teiste asjaolude esinemist, näiteks seda, et ettevõtja tarbijat mõjutas või tarbijaga manipuleeris.

33. Direktiivi eesmärgile tuginedes vastas Euroopa Kohus sellele küsimusele eitavalt.

34. Euroopa Kohus leidis sisuliselt, et direktiivis omistati tarbijale loobumisõigus konkreetselt tarbija kaitsmiseks koduukselepingutele omase ootamatuse elemendi vastu. Nimelt tuleneb direktiivi preambulist,[15] et väljaspool ettevõtja äriruume sõlmitud lepingute tunnusjooneks on asjaolu, et läbirääkimised lepingu sõlmimiseks algatab üldjuhul ettevõtja ning tarbija ei ole nendeks valmistunud ega tea neid oodata. Tarbijal puudub seega võimalus ettevõtja pakkumist teiste pakkumistega võrrelda ja tal ei ole nii võimalik hinnata nende lepingute kõiki tagajärgi.

35. Nii otsustas Euroopa Kohus, et direktiiviga ette nähtud loobumisõiguse kasutamiseks piisab sellest, kui tarbija „leiab end ühes direktiivi artiklis 1 kirjeldatud *objektiivsetest* olukordadest" ja et „ettevõtja poolne teatud käitumine või manipuleerimiskavatsus ei ole selleks nõutavad".[16]

36. Järelikult arvan ma, et Saksa õiguses sätestatud tingimus omistatavuse kohta on Euroopa Kohtu praktikaga vastuolus.

37. Teen seega Euroopa Kohtule ettepaneku selles osas vastata, et kui kolmas isik tegutseb lepingu läbirääkimistel või sõlmimisel ettevõtja nimel või tema eest, ei sõltu direktiivi kohaldamine muudest tingimustest peale direktiivi artiklis 1 sätestatute ja eelkõige sellest, kas ettevõtja teadis või oleks pidanud teadma kolmanda isiku tegutsemisest.

15 — Neljas põhjendus.

16 — Punkt 43 (kohtujuristi kursiiv).

VI. Taganemise tagajärjed

38. Teine, kolmas ja neljas eelotsuse küsimus puudutab laenulepingust taganemise tagajärgi.

39. Sellega seoses tuleb meenutada, et direktiivi artikli 7 kohaselt „reguleeritakse kõnealuse loobumise õiguslikke tagajärgi siseriiklike õigusaktidega, eelkõige tarnitud kauba või osutatud teenustega seotud maksete hüvitamist".

40. Tuleks samuti meenutada, et EÜ artikli 10 esimese lõigu kohaselt võtavad liikmesriigid kõik vajalikud üld- või erimeetmed, et tagada EÜ asutamislepingust või Euroopa Ühenduse institutsioonide võetud meetmetest tulenevate kohustuste täitmine. Nende meetmete hulgas on direktiivid, mis on EÜ artikli 249 kolmanda lõigu kohaselt saavutatava tulemuse seisukohalt siduvad iga liikmesriigi suhtes, kellele need on adresseeritud. See kohustus eeldab iga direktiivi adressaadiks oleva liikmesriigi jaoks kohustust võtta oma siseriiklikus õiguskorras kõik vajalikud meetmed direktiivi täieliku mõju tagamiseks kooskõlas direktiivi eesmärgiga. [17]

17 — Vt eelkõige 17. juuni 1999. aasta otsus kohtuasjas C-336/97: komisjon *v.* Itaalia (EKL 1999, lk I-3771, punkt 19); 8. märtsi 2001. aasta otsus kohtuasjas C-97/00: komisjon *v.* Prantsusmaa (EKL 2001, lk I-2053, punkt 9); 7. mai 2002. aasta otsus kohtuasjas C-478/99: komisjon *v.* Rootsi (EKL 2002, lk I-4147, punkt 15) ja 5. detsembri 2002. aasta otsus kohtuasjas C-324/01: komisjon *v.* Belgia (EKL 2002, lk I-11197, punkt 18).

41. Käesolevas kohtuasjas leiab Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, et Saksa ametiasutuse võetud meetmed ja eelkõige Bundesgerichtshofi kohtupraktika ei võimalda tagada direktiivi täielikku õigusmõju. Tema arvates pärsivad need meetmed laenuvõtja poolt taganemisõiguse kasutamist ja on seega direktiivis taotletud tarbijate kaitsmise eesmärgiga vastuolus.

42. Tema arvates on see nii tarbijale kehtestatud tagasimaksmiskohustuse (alljärgnev punkt A), viivitamatu tagasimaksmise nõudmise (alljärgnev punkt B) ja turul kehtiva määraga intresside maksmise kohustuse puhul (alljärgnev punkt C).

A. *Tagasimaksmiskohustus (teine küsimus)*

43. Teise küsimusega soovib Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen teada, kas kinnisvaralaenulepingut ja kinnisvara müügilepingut hõlmava üldise finantstehingu puhul on direktiivi artiklitega 5 ja 7 vastuolus siseriiklik õigusnorm, mis näeb ette, et laenulepingust taganemise korral on tarbija kohustatud laenusumma laenuandjale tagasi maksma, kui nimetatud laenuandja maksis selle summa tarbija juhiste kohaselt otse kinnisvaramüüjale.

44. Eelotsusetaotluse esitanud kohus tuletab meelde, et HWiG § 3 lõike 1 alusel on lepingust taganemise korral tarbija kohustatud selle lepingu alusel teiselt poolelt saadu teisele poolele tagastama. Ta lisab, et Bundesgerichtshof järeldas sellest sättest, et sellistel juhtudel nagu käesolev on laenuvõtja kohustatud maksma laenusumma tagasi laenuandjale, isegi kui see summa maksti otse kolmandale isikule, antud juhul kinnisvaraga tegelevale äriühingule.

45. Eelotsusetaotluse esitanud kohus leiab, et see kohustus on direktiivi kasuliku mõjuga vastuolus. Ta on seisukohal, et selle tagajärjel on tarbijal endiselt laenulepingu kohustused, kuigi laenu maksmise tõttu kolmandale isikule ei ole tarbijal tegelikkuses kunagi olnud „õigust selle laenu summat vabalt käsutada".[18]

46. Mulle näib, et eelotsusetaotluse esitanud kohtu küsimus selles punktis põhineb ekslikul eeldusel: ei ole õige öelda, et antud juhul ei saanud tarbija laenusummat käsutada.

47. Toimiku andmetest[19] nähtub, et pank maksis laenusumma otse kinnisvaraga tegelevale äriühingule vastavalt laenusaaja sellekohastele juhistele: põhikohtuasja kostjate sõlmitud laenulepingutes oli sõnaselgelt sätestatud, et pank maksab laenu netosumma kinnisvaraarendajale „korterhotelli" korteri eest tasumiseks. Juriidiliselt otsustas seega tarbija vabalt kasutada laenusummat korteri ostmiseks ning pank ainult täitis tema sellekohaseid juhiseid.

48. Neid aspekte silmas pidades ei ole arusaadav, mis mõttes on tarbijal lasuv tagasimaksmiskohustus direktiivi kasuliku mõjuga vastuolus.

49. Minu meelest oleks see nii üksnes juhul, kui tarbija ei oleks oma makse eest mingit sooritust vastu saanud. Sel juhul rikastuks maksesaaja alusetult ja tekiks tõepoolest küsimus, kas selline tulemus ei peaks olema direktiivi kasuliku mõjuga vastuolus. Antud juhul aga on tõsi, et laenuvõtja sai oma makse eest sooritusе, sest ta omandas korteri „korterhotellis".

50. Paistab, et tegelikult ei seisne põhikohtuasjade probleem selles, et makse tehti otse kolmandale isikule. See seisneb selles, et

18 — Eelotsusetaotlus (lk 13 ja 14).
19 — *Idem.*

laenu pangale tagasi maksmiseks peaksid tarbijad oma korterid ära müüma, mis on ilmselt raskeks osutunud.

51. Nimelt on eelotsusetaotluse esitanud kohtu [20] esitatud andmetel korterite väärtus oluliselt langenud. Pealegi näib, et Bundesgerichtshof keeldub arvestamast, et laenuleping ja kinnisvara müügileping kujutavad endast „majanduslikku tervikut" VerbrKrG § 9 tähenduses, mille tagajärjel oleks võimalik möönda, et laenulepingust taganemisega kaasneb automaatselt kinnisvara müügilepingu ülesütlemine. [21]

52. Sellegipoolest, nagu ma märkisin oma ettepanekus Schulte kohtuasjas, ei sisalda direktiiv ühtegi sätet, millele saaks selles punktis tõhusalt tugineda.

53. Ühelt poolt on direktiivi artikli 3 lõike 2 punktis a otseselt selle kohaldamisalast välja jäetud kinnisvara müügilepingud ning direktiivi ei saa seega kinnisvara müügilepingule kohaldada, isegi kui see leping ei kuulu üldisesse finantstehingusse. [22] Teiselt poolt on ilmne, et kui kinnisvara müügilepingud direktiivi kohaldamisalasse ei kuulu, ei saa selle alusel nõuda, et kinnisvaralaenulepingust taganemine toob ühel või teisel viisil kaasa kinnisvara müügilepingu tühisuse. [23]

54. Neil asjaoludel leian ma, et vaidlusalune tagasimaksmiskohustus ei ole direktiivi kasuliku mõjuga vastuolus. Teen seega Euroopa Kohtule ettepaneku vastata teisele küsimusele, et kinnisvaralaenulepingut ja kinnisvara müügilepingut hõlmava üldise finantstehingu puhul ei ole direktiivi artiklitega 5 ja 7 vastuolus siseriiklik õigusnorm, mis näeb ette, et laenulepingust taganemise korral on tarbija kohustatud laenusumma laenuandjale tagasi maksma, kui laenuandja maksis laenuvõtja juhistel selle summa otse kinnisvaramüüjale.

B. *Viivitamatu tagasimaksmise kohustus (kolmas küsimus)*

55. Kolmandaks küsib Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, kas direktiivi artik-

20 — Eelotsusetaotlus (lk 4 ja 5).

21 — Selle probleemi üksikasju saab vaadata minu ettepanekust Schulte kohtuasjas (punktid 27–36).

22 — *Ibidem*, punktid 51–68.

23 — *Ibidem*, punktid 74–97.

litega 5 ja 7 on vastuolus siseriiklik õigusnorm, mis näeb ette, et laenulepingust taganemise korral on tarbija kohustatud selle lepingu alusel saadud summad laenuandjale viivitamata tagasi maksma.

56. Eelotsusetaotluse esitanud kohus selgitab, et Bundesgerichtshofi kohtupraktika kohaselt on laenulepingust taganenud tarbija kohustatud laenu tagasi maksma enam mitte nimetatud lepingus sätestatud tähtajaks, vaid viivitamata ja tervikuna.

57. Eelotsusetaotluse esitanud kohus on seisukohal, et see kohustus on direktiivi kasuliku mõjuga vastuolus. See kohustus nimelt eeldab suure, vahel üle 50 000 euroni ulatuva summa viivitamatut tasumist, mis muudab tarbija üldjuhul maksejõuetuks. Laenu viivitamatu tagasimaksmise kohustusega seataks seega tarbija ebasoodsamasse olukorda kui siis, kui ta jätkaks laenulepingu täitmist ja kuumaksete tasumist kokkulepitud tähtaegadel. Selles suhtes pärsib vaidlusalune kohustus tarbija poolt taganemisõiguse kasutamist ja direktiiv kaotaks oma kasuliku mõju.

58. Ma ei nõustu eelotsusetaotluse esitanud kohtu analüüsiga.

59. Teadaolevalt on direktiivi artikli 5 lõikes 2 sätestatud lihtsalt, et taganemisest teatamine „vabastab tarbija kõigist ülesõeldud lepinguga seotud kohustustest".

60. On siiski ilmne, et tarbija kohustusi, nimelt laenu põhisumma ja intresside tagasimaksmist võib tühistada ainult tingimusel, et taastatakse asjade esialgne seis. Vastasel juhul rikastub laenuvõtja alusetult ja direktiivist saaks peagi südametunnistuseta tarbijate jaoks kergelt rikastumise vahend. Lepingu alusel saadud summade viivitamatu tagasimaksmise kohustus näib seega laenulepingust taganemise loogilise tagajärjena. Selles suhtes tuletan muu hulgas meelde, et direktiivi artiklis 7 nimetatakse taganemise õiguslike tagajärgede — mida tuleb reguleerida siseriikliku õigusega — esimese näitena tarnitud kauba või osutatud teenustega seotud maksete „hüvitamist" ja vastuvõetud kauba „tagastamist".

61. See tagasimaksmiskohustus on kirjas ka teatud ühenduse tekstides, näiteks Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi ettepanek liikmesriikide tarbijalaenualaste õigus- ja

haldusnormide ühtlustamise kohta.[24] Selles tekstis nähakse tarbimislaenu osas ette, et tarbijale antakse laenulepingust taganemiseks neljateistkümnepäevane tähtaeg. Selles täpsustatakse siiski, et selle taganemisõiguse kasutamine kohustab tarbijat „tagastama *samal ajal* laenuandjale laenulepingu alusel saadud summad".[25]

62. Neil asjaoludel ma leian, et vaidlusalune kohustus ei ohusta direktiivi kasulikku mõju.

63. Teen seega Euroopa Kohtule ettepaneku vastata kolmandale küsimusele, et direktiivi artiklitega 5 ja 7 ei ole vastuolus siseriiklik õigusnorm, mis näeb ette, et laenulepingust taganemise korral on tarbija kohustatud selle lepingu alusel saadud summad laenuandjale viivitamata tagasi maksma.

C. *Intresside maksmine vastavalt turul kehtivale määrale (neljas küsimus)*

64. Neljanda ja viimase küsimusega soovib Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen teada, kas direktiivi artiklitega 5 ja 7 on vastuolus siseriiklik õigusnorm, mis näeb ette, et laenulepingust taganemise korral on laenuvõtja kohustatud laenuandjale tagasi maksma mitte ainult selle lepingu alusel saadud summad, vaid ka intressid, mis arvutatakse nende summade pealt vastavalt turul kehtivale määrale.

65. Eelotsusetaotluse esitanud kohus selgitab, et Bundesgerichtshofi kohtupraktika kohaselt peab tarbija, kes taganeb laenulepingust, maksma laenuandjale intressi, mis arvutatakse lepingu alusel saadud summade pealt vastavalt turul kehtivale määrale.

66. Eelotsusetaotluse esitanud kohus leiab, et see kohustus on direktiivi kasuliku mõjuga vastuolus. Ta selgitab nimelt, et intressid võivad moodustada suure summa, eriti siis, nagu antud juhul, kui lepingust taganetakse kaua aega pärast selle sõlmimist. Intresside maksmise kohustust võiks järelikult käsitada tarbijale taganemisõiguse kasutamise eest kohaldatava karistusena. Eelotsusetaotluse esitanud kohus tuletab meelde, et Euroopa Kohus otsustas eespool viidatud kohtuotsuses Travel Vac, et direktiiviga on vastuolus, et lepinguga kohustatakse tarbijat maksma kindlasummalist hüvitist ainult sellepärast, et ta kasutab oma loobumisõigust.

67. Eelotsusetaotluse esitanud kohus, nagu ka osa Saksa õigusteadlasi, leiab seega, et

24 — KOM(2002) 443 lõplik (EÜT C 331 E, lk 200).
25 — Artikli 11 lõige 3 (kohtujuristi kursiiv).

intresside maksmise kohustus võib pärssida tarbija poolt taganemisõiguse kasutamist ning direktiiv kaotaks seeläbi oma kasuliku mõju.

68. Kõigepealt tuleb rõhutada, et eespool viidatud kohtuasjas Travel Vac antud lahendus ei ole antud juhul kohaldatav.

69. Selles kohtuotsuses käsitletav meede oli nimelt lepinguklausel, millega kohustati tarbijat maksma loobumisõiguse kasutamise eest ettevõtjale kindlasummalist hüvitist. Euroopa Kohus otsustas tõepoolest, et selliste hüvitiste ja intresside maksmine on direktiiviga vastuolus, sest see on tarbija karistamine loobumisõiguse kasutamise eest.[26] Euroopa Kohus otsustas, et see on vastuolus direktiivi kaitse-eesmärgiga, mis just on tarbija poolt, ilma selleks valmistumata, rahaliste kohustuste võtmise takistamine.[27]

70. Antud juhul on tarbijal lasuv maksekohustus põhimõtteliselt erinev. See ei ole mõeldud laenuandjale lepingu ülesütlemisega seoses tekitatud kahju hüvitamiseks. See on mõeldud lihtsalt sissetuleku katteks, mida laenuandja poolt makstud raha teenis ajavahemikul, kui see oli tarbija käsutuses.[28] Käesolevas asjas käsitletav maksekohustus ei ole seega võrreldav eespool nimetatud kohtuasjas Travel Vac analüüsitud kohustusega.

71. Öeldu põhjal leian ma, et põhimõtteliselt ei ole direktiiviga vastuolus siseriiklik õigusnorm, millega kehtestatakse laenulepingust taganemise korral seadusjärgsete intresside maksmise kohustus.

72. Kuivõrd taganemisega tühistatakse leping tagasiulatuvalt, näib normaalne, et taastatakse asjade seisukord, nagu see oli enne lepingu sõlmimist. Kuna arvestatakse, et laenuvõtja ei ole laenust kunagi kasu saanud, on loogiline, et ta maksab tagasi mitte ainult lepingu alusel saadud summad, vaid ka intressid, see tähendab tulu, mille need summad oleksid teeninud, kui need oleks jäänud laenuandja käsutusse.

73. See on muide mõnes ühenduse tekstis ja eelkõige direktiivi ettepanekus KOM(2002) 443 (lõplik) omaks võetud lähenemisviis. Selles ettepanekus nähakse nimelt ette, et

26 — Punkt 58.

27 — *Idem.*

28 — Eelotsusetaotlus (lk 17).

loobumisõiguse kasutamise korral peab „[t]arbija maksma laenu võtmisest alates kogunenud intressid". [29] See on õigustatud vajadusega vältida tarbijate poolseid kuritarvitamisi ja spekulatsioone, kui laenuleping puudutab suuri summasid. [30]

74. Neil asjaoludel ma leian, et põhimõtteliselt ei ole selline seadusjärgsete intresside maksmise kohustus, nagu on antud juhul vaidlustatud, direktiiviga vastuolus.

75. Mulle näib siiski, et seda lahendust ei saa antud juhul kohaldada.

76. Nimelt on teada, et käesolevates kohtuasjades on laenulepingu sõlmimise ja sellest taganemise vahel märkimisväärselt pikk aeg: põhikohtuasja kostjad taganesid 1992. aastal sõlmitud lepingutest alles kuus aastat hiljem, 1998. aastal. [31] Pealegi on kindel, et laenulepingutest taganemisega hilineti üksnes seetõttu, et pank ei teavitanud tarbijat tema õigusest lepingut üles öelda. [32]

77. Nagu ma selgitasin oma ettepanekus kohtuasjas Heininger, [33] kehtestatakse direktiivis ettevõtjale „eriline kohustus". Direktiivi artiklis 4 nähakse ette, et ettevõtja peab tarbijat teavitama tarbija õigusest leping tühistada, ja selle artiklis 5 lisatakse, et tühistamisõiguse kasutamise tähtaega hakatakse arvestama „alates [selle] teate kättesaamisest". Direktiiviga tagatud loobumisõiguse kehtivus sõltub seega eranditult ettevõtja hoolsusest täita sellest direktiivist tulenevat kohustust.

78. Neid aspekte silmas pidades arvan ma, et pank ei saa nõuda viivise maksmist, kuivõrd ta ei ole ise oma kohustusi täitnud. Kuna tarbijalt nõutavad intressid on kogunenud üksnes seetõttu, et pank ei täitnud talle direktiivi artiklist 4 tulenevat kohustust, ei tuleks vaidlusalust maksekohustust kohaldada. Nagu Euroopa Kohus otsustas kohtuasjas Heininger, et kui krediidiasutused otsustavad oma toodete turustamiseks kasutada koduukselepinguid, „võivad nad raskusteta kaitsta nii tarbijate huve kui ka oma enda õiguskindluse nõudeid, täites oma kohustust tarbijaid teavitada". [34]

29 — Artikli 11 lõige 3.

30 — Vt seletuskiri, artikkel 11 (lk 213).

31 — Eelotsusetaotlus (lk 5–8).

32 — Vt eelkõige panga kirjelikke märkusi (punkt 4).

33 — Punktid 60–62.

34 — Punkt 47.

79. Teen seega Euroopa Kohtule ettepaneku vastata viimasele eelotsuse küsimusele, et direktiivi artiklitega 5 ja 7 on vastuolus, kui kohaldatakse siseriiklikku õigusnormi, mis näeb ette, et laenulepingust taganemise korral on tarbija kohustatud maksma intressi, mis arvutatakse nimetatud lepingu alusel saadud summade pealt vastavalt turul kehtivale määrale, kui ettevõtja ei ole täitnud talle direktiivi artiklist 4 tulenevat kohustust teavitada tarbijat tema õigusest taganeda lepingust selleks ettenähtud tähtaja jooksul.

VII. Ettepanek

80. Esitatud põhjendustest lähtudes teen seega Euroopa Kohtule ettepaneku vastata Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremeni esitatud küsimustele järgmiselt:

1. Nõukogu 20. detsembri 1985. aasta direktiivi 85/577/EMÜ tarbija kaitsmise kohta väljaspool äriruume sõlmitud lepingute korral artikleid 1 ja 2 tuleb tõlgendada nii, et kui kolmas isik tegutseb lepingu läbirääkimistel või sõlmimisel ettevõtja nimel või tema eest, ei sõltu direktiivi kohaldamine muudest tingimustest peale direktiivi artiklis 1 sätestatute ja eelkõige sellest, kas ettevõtja oli või oleks pidanud olema teadlik kolmanda isiku tegutsemisest.

2. Kinnisvaralaenulepingut ja kinnisvara müügilepingut hõlmava üldise finantstehingu puhul ei ole direktiivi 85/577 artiklitega 5 ja 7 vastuolus siseriiklik õigusnorm, mis näeb ette, et laenulepingust taganemise korral on tarbija kohustatud laenusumma laenuandjale tagasi maksma, kui laenuandja maksis laenuvõtja juhistel selle summa otse kinnisvaramüüjale.

3. Direktiivi 85/577 artiklitega 5 ja 7 ei ole vastuolus siseriiklik õigusnorm, mis näeb ette, et laenulepingust taganemise korral on tarbija kohustatud nimetatud lepingu alusel saadud summad laenuandjale viivitamata tagasi maksma.

4. Direktiivi 85/577 artiklitega 5 ja 7 on vastuolus, kui kohaldatakse siseriiklikku õigusnormi, mis näeb ette, et laenulepingust taganemise korral on tarbija kohustatud maksma intressi, mis arvutatakse nimetatud lepingu alusel saadud summade pealt vastavalt turul kehtivale määrale, kui ettevõtja ei ole täitnud kõnesoleva direktiivi artiklist 4 tulenevat kohustust teavitada tarbijat tema õigusest taganeda lepingust selleks ettenähtud tähtaja jooksul.