Oikeustapauskokoelma

JULKISASIAMIEHEN RATKAISUEHDOTUS
EVGENI TANCHEV
15 päivänä heinäkuuta 2021 [1]

Asia C-600/19

MA
vastaan
Ibercaja Banco, S.A.,
muuna osapuolena
PO

(Ennakkoratkaisupyyntö – Audiencia Provincial de Zaragoza (Zaragozan maakunnallinen ylioikeus, Espanja))

Ennakkoratkaisupyyntö – Direktiivi 93/13/ETY – Kuluttajasopimusten kohtuuttomat ehdot – 6 artiklan 1 kohta ja 7 artiklan 1 kohta – Tehokkuusperiaate – Kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettely – Kansallisen tuomioistuimen toimivalta tutkia sopimusehtojen kohtuuttomuutta sellaisen alun perin tehdyn valvonnan jälkeen, jossa ei ole esitetty perusteita – Sen viimeisen ajankohdan määrittäminen, jonka jälkeen sopimusehtojen kohtuuttomuuteen ei voida enää vedota – Oikeusvoiman periaate – Prekluusio

I Johdanto

1. Tämä Audiencia Provincial de Zaragozan (Zaragozan maakunnallinen ylioikeus, Espanja) esittämä ennakkoratkaisupyyntö koskee kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY [2] tulkintaa. Se liittyy kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyyn, jossa kuluttaja ei vastustanut ulosmittausta ja kiinnitetty omaisuus on jo siirretty kolmannelle osapuolelle.

2. Nyt käsiteltävässä asiassa esiin nouseva pääasiallinen kysymys koskee lähinnä sitä, ovatko direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohta ja 7 artiklan 1 kohta esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jossa ei oikeusvoima- ja prekluusiovaikutuksen vuoksi anneta tuomioistuimelle mahdollisuutta tutkia menettelyn myöhemmässä vaiheessa sopimusehtojen kohtuuttomuutta silloin, kun ne ovat olleet tuomioistuimen alun perin viran puolesta harjoittaman valvonnan kohteena, mikä ei nimenomaisesti ilmene kiinteistön ulosmittauksen sallivassa päätöksessä. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin haluaa myös tietää, mikä vaikutus sopimusehtojen kohtuuttomuuden jälkikäteisellä valvonnalla voisi olla kiinnitettyä omaisuutta koskevan ratkaisun kannalta.

[1] Alkuperäinen kieli: englanti.

[2] EYVL 1993, L 95, s. 29.

3. Unionin tuomioistuin tarkastelee nyt käsiteltävää asiaa samanaikaisesti neljän muun asian (C-693/19, C-725/19, C-831/19 ja C-869/19) kanssa, joissa esitän ratkaisuehdotukseni tänään. Nämä asiat perustuvat Espanjan, Italian ja Romanian ennakkoratkaisupyyntöihin, ja niissä tarkastellaan samankaltaisia ja mahdollisesti arkaluonteisia kysymyksiä, jotka koskevat sitä, miten laaja velvollisuus kansallisella tuomioistuimella on tutkia viran puolesta sopimusehtojen kohtuuttomuutta direktiiviä 93/13 tulkitsevan unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan, sekä suhdetta tiettyihin kansallisen prosessioikeuden periaatteisiin, kuten oikeusvoiman periaatteeseen.

4. Näin ollen nyt käsiteltävä asia tarjoaa unionin tuomioistuimelle tilaisuuden kehittää direktiiviä 93/13 koskevaa oikeuskäytäntöään ja erityisesti selventää oikeusvoimaa ja prekluusiota koskevia kysymyksiä kyseisen direktiivin nojalla tehtävän kohtuuttomien ehtojen tuomioistuinvalvonnan yhteydessä.

II Asiaa koskevat oikeussäännöt

A Unionin oikeus

5. Direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

”Jäsenvaltioiden on säädettävä, että elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisen sopimuksen kohtuuttomat ehdot eivät sido kuluttajia niiden kansallisen lainsäädännön mukaisesti ja että sopimus jää muilta osin osapuolia sitovaksi, jos sopimus voi olla olemassa ilman kohtuuttomia ehtoja.”

6. Direktiivin 93/13 7 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

”Jäsenvaltioiden on kuluttajien ja kilpailevien elinkeinonharjoittajien edun vuoksi varmistettava, että on olemassa riittäviä ja tehokkaita keinoja kohtuuttomien ehtojen käytön lopettamiseksi elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisissä sopimuksissa.”

B Espanjan oikeus

7. Siviiliprosessilain (Ley de Enjuiciamiento Civil) 136 §:ssä säädetään seuraavaa:

”Kun asianosaiselle oikeudenkäyntitoimen toteuttamiselle asetettu preklusiivinen määräaika on päättynyt, oikeus kyseisen toimen toteuttamiseen menetetään. Kirjaaja toteaa virallisella asiakirjalla määräajan päättymisen, määrää asian edellyttämistä toimenpiteistä tai ilmoittaa asiasta tuomioistuimelle, jotta tämä toteuttaa siltä edellytetyt toimenpiteet.”

8. Siviiliprosessilain 222 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Lainvoimaisten hyväksyvien tai hylkäävien tuomioiden oikeusvoima estää lain mukaisesti myöhemmät oikeudenkäyntimenettelyt, joilla on sama kohde kuin aiemmalla menettelyllä, jossa lainvoimainen tuomio annettiin.

2. Tuomion oikeusvoima käsittää kanteessa ja vastakanteessa esitetyt vaatimukset sekä tämän lain 408 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetut seikat.

Uusiksi ja erillisiksi tosiseikoiksi suhteessa edellä mainittujen vaatimusten perusteisiin katsotaan tosiseikat, jotka ovat tapahtuneet sen jälkeen, kun määräaika vaatimusten esittämiselle kyseisessä menettelyssä päättyi.

3. Tuomion oikeusvoima vaikuttaa sen menettelyn, jossa tuomio annettiin, asianosaisiin ja heidän perillisiinsä ja oikeudenomistajiinsa sekä henkilöihin, jotka eivät ole menettelyn asianosaisia mutta jotka ovat tämän lain 11 §:ssä säädetyn mukaisesti sellaisten oikeuksien haltijoita, joihin asianosaisten asialegitimaatio perustuu.

– –

4. Menettelyn päättävän lainvoimaisen tuomion oikeusvoimainen osa sitoo tuomioistuinta, jossa on vireillä myöhempi menettely, jos oikeusvoiman saanut ratkaisu on uudessa menettelyssä sen kohteen looginen edeltäjä, jos kyseisten menettelyjen asianosaiset ovat samat tai jos tuomion oikeusvoima lain mukaan ulottuu niihin.”

9. Siviiliprosessilain 552 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Jos tuomioistuin katsoo, etteivät laissa säädetyt edellytykset täytäntöönpanon määräämiselle täyty, se antaa täytäntöönpanon epäävän päätöksen.

Tuomioistuin tutkii viran puolesta, voidaanko jotakin 557 §:n 1 momentissa tarkoitettuihin täytäntöönpanoperusteisiin sisältyvää ehtoa pitää kohtuuttomana. Jos tuomioistuin katsoo, että jotakin ehtoa voidaan pitää kohtuuttomana, se kuulee asianosaisia 15 päivän määräajassa. Kun asianosaisia on kuultu, tuomioistuin antaa ratkaisun viiden työpäivän kuluessa 561 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti.”

10. Siviiliprosessilain 557 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Kun täytäntöönpano määrätään 517 §:n 2 momentin 4, 5, 6 ja 7 kohdassa tarkoitetun täytäntöönpanoperusteen tai muiden 517 §:n 2 momentin 9 kohdassa tarkoitettujen asiakirjojen, jotka voivat olla täytäntöönpanoperusteena, perusteella, täytäntöönpanovelallinen voi esittää väitteen täytäntöönpanoa vastaan edellisessä pykälässä säädetyn määräajan kuluessa ja siinä säädetyssä muodossa ainoastaan, kun väitteen perusteena on jokin seuraavista:

– –

7) Täytäntöönpanoperusteessa on kohtuuttomia ehtoja.”

11. Siviiliprosessilain 695 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Tässä luvussa tarkoitetuissa menettelyissä ulosmittausvelallinen voi esittää ainoastaan seuraavia vastustamisperusteita:

– –

4) ulosmittauksen tai perittävän summan määrittämisen perusteena olevan sopimusehdon kohtuuttomuus.”

III Tosiseikat, asian käsittelyn vaiheet ja ennakkoratkaisukysymykset

12. Ennakkoratkaisupyynnöstä ilmenee, että Ibercaja Banco, S.A. -niminen rahalaitos (jäljempänä Ibercaja Banco) teki 6.5.2005 kuluttajien PO ja MA kanssa 198 400 euron suuruisen lainasopimuksen, joka oli maksettava takaisin ennen 31.5.2040 ja jonka vakuutena oli kiinnitys omakotitaloon, jonka arvoksi oli arvioitu 299 290 euroa.

13. Lainan koroksi oli vahvistettu 2,75 prosentin vuotuinen nimelliskorko 30.11.2005 asti. Kyseisestä päivästä lukien sopimuksen 3 bis ehdossa määrättiin, että korko laskettiin vaihtuvan koron mukaan ja että korkoon sovellettava vähimmäismarginaali ei voinut olla alle 0,5 prosenttia (jäljempänä vähimmäiskorkoehto). Sopimuksen kuudennen ehdon mukaan viivästyskoron suuruudeksi oli vahvistettu 19 prosentin vuotuinen nimelliskorko. Lisäksi sopimuksen 6 bis ehdossa määrättiin, että Ibercaja Bancolla oli oikeus vaatia koko lainasumma siinä tapauksessa, että mikä tahansa erääntynyt summa jätetään maksamatta (jäljempänä ennenaikaista erääntymistä koskeva ehto).

14. Ibercaja Banco teki 30.12.2014 kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausta koskevan hakemuksen PO:ta ja MA:ta vastaan, koska he olivat jättäneet maksamatta viisi lainan lyhennyserää 31.5.2014–31.10.2014. Se vaati 164 676,53 euron suuruista summaa, joka vastasi erääntynyttä ja maksamatta jäänyttä pääomaa korkoineen 5.11.2014 asti, sekä alustavien laskelmien mukaan 49 402 euroa, sanotun kuitenkaan rajoittamatta viivästyskoron myöhempää mukauttamista 12 prosentin vuotuisen nimelliskoron mukaan, joka lasketaan tilin sulkemisesta 5.11.2014 siihen saakka, kunnes summa on kokonaan maksettu.

15. PO:ta ja MA:ta vastaan annettiin 26.1.2015 täytäntöönpanomääräys, jossa heidät velvoitettiin suorittamaan maksu ja heille annettiin kymmenen päivän määräaika, jossa he voivat vastustaa ulosmittausta. Samana päivänä tuomioistuimen virkamies haki kiinteistörekisteriotetta omistusoikeudesta ja muista kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista sekä todistusta kiinnityksestä Ibercaja Bancon hyväksi. PO ja MA eivät vastustaneet ulosmittausta.

16. Sen jälkeen, kun PO:n kuolema oli annettu tiedoksi 14.12.2015 päivätyllä kirjeellä, SP ja JK osallistuivat menettelyyn mahdollisina laillisina perillisinä 9.6.2016 annetulla määräyksellä.

17. Tuloksettomaksi jääneen huutokaupan jälkeen kiinteistö myytiin Ibercaja Bancolle 179 957 eurolla ja se luovutti sen Residencial Murillo, S.A. -nimiselle yhtiölle, joka antoi kuitin kyseisen summan maksamisesta.

18. Ibercaja Banco vaati 25.10.2016 arviolta 2 888,19 euron suuruisten ulosmittauskulujen vahvistamista sekä korkoina perittäväksi 32 538,28 euroa kiinteistökiinnitysvelallisten suojan vahvistamisesta, velkajärjestelyä ja sosiaalista vuokra-asumista koskevista toimenpiteistä 14.5.2013 annetussa laissa (Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, jäljempänä laki 1/2013) säädetyn 12 prosentin korkokannan mukaan laskettuna.[3] Tämä annettiin tiedoksi ulosmittausvelallisille. Ulosmittauskulujen vahvistaminen mainittuun määrään hyväksyttiin 13.12.2016 annetulla määräyksellä.

19. MA vastusti 9.11.2016 korkojen perimistä ja vetosi sopimuksen vähimmäiskorkoehtoa koskevan 3 bis ehdon ja viivästyskorkoa koskevan kuudennen ehdon kohtuuttomuuteen.

[3] BOE nro 116, 15.5.2013, s. 36373.

20. Juzgado de Primera Instancia nº2 de Zaragoza (Zaragozan alioikeus nro 2, Espanja; jäljempänä Juzgado de Primera Instancia) päätti 8.3.2017 annetulla määräyksellä tutkia täytäntöönpanomääräyksen perustana olevan sopimuksen ehtojen mahdollisen kohtuuttomuuden todettuaan, että sopimuksen lainan ennenaikaista erääntymistä koskeva 6 bis ehto voi olla kohtuuton. Asianosaisia kehotettiin esittämään asiaa ja asian käsittelyn mahdollista lykkäämistä koskevat huomautuksensa. Ibercaja vastusti lykkäämistä ja väitti, ettei tässä vaiheessa ollut todettava sopimusehtoja kohtuuttomaksi, koska omaisuus oli luovutettu ja kulut hyväksytty.

21. Asian käsittelyä lykättiin Juzgado de Primera Instancian 19.4.2017 antamalla määräyksellä siihen asti, kunnes Tribunal Supremon (ylin tuomioistuin, Espanja) ennenaikaisesta erääntymisestä ja viivästyskorosta esittämään ennakkoratkaisupyyntöön on saatu vastaus. Ibercaja Banco valitti tästä määräyksestä, ja Audiencia Provincial de Zaragoza (Zaragozan maakunnallinen ylioikeus, Espanja; jäljempänä Audencia Provincial) kumosi kyseisen määräyksen ja päätti, että menettelyä jatketaan.

22. Juzgado de Primera Instancian 20.11.2017 antamalla määräyksellä todettiin, että ennenaikaista erääntymistä koskeva 6 bis ehto oli kohtuuton, ja määrättiin ulosmittauksen raukeamisesta. Ibercaja Banco valitti kyseisestä määräyksestä, ja MA vastusti valitusta.

23. Audiencia Provincial kumosi kyseisen määräyksen 28.3.2018 antamallaan määräyksellä ja päätti, että menettelyä jatketaan sillä perusteella, ettei tiettyjen ehtojen kohtuuttomuutta ollut mahdollista tutkia, koska sopimusta oli sovellettu kaikkine vaikutuksineen ja vakuus oli ulosmitattu ilman, että kuluttaja olisi käyttänyt oikeuksiaan, ja omistusoikeus oli siirtynyt. Tätä olisi kunnioitettava jo syntyneitä omistussuhteita koskevan oikeusvarmuuden periaatteen perusteella.

24. Korkojen perimistä vastaan esitetty väite hylättiin Juzgado de Primera Instancian 31.7.2018 antamalla määräyksellä, ja korkojen määräksi vahvistettiin 32 389,89 euroa, koska menettely oli alkanut lain 1/2013 jälkeen ilman, että asiassa olisi esitetty minkäänlaista väitettä, minkä seurauksena ehtojen kohtuuttomuutta ei ollut enää mahdollista tutkia oikeusvoimavaikutuksen vuoksi.

25. MA valitti tästä määräyksestä Audiencia Provincialeen, ja Ibercaja Banco vastusti sitä.

26. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin selittää, että kansallisessa oikeudessa erotetaan toisistaan pääasiamenettely, jossa määritetään asianosaisten oikeudet, ja täytäntöönpanomenettely, joka toteutetaan täytäntöönpanoperusteen perusteella. Näihin täytäntöönpanoperusteisiin kuuluvat sopimukset, joista ilmenee velallisen velvollisuus maksaa velkojalle rahamääräinen suoritus, joka on erääntynyt, perittävissä ja likvidi. Tässä yhteydessä on todettava, että sen lisäksi, että pääasiaratkaisulla on oikeusvoimavaikutus, myös sillä, mitä olisi voitu esittää mutta ei esitetty, on tällainen vaikutus eli prekluusiovaikutus. Tarkemmin sanoen kansallisessa lainsäädännössä säädetään, että kuluttaja voi siviiliprosessilain 557 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaisessa tavanomaisessa täytäntöönpanomenettelyssä ja 695 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaisessa erityisessä kiinteistökiinnityksen täytäntöönpanomenettelyssä esittää väitteen ja vedota täytäntöönpanomääräyksen perusteena olevan sopimuksen ehtojen kohtuuttomuuteen ja että kyseisen lain 552 §:n 1 momentin mukaan kansallisen täytäntöönpanotuomioistuimen on alun perin viran puolesta valvottava sopimusehtojen kohtuuttomuutta ennen täytäntöönpanomääräyksen antamista. Tämä alun perin tehtävä valvonta johtaa negatiiviseen ratkaisuun, jonka seurauksena otetaan huomioon vain ne ehdot, jotka tuomioistuin arvioi kohtuuttomiksi ja joiden osalta pannaan vireille kontradiktorinen

menettely, joka johtaa ratkaisun antamiseen niiden kohtuuttomuudesta. Jos muut ehdot läpäisevät alun perin tehtävän valvonnan, tuomioistuin ei ilmaise mitään päätelmiä niistä, joten ei ole olemassa nimenomaista päätöstä, jonka mukaan nämä ehdot olisivat päteviä, vaikka alun perin tehtävä valvonta tarkoittaa niiden implisiittistä hyväksymistä, kuten nyt käsiteltävässä asiassa.

27. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on epävarma siitä, onko kansallinen lainsäädäntö, joka koskee oikeusvoimaa ja prekluusiota täytäntöönpanomenettelyssä suoritettavan ehtojen kohtuuttomuuden negatiivisen arvioinnin ulottuvuuden yhteydessä, yhteensopiva direktiivin 93/13 vaatimusten kanssa ja erityisesti 6 artiklan 1 kohdan säännön, sellaisena kuin sitä tulkitaan unionin oikeuskäytännössä, kanssa, jonka mukaan kohtuuttomat säännöt eivät sido kuluttajaa.[4] Tältä osin ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa, että Tribunal Supremon oikeuskäytännön[5] mukaan on niin, että jos ulosmittauksen vastustamiselle asetettu määräaika on päättynyt, syntyy oikeusvoima- ja prekluusiovaikutus asioissa, joissa on kyse kuluttajasopimusten ehtojen kohtuuttomuudesta. Koska prekluusio hyväksytään unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä, jos kuluttaja velallisena ei esitä vastustustaan täytäntöönpanomenettelyssä, ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pohtii, johtaako tehokkuusperiaate menettelyn lakkaamisvaikutukseen, mikä estää sekä tuomioistuinta viran puolesta tutkimasta uudelleen että velallista vaatimasta sitä, mikä jo tutkittiin, tai vastustamasta sitä, mitä olisi voitu vastustaa mutta ei vastustettu.

28. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa tämän jälkeen, että on epäselvyyttä siitä, miten määritellään viimeinen mahdollinen ajankohta, jolloin voidaan tutkia viran puolesta tai asianosaisen vaatimuksesta sopimusehtojen kohtuuttomuus direktiiviin 93/13 nähden. Kansallisen lainsäädännön mukaan erityisen kiinteistökiinnityksen täytäntöönpanomenettelyn tarkoituksena on reaalivakuuden eli kiinnityksen realisointi velkojan saatavan maksamiseksi. Näin tapahtuu, kun huutokaupan toimittamisen seurauksena kiinnitetty kiinteistö siirretään kolmannelle. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa, että unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan[6] on niin, että kun omaisuutta ei voi enää saada takaisin, tuomioistuin ei voi enää tutkia, sisältääkö kiinnelainasopimus kohtuuttomia ehtoja, kun taas Tribunal Constitucionalin (perustuslakituomioistuin, Espanja) oikeuskäytännön[7] mukaan prekluusiovaikutus syntyy ainoastaan, jos velallinen vetoaa nimenomaisesti sopimusehdon kohtuuttomuuteen tai jos tuomioistuin tutkii sen viran puolesta. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pohtii siis sitä, onko mahdollista vedota tähän kohtuuttomuuteen vielä sen jälkeen, kun kiinteistö on luovutettu, mutta ennen kuin velallinen on häädetty kiinteistöstä, mikä voi johtaa koko ulosmittausmenettelyn pätemättömyyteen.

29. Tässä tilanteessa Audiencia Provincial de Zaragoza on päättänyt lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

”1) Onko kansallinen lainsäädäntö neuvoston direktiivin 93/13/ETY, sellaisena kuin unionin tuomioistuin on sitä tulkinnut, 6 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun tehokkuusperiaatteen mukainen, kun sen perusteella silloin, kun tietty kohtuuton ehto läpäisi tuomioistuimen alun perin täytäntöönpanomääräystä annettaessa viran puolesta harjoittaman valvonnan [(ehtojen pätevyyden negatiivinen valvonta)], tämä valvonta estää sen, että sama tuomioistuin voisi

[4] Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin mainitsee 29.10.2015 annetun tuomion BBVA (C-8/14, EU:C:2015:731) ja 26.1.2017 annetun tuomion Banco Primus (C-421/14, EU:C:2017:60).

[5] Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin mainitsee muun muassa 27.9.2017 annetun tuomion (nro 526/2017) ja 13.11.2018 annetun tuomion (nro 628/2018).

[6] Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin mainitsee 14.3.2013 annetun tuomion Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164) ja 7.12.2017 annetun tuomion Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945).

[7] Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin mainitsee 28.2.2019 annetun tuomion (nro 31/2019).

arvioida sitä jälkikäteen viran puolesta, kun tosiseikat ja oikeudelliset seikat olivat jo alun perin olemassa, vaikka tämän alun perin harjoitetun valvonnan yhteydessä ei esitetty määräysosassa eikä perusteluissa mitään näkemyksiä ehtojen pätevyydestä?

2) Kun tosiseikat ja oikeudelliset seikat, jotka määrittävät ehdon kohtuuttomuuden kuluttajasopimuksessa, ovat jo olleet olemassa, voiko ulosmittausvelallinen, joka ei ole vedonnut ehtojen kohtuuttomuuteen tätä varten laissa säädetyssä väitteessä, esittää tämän väitteen ratkaisemisen jälkeen uuden väitteen joidenkin muiden ehtojen kohtuuttomuuden selvittämiseksi, kun niiden kohtuuttomuuteen olisi voitu alun perin vedota jo laissa säädetyssä tavanomaisessa menettelyssä? Syntyykö siinä yhteydessä viime kädessä preklusiivinen vaikutus, joka estää kuluttajaa vetoamasta uudelleen jonkin toisen ehdon kohtuuttomuuteen samassa ulosmittausmenettelyssä ja myös myöhemmässä pääasiamenettelyssä?

3) Kolmas kysymys esitetään siltä varalta, että pidetään direktiivin 93/13 mukaisena päätelmää, jonka mukaan osapuoli ei voi esittää toista tai uutta väitettä vedotakseen sellaisen ehdon kohtuuttomuuteen, jota hän olisi voinut vastustaa aikaisemmin, koska tarvittavat tosiseikat ja oikeudelliset seikat on määritetty jo aikaisemmin: voidaanko tällaista seikkaa käyttää perusteena sille, että tuomioistuin, jolle ilmoitetaan tästä kohtuuttomuudesta, voi käyttää viran puolesta valvontaa koskevaa toimivaltaansa?

4) Onko silloin, kun tarjous on hyväksytty ja kiinteistö myyty huutokaupalla, mikä voi mahdollisesti tapahtua velkojan hyväksi, jolloin myös vakuudeksi annetun ja jo realisoidun kiinteistön omistusoikeus on siirtynyt, unionin oikeuden mukaisena pidettävä tulkintaa, jonka mukaan i) menettelyn päätyttyä ja sillä tavoitellun vaikutuksen toteuduttua eli vakuuden tultua realisoiduksi velallisen on mahdollista esittää uusia väitteitä, jotta kohtuuton ehto todettaisiin pätemättömäksi, mikä vaikuttaisi ulosmittausmenettelyyn, tai ii) onko mahdollista, että tämän omistusoikeuden siirtymisen – mahdollisesti velkojalle – ja lainhuudon myöntämisen jälkeen suoritetaan viran puolesta tarkistus, joka johtaa koko ulosmittausmenettelyn peruuttamiseen tai vaikuttaa lopulta kiinnityksen kattamiin summiin, mikä voi vaikuttaa tarjousten ehtoihin?”

30. Kirjallisia huomautuksia unionin tuomioistuimelle esittivät Espanjan ja Italian hallitukset sekä Euroopan komissio.

31. Asian C-869/19 kanssa pidettiin yhteinen istunto, jossa suullisia huomautuksia esittivät Ibercaja Banco, Espanjan ja Italian hallitukset sekä komissio.

IV Tiivistelmä asianosaisten lausumista

32. Ibercaja Banco väittää, että 7.12.2017 annetun tuomion Banco Santander[8] perusteella neljänteen kysymykseen on vastattava, että direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa ei sovelleta kansalliseen menettelyyn, kun kiinnitetty kiinteistö on ulosmitattu, kiinteistö on myyty ja siihen kohdistuvat esineoikeudet on siirretty kolmannelle. Se väittää, että kolmeen ensimmäiseen kysymykseen ei ole tarpeen vastata ja joka tapauksessa toisen kysymyksen osalta direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohta ei ole esteenä kansallisille säännöille, joissa vahvistetaan määräajat, joiden kuluessa kuluttajat voivat vedota sopimusehtojen kohtuuttomuuteen, jos kyseiset säännöt ovat vastaavuus- ja tehokkuusperiaatteen mukaisia, kuten nyt käsiteltävässä asiassa.

[8] C-598/15 (EU:C:2017:945 (jäljempänä tuomio Banco Santander).

33. Ibercaja Banco väittää ensimmäisen ja kolmannen kysymyksen osalta, että direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohta, luettuna vastaavuus- ja tehokkuusperiaatteen valossa, ei ole esteenä kansalliselle järjestelmälle, jossa velvoitetaan tuomioistuin suorittamaan viran puolesta sopimusehtojen kohtuuttomuuden negatiivinen valvonta ja joka estää sitä tämän jälkeen harjoittamasta samojen ehtojen jälkikäteistä valvontaa, jos asiassa ei ole ilmennyt uusia tosiseikkoja tai oikeudellisia seikkoja. Sen mukaan tuomioistuimen velvoittaminen perustelemaan päätös silloin, kun sopimusehdot eivät ole kohtuuttomia, ylittää sen, mikä on tehokkuusperiaatteen mukaan tarpeen. Se lisää, että on oikeusvoiman ja prekluusion vastaista sallia se, että kuluttaja, joka ei ole vedonnut sopimusehtojen kohtuuttomuuteen täytäntöönpanomenettelyssä, aloittaa samalla perusteella myöhemmin pääasiamenettelyn.

34. Espanjan hallitus muotoilee esitetyt neljä ennakkoratkaisukysymystä uudelleen kolmeksi kysymykseksi. Ensinnäkään direktiivin 93/13 6 ja 7 artikla eivät ole esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jossa säädetään tuomioistuimen viran puolesta harjoittamasta valvonnasta ja kuluttajan esittämästä väitteestä kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä mutta jossa ei sallita kohtuuttomien ehtojen valvontaa sen jälkeen, kun päätös omistusoikeuden siirtämisestä kolmannelle on tehty. Se vetoaa tuomioon Banco Santander [9] ja siihen, että tällaisella viran puolesta tapahtuvan valvonnan laajentamisella olisi kielteisiä seurauksia kolmansille ja se heikentäisi oikeusvarmuutta. Toiseksi direktiivin 93/13 6 ja 7 artikla eivät ole esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan kohtuuttomuuden valvonta ei ole mahdollista sen jälkeen, kun oikeusvoimainen ratkaisu on annettu, kun kaikki viran puolesta tai kuluttajan vaatimuksesta tehtävää valvontaa koskevat määräajat ovat päättyneet ja kun tosiseikat ja oikeudelliset seikat ovat olleet olemassa silloin, kun kuluttaja olisi voinut pyytää tällaista valvontaa ja tuomioistuimen olisi pitänyt harjoittaa sitä. Nyt käsiteltävä asia eroaa 26.1.2017 annetusta tuomiosta Banco Primus, [10] ja oikeusvoima ja prekluusio estävät kohtuuttomuuden valvonnan loputtomiin, eikä sitä voida perustella direktiivillä 93/13.

35. Kolmanneksi Espanjan hallitus väittää, että direktiivin 93/13 7 artikla ei ole esteenä kansalliselle käytännölle, jonka mukaan viran puolesta valvontaa harjoittava tuomioistuin viittaa siihen nimenomaisesti ainoastaan, jos se katsoo, että ehtoa voidaan pitää kohtuuttomana, edellyttäen, että tuomioistuimen täysimääräinen valvonta taataan. Kuten se korosti istunnossa, direktiivissä 93/13 ei velvoiteta tuomioistuinta esittämään nimenomaisia perusteluja, ja koska suoritetaan täysimääräinen valvonta, kuluttaja ei voi vedota ehdon kohtuuttomuuteen myöhemmässä pääasiamenettelyssä.

36. Italian hallitus ei ottanut kantaa ensimmäiseen kysymykseen. Sen mukaan toisen ja kolmannen kysymyksen, joita on tarkasteltava yhdessä, osalta 26.1.2017 annetusta tuomiosta Banco Primus [11] ilmenee, että jos ratkaisu on oikeusvoimainen, tuomioistuin ja kuluttaja eivät voi vedota sellaisten ehtojen kohtuuttomuuteen, joihin olisi voitu vedota aikaisemmin. Neljännen kysymyksen osalta se katsoo tuomion Banco Santander [12] perusteella, että sopimukseen ei voi vedota kiinnitetyn kiinteistön omistajan omistusoikeuden tunnustamisen estämiseksi. Kuten se korosti istunnossa, direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa sovelletaan kansallisissa oikeusjärjestyksissä asetetuissa rajoissa, mikä edellyttää muun muassa oikeusvoimaa koskevien kansallisten sääntöjen noudattamista.

9 Tuomio 7.12.2017 (C-598/15, EU:C:2017:945).

10 C-421/14, EU:C:2017:60 (jäljempänä tuomio Banco Primus).

11 Tuomio 26.1.2017 (C-421/14, EU:C:2017:60).

12 Tuomio 7.12.2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945).

37. Komissio väittää, että kolmeen ensimmäiseen kysymykseen pitäisi vastata yhdessä siten, että direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohta ja 7 artiklan 1 kohta, luettuina tehokkuusperiaatteen valossa, ovat esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jossa prekluusion perusteella määritellään menettelyn ajankohta, jonka jälkeen kuluttaja ei enää voi vedota sopimusehtojen kohtuuttomuuteen, kun tuomioistuimen viran puolesta aikaisemmin harjoittamaa valvontaa ei ole dokumentoitu tai perusteltu. Kuten se totesi istunnossa, puhtaasti implisiittinen valvonta ei ole riittävä direktiivin 93/13 tehokkuuden varmistamiseksi, kun otetaan huomioon, ettei voida taata, että valvonta on suoritettu, eikä kuluttaja voi ymmärtää tämän päätöksen perusteluja tai vastustaa täytäntöönpanoa tehokkaasti; tuomioistuin ei myöskään voi muutoksenhaun yhteydessä antaa ratkaisua.

38. Komissio väittää neljännen kysymyksen osalta, että direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohta ja 7 artiklan 1 kohta, luettuina tehokkuusperiaatteen valossa, eivät ole esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jossa säädetään, että kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettely saa oikeusvoiman, kun velallinen on häädetty, mutta nämä säännökset ovat esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan kuluttajat, joiden kiinteistöön kohdistuu ulosmittausmenettely, eivät voi myöhemmin panna vireille pääasiamenettelyä vaatiakseen vahingonkorvausta, mikä näyttää olevan sopusoinnussa Tribunal Constitucionalin oikeuskäytännön kanssa.[13] Kuten se korosti istunnossa, kun kiinteistön omistusoikeus on siirretty, kuluttajien on voitava käynnistää tällainen menettely vedotakseen direktiiviin 93/13 mukaisiin oikeuksiinsa.

V Asian tarkastelu

39. Kolmella ensimmäisellä kysymyksellään, jotka on syytä käsitellä yhdessä, ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee lähinnä, ovatko direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohta ja 7 artiklan 1 kohta esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan tuomioistuin ei voi oikeusvoima- ja prekluusiovaikutuksen vuoksi arvioida viran puolesta sopimusehtojen kohtuuttomuutta kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn yhteydessä ja vastustamiselle asetetun määräajan päätyttyä kuluttaja ei voi vedota sopimusehtojen kohtuuttomuuteen tässä menettelyssä tai myöhemmässä pääasiamenettelyssä, kun nämä ehdot olivat tuomioistuimen alun perin viran puolesta harjoittaman valvonnan kohteena, mikä ei nimenomaisesti ilmene päätöksestä, jossa määrätään ulosmittaamisesta.

40. Neljännellä kysymyksellään ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee lähinnä, minä ajankohtana kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn katsotaan päättyneen siltä osin kuin on kyse viran puolesta tai ulosmittausvelallisen vaatimuksesta suoritetusta sopimusehtojen kohtuuttomuuden valvonnasta direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan ja 7 artiklan 1 kohdan mukaisesti, eli vastaako tämä ajankohta ajankohtaa, jona kiinnitetty kiinteistö on ulosmitattu, kiinteistö on myyty ja siihen kohdistuva omistusoikeus on siirretty, vai onko tällainen valvonta mahdollinen vielä silloinkin, kun kiinteistön omistusoikeus on siirretty siihen asti, kunnes velallinen on häädetty kiinteistöstä, mistä voi seurata kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn pätemättömyys tai mikä voi vaikuttaa kiinteistön huutokaupan edellytyksiin.

41. Kuten ennakkoratkaisupyynnöstä ilmenee, nämä kysymykset perustuvat Espanjan lainsäädännön kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä koskeviin menettelysääntöihin, joiden mukaan tuomioistuimen on menettelyn ensimmäisessä vaiheessa tutkittava viran puolesta ulosmittausmääräyksen perusteena olevaan kiinnelainasopimukseen sisältyvien ehtojen

[13] Komissio viittaa muun muassa 18.12.1981 annettuun tuomioon (nro 41/1981) ja 19.7.2011 annettuun määräykseen (nro 113/2011).

kohtuuttomuus, mikä johtaa negatiiviseen arviointiin, mikä tarkoittaa, että tuomioistuin ei esitä päätöksessä, jossa määrätään ulosmittaamisesta, mitään perusteluja muiden kuin kohtuuttomina pidettyjen sopimusehtojen osalta. Näin ollen tuomioistuin ei voi ottaa sopimusehtojen kohtuuttomuutta huomioon menettelyn myöhemmässä vaiheessa, ja sellainen kuluttaja velallisena, joka ei vastusta ulosmittausta säädetyssä määräajassa, menettää oikeutensa vedota tähän kohtuuttomuuteen samassa menettelyssä tai myöhemmässä pääasiamenettelyssä. Lisäksi menettelyn oikeusvaikutukset toteutuvat silloin, kun kiinnitetty kiinteistö on ulosmitattu, kiinteistö on myyty ja siihen kohdistuva omistusoikeus on siirretty kolmannelle, mikä on tapahtunut nyt käsiteltävässä asiassa.

42. Näihin kysymyksiin vastaamiseksi tarkastelen aluksi unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntöä, joka koskee kansallisen tuomioistuimen viran puolesta harjoittamaa kohtuuttomien ehtojen valvontaa direktiivin 93/13 nojalla (A osa). Tämän jälkeen tarkastelen tässä oikeuskäytännössä vahvistettujen periaatteiden soveltamista kolmeen ensimmäiseen kysymykseen (B osa) ja neljänteen kysymykseen (C osa). [14]

A Kansallisten tuomioistuinten viran puolesta harjoittamaa kohtuuttomien ehtojen valvontaa koskeva unionin tuomioistuimen vakiintunut oikeuskäytäntö

43. Direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on säädettävä, että kuluttajasopimusten kohtuuttomat ehdot eivät sido kuluttajaa. [15] Kyseisen direktiivin 7 artiklan 1 kohdassa, luettuna yhdessä direktiivin johdanto-osan 24 perustelukappaleen kanssa, velvoitetaan jäsenvaltiot säätämään riittävistä ja tehokkaista keinoista kohtuuttomien ehtojen käytön lopettamiseksi kuluttajasopimuksissa. [16] Näistä säännöksistä on annettu laajasti oikeuskäytäntöä, ja esitän pääpiirteittäin tähän oikeuskäytäntöön, joka koskee kansalliselle tuomioistuimelle kuuluvan viran puolesta harjoitettavaa ehtojen kohtuuttomuuden valvontaa koskevan velvollisuuden olemassaoloa ja laajuutta, perustuvat sovellettavat periaatteet, jotka ovat kaikkein merkityksellisimpiä käsiteltävässä asiassa esittämäni arvioinnin kannalta.

1. Kansalliselle tuomioistuimelle kuuluvan viran puolesta harjoitettavaa valvontaa koskevan velvollisuuden olemassaolo

44. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan direktiivillä 93/13 toteutettu suojajärjestelmä perustuu ajatukseen siitä, että kuluttaja on elinkeinonharjoittajaan nähden heikompi osapuoli sekä neuvotteluaseman että tietojen puolesta, mikä johtaa siihen, että kuluttaja sitoutuu elinkeinonharjoittajan ennakolta laatimiin sopimusehtoihin ilman, että hän voisi vaikuttaa niiden sisältöön. [17] Direktiivissä 93/13 tarkoitetun suojan varmistamiseksi kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välistä epätasa-arvoista tilannetta voidaan tasoittaa ainoastaan

[14] Tältä osin minusta vaikuttaa siltä, että – toisin kuin Ibercaja Banco ja Espanjan kuningaskunta esittävät – ei ole syytä muotoilla uudelleen ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen esittämiä kysymyksiä tai muuttaa niiden järjestystä.

[15] Ks. tuomio 27.1.2021, Dexia Nederland (C-229/19 ja C-289/19, EU:C:2021:68, 57 kohta). Ks. myös direktiivin 93/13 johdanto-osan 21 perustelukappale. Kuten unionin tuomioistuin on katsonut, direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohta on pakottava ja sillä pyritään korvaamaan muodollinen tasapaino, joka sopimuksessa perustetaan sopimuspuolten oikeuksien ja velvollisuuksien välille, todellisella tasapainolla, jolla voidaan palauttaa sopimuspuolten välinen yhdenvertaisuus. Ks. tuomio 11.3.2020, Lintner (C-511/17, EU:C:2020:188, 24 kohta).

[16] Ks. tuomio 9.7.2020, Raiffeisen Bank ja BRD Groupe Societé Générale (C-698/18 ja C-699/18, EU:C:2020:537, 52 kohta).

[17] Ks. tuomio 27.6.2000, Océano Grupo Editorial ja Salvat Editores (C-240/98–C-244/98, EU:C:2000:346, 25 kohta) ja tuomio 26.3.2019, Abanca Corporación Bancaria and Bankia (C-70/17 ja C-179/17, EU:C:2019:250, 49 kohta).

sopimuspuolten ulkopuolisella aktiivisella toiminnalla.[18] Kun otetaan huomioon sen yleisen edun luonne ja merkityksellisyys, johon direktiivillä 93/13 turvattu kuluttajansuoja perustuu, kansallisella tuomioistuimella on aina, kun sillä on käytössään tämän edellyttämät oikeudelliset seikat ja tosiseikat, velvollisuus viran puolesta tutkia sopimusehdon kohtuuttomuus ja näin korjata sitä epätasapainoa, joka vallitsee kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välillä.[19]

2. Kansalliselle tuomioistuimelle kuuluvan viran puolesta harjoitettavaa valvontaa koskevan velvollisuuden laajuus

45. Yhtä vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan direktiivillä 93/13 velvoitetaan jäsenvaltiot säätämään järjestelmästä, jolla varmistetaan, että kaikki sellaiset sopimusehdot, joista ei ole erikseen neuvoteltu, voidaan tutkia niiden mahdollisen kohtuuttomuuden arvioimiseksi.[20] Unionin tuomioistuin on myös korostanut, että niiden menettelyjen erityispiirteet, jotka käydään kuluttajien ja elinkeinonharjoittajien välillä kansallisen oikeuden mukaan, eivät saa muodostua tekijäksi, joka saattaisi vaikuttaa siihen oikeussuojaan, joka kuluttajien on saatava direktiivin 93/13 nojalla.[21] Tältä osin kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyjen kaltaisiin kansallisiin täytäntöönpanomenettelyihin sovelletaan unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä johdettavia vaatimuksia, joilla pyritään kuluttajan tehokkaaseen suojelemiseen.[22]

46. Vaikka unionin tuomioistuin on määritellyt monessa suhteessa ja direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan ja 7 artiklan 1 kohdan vaatimukset huomioon ottaen tavan, jolla kansallisen tuomioistuimen on taattava kuluttajien tähän direktiiviin perustuvien oikeuksien suojaaminen, on kuitenkin todettava, että unionin tason yhdenmukaistamisen puuttuessa sopimusehtojen väitetyn kohtuuttomuuden tutkimiseen sovellettavat menettelysäännöt kuuluvat jäsenvaltioiden oikeusjärjestyksen piiriin, kunhan ne eivät ole epäedullisempia kuin säännöt, jotka koskevat samankaltaisia jäsenvaltion kansallisen oikeuden soveltamisalaan kuluvia tilanteita (vastaavuusperiaate), eivätkä ne saa olla sellaisia, että unionin oikeudessa kuluttajille tunnustettujen oikeuksien käyttäminen on mahdotonta tai suhteettoman vaikeaa (tehokkuusperiaate).[23]

47. Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä on todettu tehokkuusperiaatteesta, että kaikkia sellaisia tapauksia, joissa on kyse siitä, tekeekö kansallinen menettelysäännös unionin oikeuden soveltamisen mahdottomaksi tai suhteettoman vaikeaksi, on tarkasteltava ottaen huomioon tämän säännöksen merkitys koko menettelyssä, sen kulku sekä sen erityispiirteet eri kansallisissa elimissä sekä tarvittaessa kansallisen tuomioistuinjärjestelmän perustana olevat periaatteet, joita ovat muun muassa puolustautumisoikeuksien suojaaminen, oikeusvarmuuden periaate sekä oikeudenkäynnin moitteeton kulku.[24] Tältä osin unionin tuomioistuin on todennut, että kyseisen periaatteen noudattaminen ei voi mennä niin pitkälle, että sillä täysin kompensoitaisiin kuluttajan täydellinen passiivisuus.[25]

18 Ks. tuomio 9.11.2010, VB Pénzügyi Lízing (C-137/08, EU:C:2010:659, 48 kohta) ja tuomio 11.3.2020, Lintner (C-511/17, EU:C:2020:188, 25 kohta).

19 Ks. tuomio 4.7.2009, Pannon GSM (C-243/08, EU:C:2009:350, 31 ja 32 kohta) ja tuomio 4.6.2020, Kancelaria Medius (C-495/19, EU:C:2020:431, 37 kohta).

20 Ks. tuomio 3.3.2020, Gómez del Moral Guasch (C-125/18, EU:C:2020:138, 44 kohta).

21 Ks. tuomio 21.4.2016, Radlinger ja Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283, 50 kohta).

22 Ks. tuomio 29.10.2015, BBVA (C-8/14, EU:C:2015:731, 20 kohta).

23 Ks. tuomio 26.6.2019, Kuhar (C-407/18, EU:C:2019:537, 45 ja 46 kohta).

24 Ks. tuomio 22.4.2021, PROFI CREDIT Slovakia (C-485/19, EU:C:2021:313, 53 kohta).

25 Ks. tuomio 1.10.2015, ERSTE Bank Hungary (C-32/14, EU:C:2015:637, 62 kohta).

48. Unionin tuomioistuin on todennut erityisesti, että kuluttajille kyseisellä direktiivillä myönnettyjen oikeuksien tehokas suojelu voidaan taata vain sillä edellytyksellä, että kansallinen prosessuaalinen järjestelmä mahdollistaa sen, että maksamismääräysmenettelyvaiheessa tai maksamismääräyksen täytäntöönpanovaiheessa voidaan viran puolesta tarkistaa, sisältyykö kyseiseen sopimukseen mahdollisesti kohtuuttomia ehtoja.[26] Siinä tapauksessa, ettei ole säädetty, että kansallinen tuomioistuin valvoo viran puolesta kyseisen sopimuksen sisältämien ehtojen mahdollista kohtuuttomuutta maksamismääräyksen täytäntöönpanovaiheessa, kansallisen lainsäädännön on katsottava heikentävän direktiivissä 93/13 säädetyn suojan tehokkuutta, jos siinä ei säädetä tällaisesta tarkastuksesta määräyksen antamisvaiheessa tai jos tällaisesta tarkastuksesta on säädetty pelkästään annetun maksamismääräyksen vastustamisvaiheessa, jos on olemassa vähäistä suurempi vaara siitä, ettei kuluttaja vastusta määräystä edellytetyllä tavalla.[27] Direktiivi 93/13 on siis esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jossa sallitaan maksamismääräyksen antaminen ilman, että kuluttaja voisi missään menettelyn vaiheessa saada takeita siitä, että tuomari tarkastaa, ettei kyseinen sopimus sisällä kohtuuttomia ehtoja.[28]

49. Unionin tuomioistuin on myös todennut, ettei kuluttajan suoja ole absoluuttinen ja ettei unionin oikeudessa edellytetä kansallista tuomioistuinta olemaan soveltamatta sellaisia kansallisia menettelysääntöjä, joiden perusteella ratkaisu on lainvoimainen, vaikka tämä antaisikin mahdollisuuden korjata jonkin direktiivin 93/13 säännöksen rikkominen, olipa se luonteeltaan minkälainen hyvänsä.[29] Unionin tuomioistuin on korostanut oikeusvoimaperiaatteen merkitystä sekä unionin oikeusjärjestyksessä että kansallisissa oikeusjärjestyksissä ja täsmentänyt, että sekä oikeusrauhan ja oikeussuhteiden vakauden että hyvän lainkäytön varmistamiseksi on tärkeää, että kaikkien käytettävissä olevien oikeussuojakeinojen käytön tai näitä oikeussuojakeinoja varten säädettyjen määräaikojen umpeenkulumisen jälkeen lainvoimaisiksi tulleita tuomioistuinten ratkaisuja ei voida enää saattaa kyseenalaisiksi.[30] Samoin kohtuullisten preklusiivisten määräaikojen asettaminen oikeusvarmuuden vuoksi oikeussuojakeinojen käyttämiselle on unionin oikeuden mukaista.[31] Kansallisessa lainsäädännössä ei kuitenkaan voida puuttua sen oikeuden asialliseen sisältöön, jonka kuluttajat saavat direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan perusteella ja jonka mukaan kohtuuttomat ehdot eivät sido kuluttajia.[32]

50. Esimerkiksi 29.10.2015 annetussa tuomiossa BBVA[33] unionin tuomioistuin katsoi olennaisilta osin, että direktiivin 93/13 6 ja 7 artikla, luettuina tehokkuusperiaatteen valossa, olivat esteenä laissa nro 1/2013 säädetyille siirtymäsäännöksille, joissa asetettiin kuukauden mittainen preklusiivinen määräaika esittää sopimusehtojen kohtuuttomuutta koskeva väite kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn yhteydessä, koska oli olemassa huomattava riski siitä, että tämä määräaika päättyy ilman, että kyseiset kuluttajat voivat tehokkaasti käyttää direktiivistä 93/13 johtuvia oikeuksiaan.

51. Lisäksi unionin tuomioistuin totesi 6.10.2009 antamassaan tuomiossa Asturcom Telecomunicaciones[34] muun muassa, että kansallinen lainsäädäntö, jossa asetetaan kahden kuukauden määräaika, jonka umpeuduttua välitystuomiosta tulee lopullinen ja siten

[26] Ks. tuomio 13.9.2018, Profi Credit Polska (C-176/17, EU:C:2018:711, 44 kohta).

[27] Ks. tuomio 20.9.2018, Danko ja Danková (C-448/17, EU:C:2018:745, 46 kohta ja tuomiolauselman 2 kohta).

[28] Ks. tuomio 20.9.2018, Danko ja Danková (C-448/17, EU:C:2018:745, 49 kohta).

[29] Ks. tuomio 21.12.2016, Gutiérrez Naranjo ym. (C-154/15, C-307/15 ja C-308/15, EU:C:2016:980, 68 kohta).

[30] Ks. tuomio 26.1.2017, Banco Primus (C-421/14, EU:C:2017:60, 46 kohta).

[31] Ks. tuomio 22.4.2021, PROFI CREDIT Slovakia (C-485/19, EU:C:2021:313, 57 kohta).

[32] Ks. tuomio 21.12.2016, Gutiérrez Naranjo ym. (C-154/15, C-307/15 ja C-308/15, EU:C:2016:980, 71 kohta).

[33] C-8/14, EU:C:2015:731, 27–42 kohta.

[34] C-40/08, EU:C:2009:615, 34–48 kohta.

oikeusvoimainen, jos kumoamiskannetta ei ole nostettu, oli tehokkuusperiaatteen mukainen, ja korosti, ettei tämä periaate voi johtaa siihen, että korvataan täysin sellaisen kuluttajan täydellinen passiivisuus, joka ei ole ryhtynyt oikeudellisiin toimenpiteisiin oikeuksiinsa vetoamiseksi.

52. Sitä vastoin unionin tuomioistuin totesi 18.2.2016 antamassaan tuomiossa Finanmadrid EFC,[35] että kansallinen lainsäädäntö, jossa säädetään oikeusvoiman periaatteesta maksamismääräysmenettelyssä, oli tehokkuusperiaatteen vastainen, koska maksamismääräysmenettelyn päättävä viranomaisen päätös sai lainvoiman, minkä vuoksi sopimusehtojen kohtuuttomuuden valvonta oli mahdotonta täytäntöönpanovaiheessa jo pelkästään siksi, että kuluttaja ei tehnyt väitettä asetetussa määräajassa, ja oli merkittävä vaara siitä, ettei kuluttaja tekisi väitettä.

53. On myös syytä selventää, että tuomiossa Banco Primus,[36] jossa kuluttaja vastusti kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä, unionin tuomioistuin katsoi, ettei direktiivi 93/13 ole esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jolla tuomioistuinta kielletään tutkimasta viran puolesta sopimusehtojen kohtuuttomuutta, jos sopimuksen kaikkien ehtojen lainmukaisuus kyseisen direktiivin valossa on jo ratkaistu oikeusvoimaisella ratkaisulla. Unionin tuomioistuimen mukaan on kuitenkin niin, että jos yhden tai useamman ehdon kohtuuttomuutta ei ole tutkittu aikaisemmassa tuomioistuinvalvonnassa, jonka päätteeksi on annettu oikeusvoimainen ratkaisu, direktiivissä 93/13 edellytetään, että tuomioistuimen, jonka käsiteltäväksi kuluttaja on sääntöjenmukaisesti saattanut vastustuksensa, on valvottava näiden ehtojen kohtuuttomuutta joko viran puolesta tai asianosaisen pyynnöstä, jos sen käytettävissä on tätä varten tarpeelliset oikeudelliset seikat ja tosiseikat. Tällaisen valvonnan puuttuessa kyseisen direktiivin mukainen kuluttajien suoja jäisi puutteelliseksi ja riittämättömäksi.

54. Edellä esitetystä oikeuskäytännöstä seuraa näin ollen, että jäsenvaltioilla ei ole direktiivin 93/13 nojalla velvollisuutta ottaa käyttöön erityistä menettelyllistä järjestelmää kohtuuttomien ehtojen tuomioistuinvalvontaa varten, kunhan ne noudattavat niille unionin oikeuden mukaan kuuluvia velvollisuuksia, erityisesti vastaavuus- ja tehokkuusperiaatetta, ja näin ollen varmistavat, että kansallinen tuomioistuin tarkistaa sopimusehtojen kohtuuttomuuden menettelystä riippumatta. Kohtuuttomia ehtoja on valvottava viran puolesta joko ensimmäisen asteen tuomioistuimessa tai kuluttajan aloitteesta täytäntöönpanoa tai pääasiaa käsittelevässä tuomioistuimessa, jollei ole olemassa merkittävää riskiä siitä, ettei kuluttaja käytä tätä menettelytapaa, jolloin suljetaan pois tuomioistuimen mahdollisuus valvoa kohtuuttomia ehtoja direktiivin 93/13 nojalla.

55. Lisäksi unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan kuluttajan suoja ei ole absoluuttinen, kuten ei myöskään oikeusvoiman periaate. Kuten tämän ratkaisuehdotuksen 50–53 kohdassa mainitut aikaisemmat tuomiot osoittavat, unionin tuomioistuin omaksuu tasapainoisen lähestymistavan oikeusvoimaa ja prekluusiota koskevien kansallisten sääntöjen ja direktiivin 93/13 vaatimusten väliseen suhteeseen ja huolehtii samalla siitä, että tällaisilla säännöillä ei heikennetä direktiivillä käyttöön otettua kuluttajansuojajärjestelmää. Erityisesti on todettava, että vaikka tuomiossa Banco Primus ei oteta suoraan kantaa nyt käsiteltävässä asiassa kyseessä olevaan kohtuuttomien ehtojen negatiivisen valvonnan ulottuvuuteen, se, että unionin tuomioistuin painottaa sitä, että sopimusehtojen kohtuuttomuutta on arvioitava lopullisesti oikeusvoimaisessa ratkaisussa, tukee näkemystä, jonka mukaan pääasiassa kyseessä olevan kaltainen kansallinen lainsäädäntö on direktiivin 93/13 vastainen. Palaan tähän myöhemmin tarkastelussani (ks. tämän ratkaisuehdotuksen 62 kohta).

35 C-49/14, EU:C:2016:98, 45–55 kohta.

36 Ks. tuomio 26.1.2017 (C-421/14, EU:C:2017:60, 49–54 kohta).

56. Nyt käsiteltävässä asiassa esitettyjä kysymyksiä on tarkasteltava näiden unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä vahvistettujen periaatteiden valossa.

B Ensimmäinen, toinen ja kolmas kysymys

57. On syytä palauttaa mieleen tämän ratkaisuehdotuksen 39 kohdasta, että kolme ensimmäistä kysymystä koskevat lähinnä oikeusvoiman ja prekluusion vaikutusta täytäntöönpanotuomioistuimen viran puolesta tai kuluttajan vaatimuksesta suorittamaan sellaisten sopimusehtojen kohtuuttomuuden tutkimiseen, jotka ovat olleet tuomioistuimen alun perin viran puolesta harjoittaman valvonnan kohteena, mikä ei nimenomaisesti ilmene päätöksestä, jossa määrätään kiinnitetyn kiinteistön ulosmittaamisesta.

58. Aluksi on todettava, että komission väitteen, jonka mukaan käsiteltävä asia koskee prekluusiota eikä oikeusvoiman periaatetta, vastaisesti ennakkoratkaisupyynnöstä ilmenee, että ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin katsoo, että nyt käsiteltävä asia koskee kansallisesta lainsäädännöstä johtuvaa oikeusvoimavaikutusta ja prekluusiota. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan yksinomaan kansallinen tuomioistuin on toimivaltainen tulkitsemaan ja soveltamaan kansallista lainsäädäntöä. [37]

59. Käsiteltävässä asiassa ei myöskään ole seikkoja, jotka voisivat olla perusteena vastaavuusperiaatetta koskeville epäilyksille. On siis tutkittava ainoastaan sitä, onko kyseessä oleva kansallinen lainsäädäntö tehokkuusperiaatteen mukainen.

60. Mielestäni on olemassa unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntöön perustuvia painavia syitä katsoa, että direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohta ja 7 artiklan 1 kohta, luettuina tehokkuusperiaatteen valossa, ovat esteenä kyseessä olevalle kansalliselle lainsäädännölle.

61. Tältä osin vaikuttaa siltä, että kansalliselta tuomioistuimelta edellytetään nimenomaista ja riittävästi perusteltua arviointia direktiivin 93/13 perusteella tehtävän sopimusehtojen mahdollisen kohtuuttomuuden valvonnasta. Kuten nyt käsiteltävän asian olosuhteet osoittavat, kyseessä olevasta kansallisesta lainsäädännöstä seuraa, että viran puolesta tehtävän valvonnan katsotaan tapahtuneen, vaikka tästä ei ole mitään jälkeä tuomioistuimen päätöksessä. Vaikuttaa siltä, kuten komissio on todennut, että jos sopimusehtojen kohtuuttomuuden valvontaa ei ole perusteltu päätöksessä, jossa määrätään kiinnitetyn kiinteistön ulosmittaamisesta, kuluttaja ei voi ymmärtää tai arvioida tämän päätöksen perusteita tai tarvittaessa vastustaa ulosmittausta tehokkaasti. Myöskään kansallinen tuomioistuin, jonka käsiteltäväksi valitus voidaan saattaa, ei voi ratkaista asiaa. Unionin tuomioistuin on täsmentänyt tämän osalta, että direktiivillä 93/13 annettujen oikeuksien kunnioittamista ei voida taata, jollei kyseessä olevan sopimuksen ehtojen mahdollista kohtuuttomuutta voida tehokkaasti valvoa. [38]

62. Tämä lähestymistapa voi saada lisätukea tuomiosta Banco Primus. [39] Kuten tämän ratkaisuehdotuksen 53 kohdassa on mainittu, unionin tuomioistuin totesi, että kansallinen lainsäädäntö, jolla oikeusvoiman vaikutuksia laajennettiin koskemaan ehtoja, joista kansallinen tuomioistuin ei ollut antanut lopullista ratkaisua, oli ristiriidassa direktiivin 93/13 kanssa.

[37] Ks. tuomio 9.7.2020, Raiffeisen Bank ja BRD Groupe Societé Générale (C-698/18 ja C-699/18, EU:C:2020:537, 46 kohta).

[38] Ks. tuomio 4.6.2020, Kancelaria Medius (C-495/19, EU:C:2020:431, 35 kohta).

[39] Ks. tuomio 26.1.2017 (C-421/14, EU:C:2017:60, 49–54 kohta).

Unionin tuomioistuin olettaa siis, että jos kansallinen tuomioistuin ei ole tutkinut kyseessä olevien tiettyjen sopimusehtojen kohtuuttomuutta, on vaikea katsoa, että oikeusvoimavaikutus ulottuu niihin. [40]

63. Tämä lähestymistapa vastaa myös direktiivin 93/13 tavoitteita, sellaisina kuin niitä on tulkittu unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä. On syytä palauttaa mieleen tämän ratkaisuehdotuksen 44 kohdasta, että kansallisen tuomioistuimen velvollisuus valvoa kohtuuttomia ehtoja viran puolesta on perusteltu sen yleisen edun luonteen ja merkityksen vuoksi, johon direktiivillä 93/13 kuluttajille taattu suoja perustuu. Näin ollen viran puolesta tehtävä valvonta, joka rajoittuu pelkästään tuomioistuimen implisiittiseen toimenpiteeseen, voisi mielestäni tehdä tyhjäksi tämän kansalliselle tuomioistuimelle direktiivin 93/13 nojalla kuuluvan velvollisuuden sisällön.

64. On myös todettava, että tämä lähestymistapa näyttää olevan sopusoinnussa sellaisen unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön kanssa, joka koskee kansallista lainsäädäntöä, jolla oikeusvoima pannaan täytäntöön direktiiviin 93/13 asiayhteyden ulkopuolella. Joissakin tuomioissa [41] unionin tuomioistuin on katsonut, ettei lopullisille ratkaisuille voida antaa liiallista suojaa oikeusvoiman perusteella tavalla, joka estäisi merkittävästi unionin oikeuden tehokkaan soveltamisen. [42] Lisäksi on todettava, että 17.10.2018 annetussa tuomiossa Klohn [43] unionin tuomioistuin totesi, että oikeusvoima ulottuu ainoastaan oikeudellisiin vaatimuksiin, jotka tuomioistuin on ratkaissut, eikä se siis ole esteenä sille, että myöhemmän oikeusriidan yhteydessä tuomioistuin lausuu oikeudellisista seikoista, joista kyseisessä lainvoimaisessa ratkaisussa ei ole lausuttu. Unionin tuomioistuin on myös vakiintuneesti katsonut oikeusvoiman soveltamista unionin oikeudessa koskevassa oikeuskäytännössään, että oikeusvoimavaikutus ulottuu ainoastaan niihin tosiseikka- ja oikeuskysymyksiin, jotka on tuomioistuinratkaisulla tosiasiallisesti tai väistämättä ratkaistu. [44]

65. Näin ollen on katsottava, että kyseessä oleva kansallinen lainsäädäntö on ristiriidassa tehokkuusperiaatteen kanssa, koska sillä tehdään kuluttajille direktiivillä 93/13 annetun suojan turvaaminen mahdottomaksi tai suhteettoman vaikeaksi.

66. Katson siis, että direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohta ja 7 artiklan 1 kohta, luettuina tehokkuusperiaatteen valossa, ovat esteenä pääasiassa kyseessä olevan kaltaiselle kansalliselle lainsäädännölle.

C Neljäs kysymys

67. On syytä palauttaa mieleen tämän ratkaisuehdotuksen 40 kohdasta, että neljäs kysymys koskee pääasiallisesti sitä, onko direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan ja 7 artiklan 1 kohdan mukaista, että siinä tapauksessa, että kiinteistökiinnitys on realisoitu, kiinnitetty kiinteistö myyty ja siihen kohdistuva omistusoikeus siirretty kolmannelle, kansallinen tuomioistuin voi viran puolesta tai ulosmittausvelallisen vaatimuksesta tutkia kiinnelainasopimuksen ehtojen

[40] Ks. tältä osin García-Valdecasas Dorrego, M. J., *Dialogue between the Spanish courts and the European Court of Justice regarding the judicial protection of consumers under Directive 93/13/EEC*, Association of Property and Business Registrars of Spain, 2018, s. 98 ja 99.

[41] Ks. mm. tuomio 3.9.2009, Fallimento Olimpiclub (C-2/08, EU:C:2009:506, 29–32 kohta); tuomio 2.4.2020, CRPNPAC ja Vueling Airlines (C-370/17 ja C-37/18, EU:C:2020:260, 94–96 kohta) ja tuomio 16.7.2020, UR (Asianajajien arvonlisäverovelvollisuus) (C-424/19, EU:C:2020:581, 31–34 kohta).

[42] Ks. tältä osin Turmo, A., "National *Res Judicata* in the European Union: Revisiting the Tension Between the tentation of Effecity and Acknowdgement of Domestic Procedure Law", *Common Market Law Review*, osa 58, 2021, s. 361–390, erityisesti s. 375.

[43] C-167/17, EU:C:2018:833, 69 kohta.

[44] Ks. tuomio 29.6.2010, komissio v. Luxemburg (C-526/08, EU:C:2010:379, 27 kohta) ja tuomio 31.1.2019, Islamic Republic of Iran Shipping Lines ym. v. neuvosto (C-225/17 P, EU:C:2019:82, 47 kohta).

kohtuuttomuuden siihen saakka, kunnes velallinen häädetään kiinteistöltä, mistä voi seurata kiinteistökiinnityksen täytäntöönpanomenettelyn pätemättömyys tai mikä voi vaikuttaa kiinteistön huutokaupan edellytyksiin.

68. Totean heti alkuun, että yhdyn komission näkemykseen, jonka mukaan direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohta ja 7 artiklan 1 kohta, luettuina tehokkuusperiaatteen valossa, eivät ole esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan kansallinen tuomioistuin ei voi tutkia kohtuuttomia ehtoja viran puolesta tai asianosaisen vaatimuksesta, kun kiinnitetyn kiinteistön omistusoikeus on siirretty kolmannelle, edellyttäen, että kuluttajat, joiden kiinteistö on ulosmitattu, voivat vedota oikeuksiinsa myöhemmässä oikeudenkäynnissä ja hakea korvausta direktiivin 93/13 nojalla.

69. Huomautan, että tämä kysymys liittyy olosuhteisiin, joissa kuluttajan ja velkojan välinen sopimussuhde on jo päättynyt kiinnitetyn kiinteistön omistusoikeuden siirryttyä kolmannelle. Mielestäni ja toisin kuin Ibercaja Banco sekä Espanjan ja Italian hallitukset väittävät, käsiteltävän asian olosuhteet poikkeavat kuitenkin olosuhteista, jotka johtivat tuomioon Banco Santander. [45]

70. Kyseisessä tuomiossa [46] unionin tuomioistuin katsoi, että direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa ja 7 artiklan 1 kohtaa ei sovelleta menettelyyn, jonka huutokauppaostaja on pannut vireille kuluttajan elinkeinonharjoittajana olevalle velkojalle antamaan kiinnitykseen perustuvan kiinnitetyn kiinteistön tuomioistuimen ulkopuolisen ulosmittausmenettelyn jälkeen, kun menettelyllä pyritään suojaamaan mainitun huutokauppaostajan laillisesti hankkimaa esineoikeudellista omistusoikeutta, sikäli kuin yhtäältä tämä menettely on riippumaton velkojan ja kuluttajan välisestä oikeudellisesta suhteesta ja toisaalta kiinnitetty kiinteistö on ulosmitattu, kiinteistö on myyty ja siihen kohdistuvat esineoikeudet on siirretty ilman, että kuluttaja on käyttänyt tältä osin säädettyjä oikeussuojakeinoja. Unionin tuomioistuin totesi erityisesti, että kyseessä oleva menettely ei koskenut kiinteistökiinnityksen täytäntöönpanoa eikä se perustunut kiinnelainasopimukseen. Se koski pikemminkin huutokauppaostajan laillisesti hankkimaan omistukseen liittyvien esineoikeuksien suojaa. Lisäksi unionin tuomioistuimen mukaan kuluttajalla oli mahdollisuus vastustaa menettelyä tai vaatia menettelyn keskeyttämistä sillä perusteella, että sopimukseen sisältyi kohtuuttomia ehtoja, ja nimenomaan kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä asiaa käsittelevä tuomioistuin voi viran puolesta tutkia sopimusehtojen mahdollisen kohtuuttomuuden.

71. Nyt käsiteltävä asia liittyy sitä vastoin kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyyn, joka koskee kuluttajan ja velkojan välistä oikeudellista suhdetta ja joka perustuu kiinnelainasopimukseen, tarkemmin sanottuna lainan, jonka vakuutena on kiinnitys, korkojen perimiseen (ks. tämän ratkaisuehdotuksen 18 kohta). On totta, ettei kuluttaja velallisena vastustanut ulosmittausta säädetyssä määräajassa ja että kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausta käsittelevän tuomioistuimen velvollisuutena oli viran puolesta valvoa täytäntöönpanomääräyksen perustana olevan sopimuksen ehtojen kohtuuttomuutta. Tämän ratkaisuehdotuksen 60–66 kohdassa esittämieni argumenttien perusteella on kuitenkin katsottava, että oikeusvoima- ja prekluusiovaikutus on otettava huomioon kyseessä olevan kansallisen lainsäädännön nojalla ainoastaan, jos tuomioistuimen päätöksestä käy ilmi, että menettelyn aikaisemmassa vaiheessa on tehty sopimusehtojen mahdollisen kohtuuttomuuden nimenomainen ja riittävästi perusteltu valvonta viran puolesta, mitä ei ole tapahtunut nyt käsiteltävän asian olosuhteissa.

[45] Tuomio 7.12.2017 (C-598/15, EU:C:2017:945).

[46] Ks. tuomio 7.12.2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945, 39–50 kohta).

72. Tältä osin vaikuttaa siltä, että siinä tapauksessa, ettei kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn aikaisemmassa vaiheessa ole harjoitettu nimenomaista ja riittävästi perusteltua valvontaa viran puolesta, täytäntöönpanotuomioistuimen on voitava varmistaa direktiivillä 93/13 kuluttajille annetun suojan tehokkuus tutkimalla viran puolesta tai kuluttajan vaatimuksesta sopimusehtojen kohtuuttomuus. Näin ollen kansallinen lainsäädäntö, jolla estetään kuluttajaa vetoamasta sopimusehtojen kohtuuttomuuteen ja tuomioistuinta valvomasta sopimusehtojen kohtuuttomuutta sen jälkeen, kun täytäntöönpanon vastustamiselle asetettu määräaika on päättynyt, on jätettävä soveltamatta. Kun kiinteistökiinnitys on realisoitu, kiinnitetty kiinteistö myyty ja siihen kohdistuva omistusoikeus siirretty kolmannelle, on katsottava, ettei tuomioistuin voi enää viran puolesta tai asianosaisen vaatimuksesta tutkia sopimusehtojen kohtuuttomuutta, mikä voisi johtaa omistusoikeuden siirtotoimien pätemättömyyteen ja siten aiheuttaa kielteisiä seurauksia kolmansille ja heikentää jo syntyneiden omistussuhteiden oikeusvarmuutta.

73. Mielestäni kuluttajalla on kuitenkin tällaisessa tilanteessa oltava mahdollisuus direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan ja 7 artiklan 1 kohdan, luettuina tehokkuusperiaatteen valossa, mukaisesti vedota myöhemmässä erillisessä menettelyssä kiinnelainasopimuksen ehtojen kohtuuttomuuteen voidakseen käyttää tehokkaasti ja hyödyllisesti kyseiseen direktiiviin perustuvia oikeuksiaan ja vaatia velkojaa korvaamaan kuluttajalle tällaisista ehdoista aiheutuvat taloudelliset seuraukset.

74. Katson näin ollen, että direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohta ja 7 artiklan 1 kohta, luettuina tehokkuusperiaatteen valossa, eivät ole esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jossa ei sallita sitä, että kansallinen tuomioistuin valvoo kohtuuttomia ehtoja viran puolesta tai asianosaisen vaatimuksesta, kun kiinteistökiinnitys on realisoitu, kiinnitetty kiinteistö myyty ja siihen kohdistuva omistusoikeus siirretty kolmannelle, edellyttäen, että kuluttajat, joiden kiinteistö on kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn kohteena, voivat vedota oikeuksiinsa myöhemmässä oikeudenkäynnissä ja hakea korvausta kyseisen direktiivin perusteella.

VI Ratkaisuehdotus

75. Edellä esitetyn perusteella ehdotan, että unionin tuomioistuin vastaa Audiencia Provincial de Zaragozan ennakkoratkaisukysymyksiin seuraavasti:

1) Kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY 6 artiklan 1 kohtaa ja 7 artiklan 1 kohtaa on tehokkuusperiaatteen valossa tulkittava siten, että ne ovat esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan tuomioistuin ei voi tutkia viran puolesta sopimusehtojen kohtuuttomuutta kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä tai kuluttaja, joka ei ole vastustanut täytäntöönpanoa, ei voi vedota sopimusehtojen kohtuuttomuuteen kyseisessä menettelyssä tai myöhemmässä pääasiamenettelyssä, kun nämä ehdot olivat tuomioistuimen alun perin viran puolesta harjoittaman sellaisen kohtuuttomuutta koskevan valvonnan kohteena, joka ei ollut nimenomainen ja riittävästi perusteltu kyseiseen direktiiviin nähden.

2) Kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY 6 artiklan 1 kohtaa ja 7 artiklan 1 kohtaa on tehokkuusperiaatteen valossa tulkittava siten, että ne eivät ole esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan tuomioistuin ei voi viran puolesta tai asianosaisen vaatimuksesta tutkia kiinnelainasopimuksen ehtojen kohtuuttomuutta sen jälkeen, kun kiinteistökiinnitys on realisoitu, kiinnitetty kiinteistö myyty

ja siihen kohdistuva omistusoikeus siirretty kolmannelle, edellyttäen, että kuluttajat, joiden kiinteistö on ollut ulosmittausmenettelyn kohteena, voivat vedota oikeuksiinsa myöhemmässä oikeudenkäynnissä ja hakea korvausta kyseisen direktiivin perusteella.