Oikeustapauskokoelma

JULKISASIAMIEHEN RATKAISUEHDOTUS
JULIANE KOKOTT
8 päivänä marraskuuta 2012 [1]

Asia C-415/11

Mohamed Aziz
vastaan
Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa)

(Juzgado de lo Mercantil nº 3 Barcelonan (Espanja) esittämä ennakkoratkaisupyyntö)

Kuluttajasopimusten kohtuuttomat ehdot — Lainasopimus, jonka vakuutena on kiinteistökiinnitys — Oikeussuojakeinot ulosmittausmenettelyssä — Kuluttajan vahingoksi aiheutuva huomattava epätasapaino osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välillä — Viivästyskorko — Velkojan mahdollisuus irtisanoa laina ennenaikaisesti

I Johdanto

1. Ennakkoratkaisupyyntö koskee kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY [2] tulkintaa.

2. Pääasian kantaja Mohamed Aziz teki omakotitalon hankkimiseksi vastaajana olevan säästökassan kanssa lainasopimuksen, jonka vakuudeksi hän antoi kiinteistökiinnityksen. Azizin maksuvaikeuksien vuoksi vastaaja vaati kiinteistön ulosmittaamista Espanjan oikeudessa säädetyn yksinkertaistetun kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn mukaisesti.

3. Ulosmittausmenettelyn päätyttyä Aziz nosti erillisessä menettelyssä kanteen, joka koskee lainasopimuksen ehdon kohtuuttomuutta. Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen esittämien tietojen mukaan kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä ei voida vedota lainasopimuksen ehtojen kohtuuttomuuteen. Kuluttaja voi esittää niitä koskevia väitteitä ainoastaan erillisessä pääasiamenettelyssä. Tämä menettely ei kuitenkaan vaikuta ulosmittaukseen. Tätä taustaa vasten ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee, ovatko Espanjan prosessisäännökset, joissa suljetaan pois mahdollisuus vedota ehtojen kohtuuttomuuteen, yhteensopivia direktiivin 93/13 kanssa. Se kysyy lisäksi, onko lainasopimuksen tiettyjä ehtoja pidettävä kohtuuttomina.

4. Käsiteltävä asia tarjoaa unionin tuomioistuimelle mahdollisuuden kehittää oikeuskäytäntöään, joka koskee kansallisessa prosessioikeudessa tosiasiassa taattua kuluttajansuojaa. Käsiteltävässä asiassa selvitetään myös, mitä seikkoja on otettava huomioon arvioitaessa sopimusehdon kohtuuttomuutta.

1 — Alkuperäinen kieli: saksa.

2 — (EYVL L 95, s. 29), sittemmin muutettu Euroopan parlamentin ja neuvoston 25.10.2011 antamalla direktiivillä 2011/83/EU (EUVL L 304, s. 64), joka ei kuitenkaan sisällä käsiteltävän asian kannalta merkityksellisiä muutoksia.

II Asiaa koskevat oikeussäännöt

A *Unionin lainsäädäntö*

5. Direktiivin 93/13 3 artiklassa säädetään seuraavaa:

”1. Sopimusehtoa, josta ei ole erikseen neuvoteltu, pidetään kohtuuttomana, jos se hyvän tavan vastaisesti aiheuttaa kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille.

– –

3. Liitteessä on ohjeellinen luettelo, joka ei ole tyhjentävä, niistä ehdoista, joita voidaan pitää kohtuuttomina.”

6. Direktiivin 93/13 4 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

”1. Sopimusehdon kohtuuttomuutta arvioidaan ottaen huomioon sopimuksen kohteena olevien tavaroiden ja palvelujen luonne ja viitaten sopimuksentekohetkellä kaikkiin sopimuksen tekoon liittyviin olosuhteisiin sekä kaikkiin muihin sopimuksen ehtoihin tai toiseen sopimukseen, josta se on riippuvainen, sanotun kuitenkaan rajoittamatta 7 artiklan soveltamista.”

7. Direktiivin 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.”

8. Direktiivin 93/13 liitteen otsikkona on ”Ehdot, joita tarkoitetaan 3 artiklan 3 kohdassa”, ja siinä todetaan seuraavaa:

”1. Ehdot, joiden tarkoituksena tai seurauksena on: – –

e) suhteettoman suuren korvauksen vaatiminen kuluttajalta, joka ei täytä velvollisuuksiaan;

– –

q) kuluttajan oikeuden nostaa kanne tai käyttää muita oikeuskeinoja poissulkeminen tai rajoittaminen, erityisesti vaatimalla kuluttajaa viemään riitatapaukset yksinomaisesti välitysmenettelyyn, jota oikeudelliset säännökset eivät koske, rajoittamalla sopimattomasti kuluttajan saatavilla olevia todisteita tai määräämällä kuluttajalle todistustaakka, jonka olisi sovellettavan lainsäädännön mukaan oltava sopimuksen toisella osapuolella.

– –”

B *Kansallinen lainsäädäntö*

9. Kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelystä säädetään Ley de Enjuiciamiento Civil -lain[3] 693 ja 695–698 §:ssä.

3 — Espanjan siviiliprosessilaki, jäljempänä LEC.

10. LEC:n 695 §:ssä säädetään seuraavaa:

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

1) Vakuuden tai vakuuden kohteena olevan saatavan lakkaaminen, kun esitetään rekisteröintitodistus, josta käy ilmi kiinteistökiinnityksen tai mahdollisesti hallintaan perustumattoman panttioikeuden (rekisteröidyn panttioikeuden) poistaminen, taikka notaarin vahvistama asiakirja maksun suorittamisesta tai vakuuden lakkaamisesta

2) Saatavan määrittämistä koskeva virhe, kun vakuuden kohteena oleva saatava on ulosmittausvelkojan ja ulosmittausvelallisen välisen tilin lopullisen saldon suuruinen. Ulosmittausvelallisen on esitettävä tiliote, ja vastustamisperuste voidaan ottaa tutkittavaksi ainoastaan, jos tiliotteen saldo poikkeaa ulosmittausvelkojan esittämän tiliotteen saldosta. – –

2. Jos 1 momentissa tarkoitettuja vastustamisperusteita esitetään, tuomioistuimen kanslian virkamies keskeyttää ulosmittauksen ja kutsuu osapuolet kuultaviksi tiettynä määräpäivänä tuomioistuimeen, joka on päättänyt ulosmittausmenettelyn aloittamisesta, jolloin kutsun ja määräajan välille on jäätävä vähintään neljä päivää; tänä määräpäivänä tuomioistuin kuulee osapuolia, ottaa huomioon esitetyt kirjelmät ja antaa kahden päivän kuluessa asianmukaiseksi arvioimansa ratkaisun päätöksen muodossa – –”

11. LEC:n 698 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Muihin kuin edeltävissä pykälissä tarkoitettuihin perusteisiin perustuvat velallisen, kolmannen haltijan tai muun osapuolen vaatimukset, myös asiakirjan pätemättömyyttä, saatavan erääntymistä, varmuutta, lakkaamista tai määrää koskevat vaatimukset, ratkaistaan asianmukaisessa menettelyssä, joka ei johda tässä luvussa säädetyn menettelyn keskeyttämiseen tai lykkäämiseen.

– –

2. Edellä 1 momentissa tarkoitetun vaatimuksen esittämisen tai tällaiseen vaatimukseen liittyvän menettelyn yhteydessä voidaan vaatia, että kyseisessä menettelyssä annettavan tuomion tehokkuus varmistetaan pidättämällä kokonaan tai osittain tässä luvussa tarkoitetun menettelyn mukaisesti velkojille maksettava summa.

Tuomioistuin päättää tällaisen summan pidättämisestä, jos se katsoo, että siihen on esitettyjen asiakirjojen perusteella riittävät perusteet. Jos hakijalla ei selvästi ole riittävästi maksukykyä, tuomioistuimen on vaadittava hakijalta riittävä vakuus viivästyskorkoa varten ja velkojan mahdollisia muita vahingonkorvausvaatimuksia varten.

3. Jos velkoja asettaa vakuuden summalle, joka on määrätty pidätettäväksi 1 momentissa tarkoitetussa menettelyssä, pidätetty summa vapautetaan, jos tuomioistuin arvioi vakuuden riittäväksi.”

III Tosiseikat ja ennakkoratkaisupyyntö

12. Aziz teki heinäkuussa 2007 Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresan (Catalunyacaixa) [4] kanssa lainasopimuksen, jonka vakuutena oli kiinteistökiinnitys ja joka vahvistettiin notaarin asiakirjalla. Tällä lainasopimuksella, jonka pääoma on 138 000 euroa, oli tarkoitus maksaa takaisin perheen asunnon hankkimisesta syntynyt velka toiselle luottolaitokselle (115 821 euroa). Kiinnitettyä omaisuutta käytettiin edelleen perheen asuntona, ja sen arvoksi arvioitiin notaarin vahvistamassa lainasopimuksessa 194 000 euroa. Kyseisenä ajankohtana kantajan vakituiset kuukausitulot olivat 1 341 euroa.

13. Kyseisen sopimuksen keskeiset ehdot tiivistetään ennakkoratkaisupyynnössä seuraavasti: Lainan maksuajaksi vahvistettiin 33 lainanhoitovuotta, jotka käsittävät 396 kuukausierää 1.8.2007 ja 31.7.2040 välisenä aikana. Kunkin kuukausierän määrä on 701,04 euroa, jos alkuperäinen korko ei vaihdu. Varsinaiset korot vahvistettiin seuraavasti: 30.1.2008 asti sovelletaan 4,87 prosentin kiinteää vuotuista nimelliskorkoa. Seuraavasta päivästä koko lainan takaisinmaksuun asti nimelliskorko on vaihtuva (Euribor + 1,10 prosenttiyksikköä).

14. Sopimuksen ehdon 6 mukaan lainansaaja on automaattisesti syyllistynyt viivästykseen – myös ilman minkäänlaista tiedoksiantoa tai reklamaatiota –, jos hän jättää maksamatta eräpäivänä – myös ennenaikaisen erääntymisen tapauksessa – minkä tahansa korko- tai lyhennyssuorituksen. Viivästyskorko kerääntyy kultakin päivältä, ja sen suuruus on 18,75 prosenttia.

15. Säästökassa voi lisäksi määrätä koko lainan erääntymään muun muassa sillä perusteella, että jokin sopimuksen mukainen maksuerä on erääntynyt eikä velallinen ole täyttänyt maksuvelvoitettaan lainan pääoman tai koron osalta. Osapuolet hyväksyvät sen, että tämä erääntymisperuste kirjataan kiinteistörekisteriin, jotta velan määrä voidaan tarvittaessa ulosmitata kokonaisuudessaan (pääoma korkoineen) LEC:n 693 §:n mukaisesti.

16. Ehto 11 koskee kiinteistökiinnityksen antamista. Kiinnitys kattaa 138 000 euron lainapääoman, annuiteettikorot ja enintään 51 750 euron suuruiset viivästyskorot sekä 13 800 euroa arvioituja kuluja ja maksuja. Mikään ei kuitenkaan rajoita lainansaajan henkilökohtaista vastuuta.

17. Ehto 15 koskee kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä: Menettelyssä vahvistetaan perustaksi notaarin vahvistamassa luottosopimuksessa todettu, arvioitu asunnon arvo (194 000 euroa). Sovitaan, että velan määrän suorittamista voidaan vaatia tuomioistuimessa pääasiamenettelyssä, tavanomaisessa ulosmittausmenettelyssä tai kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä. Säästökassalle annetaan nimenomaisesti oikeus määrittää yksipuolisesti perittävän velan määrä erityisesti ulosmittausta varten, jos se esittää kiinnityksen vahvistamisasiakirjan lisäksi sovitussa notaarin vahvistamassa muodossa selvityksen maksamatta olevien suoritusten määrästä ja asianmukaiset asiakirjat.

18. Lokakuusta 2007 alkaen Aziz jätti useat kuukausierät (loka- ja joulukuu 2007 sekä tammi-, helmi-, maalis-, huhti- ja toukokuu 2008) maksamatta niiden eräpäivään mennessä. Näiden maksujen viivästymisen vuoksi säästökassa vaati Azizia maksamaan sovitun viivästyskoron. Aziz oli 31.7.2007 eli lainan ensimmäisen erän eräpäivästä lähtien 31.5.2008 asti maksanut 1 325,98 euroa lainan pääomaa ja 6 656,44 euroa sopimuksen mukaista korkoa ja viivästyskorkoa.

19. Toukokuun 2008 lopulta lähtien Aziz ei enää maksanut lainansa kuukausieriä, jotka hän oli siihen asti maksanut enemmän tai vähemmän säännöllisesti. Säästökassa käytti oikeuttaan irtisanoa laina ennenaikaisesti. Lainan ennenaikaisen erääntymisen seurauksena se vaati koko lainan määrän maksamista (pääoma korkoineen).

4 — Jäljempänä säästökassa.

20. Säästökassan edustaja pyysi lokakuussa 2008 notaarin laatimaan virallisen asiakirjan, jossa määritetään Azizin maksamatta oleva kokonaismäärä. Notaarin vahvistamassa asiakirjassa todetaan velan määräksi 139 764,76 euroa, joka on laskettu osapuolten hyväksymien sopimusehtojen mukaisesti yleisesti hyväksyttyjen matemaattis-rahoituksellisten kriteerien ja luottolaitoksen antamien asiakirjojen perusteella. Tämä määrä muodostuu seuraavista osista: 136 674,02 euroa pääomaa, 3 017,97 euroa sopimuksen mukaista korkoa ja 72,77 euroa viivästyskorkoa.

21. Säästökassa toimitti tammikuussa 2009 Azizille sähkösanoman, jossa ilmoitettiin oikeustoimien aloittamisesta 16.10.2008 mennessä erääntyneiden saatavien perimiseksi, kyseiselle määrälle maksettavien sopimusperusteisten korkojen perimiseksi tästä päivästä koko maksun suorittamiseen asti sekä vastaavien kulujen perimiseksi. Sähkösanoma, jossa velan maksua vaadittiin, toimitettiin 2.2.2009 Azizin perheenjäsenelle tämän kotiin.

22. Säästökassa aloitti maaliskuussa 2009 Espanjan siviiliprosessilain mukaisesti muita kuin tuomioistuimen vahvistamia asiakirjoja koskevan kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn ja vaati Azizia maksamaan 136 674,02 euroa pääomaa, 90,74 euroa erääntyneitä korkoja sekä 41 902,21 euroa korkoja ja kuluja. Kiinteistön ulosmittausta koskevaa hakemusta toimitettaessa erääntyneitä ja suorittamatta olevia maksueriä oli yhteensä 3 153,46 euroa. Omaisuuden ulosmittauksen kohteena oli Azizin ja hänen perheensä asuntona ollut kiinnitetty kiinteistö.

23. Kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelystä vastasi Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Martorell. Tämä tuomioistuin vaati tuloksetta Azizia maksamaan velan.

24. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin huomauttaa, että Espanjan siviiliprosessilain mukaan kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä voidaan esittää vain tiettyjä vastustamisperusteita. Ne voivat koskea ainoastaan vakuuden tai sen kohteena olevan velvoitteen lakkaamista, saatavan määrää koskevaa laskuvirhettä (kun velvoite on ulosmittausvelkojan ja ulosmittausvelallisen välisen tilin lopullisen saldon suuruinen) sekä toisen, aiemmin vahvistetun ja yhä voimassa olevan kiinnityksen olemassaoloa. Mitään näistä perusteista ei voida soveltaa esillä olevaan asiaan.

25. LEC:n 698 §:n 1 momentin mukaan mikä tahansa muihin perusteisiin (kuten velan syntymistä koskevien sopimusehtojen pätevyyttä koskeva peruste) perustuva vaatimus, jonka velallinen esittää, ratkaistaan erillisessä yleisessä oikeudenkäyntimenettelyssä, joka ei johda ulosmittausmenettelyn lykkäämiseen. LEC:n 698 §:n 2 momentin mukaan tässä yleisessä oikeudenkäyntimenettelyssä toimivaltainen tuomioistuin voi varmistaa siinä annetun tuomion tehokkuuden ainoastaan pidättämällä kokonaan tai osittain velkojalle suoritettavan osuuden pakkohuutokauppahinnasta.

26. Aziz ei saapunut paikalle ulosmittausmenettelyyn eikä esittänyt perusteita ulosmittauksen vastustamiseksi. Hän ei myöskään käyttänyt LEC:n 693 §:n 3 momentissa säädettyä mahdollisuutta ”vapauttaa omaisuus” ja välttää pakkohuutokauppa maksamalla ulosmittaushetkellä suorittamatta olevat sopimusperusteiset erät korkoineen ja kuluineen.

27. Näin ollen 15.12.2009 tehtiin päätös kiinnitetyn kiinteistön ulosmittaamisesta.

28. Kiinnitetyn omaisuuden pakkohuutokauppa pidettiin 20.7.2010, eikä yhtään tarjousta tehty. Näin ollen säästökassa vaati Espanjan ulosmittauslainsäädännön mukaisesti omaisuuden myymistä sille huutokaupassa hintaan, joka on 50 prosenttia sen sopimuksessa arvioidusta arvosta (97 200 euroa), ja näin myös tapahtui. Aziz ei siten enää omistanut asuntoaan mutta oli edelleen velkaa säästökassalle lainapääomaa 40 000 euroa sekä maksamatta olleet korot ja kulut. Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Martorellin valtuuttama tuomioistuimen yksikkö saapui 20.1.2011 ulosmittauksen kohteena olleeseen kiinteistöön siirtääkseen sen omistusoikeuden säästökassalle. Aziz häädettiin asunnosta.

29. Ennakkoratkaisua pyytäneessä tuomioistuimessa Juzgado Mercantil nº 3 Barcelonassa vireillä olevassa pääasiassa kantajana oleva Aziz vaatii tuomioistuinta toteamaan, että sopimusehto 15 on pätemätön, koska se on kohtuuton, ja – kuten ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin selventää – että täytäntöön pantu ulosmittausmenettely on siten pätemätön. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on päättänyt lykätä tätä oikeudenkäyntiä ennakkoratkaisukysymysten ratkaisemiseen asti.

30. Juzgado Mercantil esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

”1) Onko LEC:n 695 §:ssä ja sitä seuraavissa pykälissä säädetty kiinnitettyä tai pantattua omaisuutta koskevien oikeudellisten asiakirjojen täytäntöönpanojärjestelmä Espanjan prosessijärjestelmässä säädettyine vastustamisperusteita koskevine rajoituksineen selvä kuluttajansuojan rajoitus, kun se merkitsee muodollisesti ja aineellisesti selvää estettä kuluttajan oikeudelle saattaa asiansa tuomioistuimen käsiteltäväksi, jotta hänen oikeuksiaan suojattaisiin tehokkaasti?

2) Unionin tuomioistuinta pyydetään määrittämään suhteettomuuden käsitteen sisältö seuraavissa tapauksissa:

   a) Pitkälle aikavälille – tässä tapauksessa 33 vuodeksi – tehty sopimus voi erääntyä ennenaikaisesti sillä perusteella, että sopimusvelvoitteet on jätetty täyttämättä hyvin lyhyen ja konkreettisen ajanjakson aikana.

   b) Vahvistettu viivästyskorko – tässä tapauksessa yli 18 prosentin suuruinen – ei vastaa viivästyskoron vahvistamisperusteita muissa kuluttajille suunnatuissa sopimuksissa (kuluttajaluotot), ja sitä voitaisiin pitää kohtuuttomana muissa kuluttajien kanssa tehdyissä sopimuksissa, mutta sille ei kuitenkaan ole asetettu kiinteää omaisuutta koskevissa sopimuksissa selvää laillista rajaa edes tapauksissa, joissa sitä on sovellettava paitsi erääntyneisiin maksuihin myös koko ennenaikaisen erääntymisen takia erääntyneeseen määrään.

   c) Lainanantaja vahvistaa yksipuolisesti vaihtuvia korkoja – sekä varsinaista korkoa että viivästyskorkoa – koskevat maksu- ja vahvistamismekanismit, jotka liittyvät mahdollisuuteen ulosmitata kiinteistö ja joiden perusteella ulosmittausvelallinen ei voi vastustaa velan suuruuden määrittämistä itse ulosmittausmenettelyssä, vaan vireille on saatettava pääasiamenettely, jossa annettava lainvoimainen ratkaisu saadaan ulosmittausmenettelyn päätyttyä tai ainakin velallisen menetettyä kiinnitetyn tai vakuudeksi annetun omaisuuden, millä on erityistä merkitystä, kun lainaa haetaan asunnon hankkimiseksi ja ulosmittaus on peruste kiinteistöstä häätämiselle.”

31. Aziz, Catalunyacaixa, Espanjan hallitus ja Euroopan komissio ovat esittäneet unionin tuomioistuimelle kirjalliset ja suulliset huomautuksensa.

IV Oikeudellinen arviointi

A *Ensimmäinen ennakkoratkaisukysymys*

1. Tutkittavaksi ottaminen

32. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee ensimmäisellä kysymyksellään, onko kansallisessa prosessioikeudessa säädetty kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausjärjestelmä, jossa täytäntöönpanoa vastaan ei voida vedota kiinnityksen perustana olevien lainasopimuksen ehtojen kohtuuttomuutta koskeviin väitteisiin, kuluttajansuojan rajoitus ja onko se siten direktiivin 93/13 vastainen.

33. Pääasiassa vastaajana oleva säästökassa kyseenalaistaa kysymyksen tutkittavaksi ottamisen edellytykset. Kysymys on sen mukaan ainoastaan hypoteettinen eikä liity mitenkään pääasian oikeudenkäyntiin ennakkoratkaisua pyytäneessä tuomioistuimessa. Pankin mielestä pääasiassa on nimittäin riidanalaista ainoastaan se, onko sopimusehto 15 pätemätön. Myös Espanjan hallitus katsoo, ettei kysymystä pidä ottaa tutkittavaksi. Sen mukaan kysymys vastustamisperusteita koskevista rajoituksista ulosmittausmenettelyssä voi tosin olla merkityksellinen ulosmittausmenettelyn tuomioistuimessa. Ulosmittausmenettely on käsiteltävässä asiassa jo päättynyt. Ensimmäinen ennakkoratkaisukysymys ei siten ole merkityksellinen menettelyssä, joka on vireillä ennakkoratkaisua pyytäneessä tuomioistuimessa, jonka on arvioitava sopimusehdon pätevyyttä abstraktisti ja erillään täytäntöön pannusta ulosmittausmenettelystä.

34. Myös komissio pitää kysymystä ulosmittausmenettelyn tuomioistuimen tutkintamahdollisuuksien perusteella hypoteettisena ja katsoo siten, ettei kysymystä pidä ottaa tutkittavaksi. Se ehdottaa, että ennakkoratkaisukysymys muotoillaan uudelleen. Komission mukaan olisi tutkittava, millainen toimivalta *pääasiamenettelyn* tuomioistuimella on oltava, kun otetaan huomioon vastustamisperusteiden rajoitukset ulosmittausmenettelyssä.

35. Asianosaiset ja muut osapuolet ovat oikeassa siinä, että kysymys on hypoteettinen siltä osin kuin sitä ei tosiasiassa esitä ulosmittausmenettelyn tuomioistuin. Kysymys oikeudesta esittää vastustamisperusteita vireillä olevassa ulosmittausmenettelyssä ja direktiivin 93/13 vaikutuksesta oikeussuojakeinoihin tässä menettelyssä koskee nimittäin välittömästi ainoastaan ulosmittausmenettelyn tuomioistuinta.

36. Kuten komissio perustellusti esittää, ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen on siten katsottava tiedustelevan laajemmin, mitä oikeussuojakeinoja kuluttajalla on vähintään oltava käytettävissään voidakseen vastustaa ulosmittausta ennakkoratkaisua pyytäneessä tuomioistuimessa vireillä olevassa pääasiamenettelyssä. Myös tämä kysymys voi vaikuttaa ensi näkemältä hypoteettiselta, koska ulosmittaus on jo tehty. Se on kuitenkin tarpeen ratkaisun antamiseksi.

37. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin nimittäin toteaa ennakkoratkaisupyynnössään, että pääasia koskee myös jo täysin päättyneeseen kiinnitetyn kiinteistön ulosmittaukseen perustuvia mahdollisia korvauksia. Kysymys, joka liittyy oikeussuojaan ulosmittausta vastaan, on siten merkityksellinen ennakkoratkaisua pyytäneessä tuomioistuimessa annettavan ratkaisun kannalta, sillä se saattaa tehokkuusperiaatteen mukaisesti joutua ratkaisullaan tasoittamaan jälkikäteen tähänastisen menettelyn mahdollisia puutteita.

38. Jäljempänä on siten tutkittava, mitä edellytyksiä direktiivissä 93/13 asetetaan kuluttajan oikeuksille riitauttaa ehtojen kohtuullisuus ulosmittauksen yhteydessä.

2. Asian arviointi

39. Ensimmäiseen ennakkoratkaisukysymykseen vastattaessa on ensinnäkin huomautettava, että direktiivillä 93/13 toteutettu suojajärjestelmä perustuu ajatukseen siitä, että kuluttaja on elinkeinonharjoittajaan nähden heikompi osapuoli sekä neuvotteluaseman että tietojen puolesta. Tämä johtaa kuluttajan sitoutumaan elinkeinonharjoittajan ennakolta laatimiin sopimusehtoihin ilman, että hän voisi vaikuttaa niiden sisältöön. [5]

5 — Yhdistetyt asiat C-240/98-C-244/98, Océano Grupo Editorial ja Salvat Editores, tuomio 27.6.2000 (Kok., s. I-4941, 25 kohta); asia C-168/05, Mostaza Claro, tuomio 26.10.2006 (Kok., s. I-10421, 25 kohta); asia C-40/08, Asturcom Telecomunicaciones, tuomio 6.10.2009 (Kok., s. I-9579, 29 kohta) ja asia C-618/10, Banco Español de Crédito, tuomio 14.6.2012 (39 kohta).

40. Tämän heikomman aseman takia kohtuuttomat ehdot eivät kyseisen direktiivin 6 artiklan 1 kohdan mukaan sido kuluttajia. Kuten oikeuskäytännöstä käy ilmi, kyseessä on pakottava säännös, jolla pyritään korvaamaan muodollinen tasapaino, joka sopimuksessa perustetaan sopimuspuolten oikeuksien ja velvollisuuksien välille, todellisella tasapainolla, jolla voidaan palauttaa sopimuspuolten välinen yhdenvertaisuus. [6]

41. Unionin tuomioistuin on jo korostanut useaan otteeseen, että direktiivissä 93/13 tavoitellun suojan varmistamiseksi kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välistä epäyhdenvertaista tilannetta voidaan tasoittaa ainoastaan sopimuspuolten ulkopuolisella aktiivisella toiminnalla. [7]

42. Unionin tuomioistuin on katsonut näiden periaatteiden valossa, että kansallisilla tuomioistuimilla on velvollisuus viran puolesta tutkia direktiivin 93/13 soveltamisalaan kuuluvan sopimusehdon kohtuuttomuus ja näin korjata sitä epätasapainoa, joka vallitsee kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välillä. [8]

43. Käsiteltävä asia koskee sitä, mitkä oikeudet kuluttajalla on oltava vedota lainasopimuksen ehdon kohtuuttomuuteen sen vakuudeksi annetun kiinteistökiinnityksen perusteella tapahtuvaa täytäntöönpanoa vastaan.

44. Koska ulosmittauksen kansallisia menetelmiä ei ole yhdenmukaistettu unionin lainsäädännössä, jäsenvaltioiden asiana on säätää sisäisessä oikeusjärjestyksessään sitä koskevista yksityiskohtaisista säännöistä jäsenvaltioiden menettelyllisen autonomian periaatteen nojalla. Jäsenvaltioiden on kuitenkin niistä säätäessään noudatettava vastaavuus- ja tehokkuusperiaatetta. [9] Nämä säännöt eivät saa olla epäedullisempia kuin ne, jotka koskevat samankaltaisia jäsenvaltion kansallisen oikeuden soveltamisalaan kuuluvia tilanteita, eivätkä ne saa olla sellaisia, että unionin oikeudessa kuluttajille tunnustettujen oikeuksien käyttäminen on käytännössä mahdotonta tai suhteettoman vaikeaa. [10]

45. Vastaavuusperiaatteen mukaisesti menettelysäännöt sellaisia oikeussuojakeinoja varten, joilla pyritään turvaamaan yksityisillä unionin oikeuden perusteella olevat oikeudet, eivät saa olla epäedullisempia kuin ne, jotka koskevat samankaltaisia jäsenvaltion sisäiseen oikeuteen perustuvia oikeussuojakeinoja. [11] Tämän osalta käsiteltävässä asiassa ei ole ongelmaa. LEC:n 698 §:llä nimittäin suljetaan pois paitsi ehtojen kohtuuttomuutta koskevien vastustamisperusteiden esittäminen ulosmittausmenettelyssä myös yleisesti kaikkien sellaisten perusteiden esittäminen, jotka voivat koskea täytäntöönpanoperusteen pätemättömyyttä.

46. Jäljempänä on tutkittava tarkemmin, onko tehokkuusperiaatetta noudatettu. Siitä seuraa, ettei kansallisen prosessioikeuden muotoilu saa johtaa siihen, että kuluttajalle direktiivissä 93/13 myönnettyjen oikeuksien käyttäminen estetään. Unionin tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kaikkia sellaisia tapauksia, joissa on kyse siitä, tekeekö kansallinen menettelysääntö unionin oikeuden soveltamisen mahdottomaksi tai suhteettoman vaikeaksi, on tarkasteltava siten, että huomioon otetaan tämän säännön merkitys koko oikeudenkäynnin, sen kulun sekä sen erityispiirteiden kannalta eri kansallisissa oikeuselimissä. [12]

6 — Edellä alaviitteessä 5 mainitut asia Mostaza Claro, tuomion 36 kohta ja asia Asturcom Telecomunicaciones, tuomion 30 kohta; asia C-137/08, VB Pénzügyi Lízing, tuomio 9.11.2010 (Kok., s. I-10847, 47 kohta) ja asia C-453/10, Pereničová ja Perenič, tuomio 15.3.2012 (28 kohta).

7 — Edellä alaviitteessä 5 mainittu asia Banco Español de Crédito, tuomion 41 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen.

8 — Edellä alaviitteessä 5 mainittu asia Banco Español de Crédito, tuomion 42 kohta.

9 — Ks. edellä alaviitteessä 5 mainittu asia Banco Español de Crédito, tuomion 46 kohta.

10 — Edellä alaviitteessä 5 mainittu asia Banco Español de Crédito, tuomion 46 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen.

11 — Yhdistetyt asiat C-317/08-C-320/08, Alassini ym., tuomio 18.3.2010 (Kok., s. I-2213, 48 kohta).

12 — Edellä alaviitteessä 5 mainitut asia Asturcom Telecomunicaciones, tuomion 39 kohta ja asia Banco Español de Crédito, tuomion 49 kohta.

47. Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen esittämän kuvauksen mukaan velallisella on Espanjan kiinnitetyn kiinteistön yksinkertaistetun ulosmittausmenettelyn mukaisessa tehokkaassa ja nopeassa realisoinnissa ainoastaan hyvin rajallinen oikeus velallisen suojaan. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin katsoo, että muutamaa sellaista poikkeustapausta lukuun ottamatta, jotka eivät koske käsiteltävää asiaa, velallisen on näin ollen hyväksyttävä kiinnitetyn kiinteistön realisointi sopimuksen mahdollisesti sisältämistä kohtuuttomista ehdoista huolimatta. Vasta erillisessä pääasiamenettelyssä, jonka kohteena on asiakirjan pätevyys, velallinen voi esittää väitteitä ulosmittausperusteena olevasta saatavasta ja vedota siten sovellettujen ehtojen kohtuuttomuuteen.

48. Velallinen voi näin ollen vaikuttaa ainoastaan ulosmittauksesta saatujen tulojen jakamiseen tai hakea vahingonkorvausta ulosmittauksen perusteella. Tuomioistuimella on tässä erillisessä pääasiamenettelyssä myös mahdollisuus määrätä pakkohuutokauppahinnan pidättämisestä ja varmistaa näin, että velallisen ulosmittausvelkojaa kohtaan esittämä maksuvaatimus voidaan myös realisoida.

49. Ennakkoratkaisupyynnössä esitetyn perusteella tuomioistuin, jonka käsiteltäväksi asia on saatettu, ei voi määrätä varsinaisessa yksinkertaistetussa ulosmittausmenettelyssä eikä erillisessä pääasiamenettelyssä ulosmittauksen eli kiinteistön pakkohuutokaupan keskeyttämisestä toistaiseksi.

50. Kuluttaja ei näin ollen Espanjan oikeuden mukaan voisi estää pakkohuutokauppaa ja siitä seuraavaa omaisuuden menetystä, vaikka kiinnityksen perustana olevan lainasopimuksen ehdon kohtuuttomuus olisi esteenä kiinteistön ulosmittaamiselle. Kuluttaja voi turvautua ainoastaan jälkikäteiseen oikeussuojaansa hakemalla vahingonkorvausta, ja käsiteltävän asian kaltaisessa tilanteessa hänen on hyväksyttävä kotinsa menetteäminen.

51. Tällainen menettely heikentää direktiivillä 93/13 tavoitellun suojan tehokkuutta.

52. Erityisesti silloin, kun velallinen käyttää kiinnitettyä kiinteistöä kotinaan, pelkkä mahdollisuus hakea vahingonkorvausta riittää tuskin varmistamaan tehokkaasti kuluttajalle direktiivissä 93/13 myönnettyjä oikeuksia. Sen avulla ei suojella kuluttajaa tehokkaasti kohtuuttomilta sopimusehdoilta, sillä kuluttajan on kyseisten ehtojen vuoksi ilman puolustautumismahdollisuuksia hyväksyttävä kiinnitetyn kiinteistön realisointi ja siten kotinsa pakkohuutokauppa sekä siitä seuraavat omaisuuden menettäminen ja häätö, jotka kuluttaja voi riitauttaa hakemalla vahingonkorvausta vasta niiden jälkeen käytössään olevan oikeussuojansa perusteella.

53. Direktiivissä 93/13 edellytetään pikemminkin, että kuluttajalla on oltava käytössään tehokkaat oikeussuojakeinot tekemänsä lainasopimuksen ehtojen kohtuullisuuden arvioimiseksi ja että hänen on tällä tavoin voitava tarvittaessa estää ulosmittaus.

54. Asiassa Banco Español de Crédito äskettäin annettu tuomio on tämänsuuntainen. Unionin tuomioistuin totesi kyseisessä tuomiossa, että varmistaakseen tehokkuusperiaatteen noudattamisen direktiivin 93/13 yhteydessä kansallisen tuomioistuimen on maksamismääräysmenettelyssä voitava viran puolesta arvioida jo ennen maksamismääräyksen tekemistä, jota vastaan kuluttaja voi tällöin esittää väitteen, sopimuksessa olevien ehtojen kohtuuttomuus, jos sillä on käytettävissään kaikki arviointiin tarvittavat oikeudelliset seikat ja tosiseikat.[13] On nimittäin olemassa merkittävä vaara siitä, että kyseinen kuluttaja ei tee vaadittua väitettä.[14]

55. Seuraako edellä esitetystä myös se, että kuluttajalla on oltava oikeus vedota ehtojen kohtuuttomuuteen *välittömästi* ulosmittausmenettelyssä eikä vasta erillisessä menettelyssä? Asiassa Banco Español de Crédito annetun tuomion sovellettavuus käsiteltävään asiaan ei välttämättä ole selvää, koska, toisin kuin maksamismääräysmenettelyssä, käsiteltävän asian kaltaisessa tilanteessa, jossa

13 — Edellä alaviitteessä 5 mainittu asia Banco Español de Crédito, tuomion 53 kohta.

14 — Edellä alaviitteessä 5 mainittu asia Banco Español de Crédito, tuomion 54 ja 55 kohta.

on esitetty notaarin vahvistama asiakirja, täytäntöönpanoperuste on jo olemassa ja velkojan intressi nopeaan ulosmittaukseen on tunnustettava. Varsinaisen ulosmittausmenettelyn muodollisella rakenteella ja menettelyä koskevien vastustamisperusteiden merkittävällä rajoittamisella lainsäätäjä pyrkii siihen, että täytäntöönpanoperusteissa vahvistetut saatavat voidaan periä nopeasti. Tätä taustaa vasten ei nähdäkseni ole välttämätöntä jo alun alkaen katsoa, että kuluttajan oikeussuojaa rajoitetaan kohtuuttomasti, jos hän voi vain saattamalla prosessin vireille luoda edellytykset sille, että asiaa käsittelevä tuomioistuin tutkii sopimusehdot.

56. Tätä kysymystä ei kuitenkaan ole tarpeen ratkaista tyhjentävästi käsiteltävässä asiassa. Kuten jo tutkittavaksi ottamisen edellytysten tutkimisen yhteydessä todettiin, käsiteltävässä asiassa ei ole tarpeen vastata kysymykseen siitä, onko kuluttajalla oltava nimenomaan jo *ulosmittausmenettelyssä* oikeus vedota lainasopimuksen ehdon kohtuuttomuuteen. Etenkään ei ole tarpeen selvittää, voidaanko asiassa Banco Español de Crédito annetusta tuomiosta johtaa, että myös ulosmittausmenettelyn tuomioistuimen on viran puolesta arvioitava sellaisten sopimusehtojen pätevyys, jotka voivat vaikuttaa ulosmittaukseen.[15] Ensimmäinen ennakkoratkaisukysymys koskee lisäksi nimenomaisesti kuluttajan oikeuksia esittää vastustamisperusteita, eikä siinä tiedustella, millaiset tutkintamahdollisuudet ennakkoratkaisua pyytäneellä tuomioistuimella on viran puolesta.

57. Käsiteltävässä asiassa merkityksellistä on näin ollen ainoastaan se, että tehokkuusperiaate joka tapauksessa edellyttää, että pääasiamenettelyn tuomioistuimella on oltava mahdollisuus keskeyttää (toistaiseksi) ulosmittausmenettely pakkotäytäntöönpanon estämiseksi siihen saakka, kunnes sopimusehdon kohtuuttomuus on arvioitu, ja että näin estetään se, että kuluttajalle koituu ulosmittausmenettelystä tosiasiallista vahinkoa, jota on vaikea korjata tai jota ei voida lainkaan korjata.

3. Välipäätelmä

58. Ensimmäiseen ennakkoratkaisukysymykseen on näin ollen vastattava, että järjestelmä, jossa kiinnityksen kohteena oleva ja pantattu omaisuus ulosmitataan notaarin vahvistaman asiakirjan perusteella ja jossa ulosmittauksen vastustamismahdollisuudet ovat rajatut, on vastoin direktiiviä 93/13, jos kuluttaja ei voi varsinaisessa ulosmittausmenettelyssä eikä erillisessä tuomioistuinmenettelyssä, jolla pannaan täytäntöön direktiivissä 93/13 myönnetty oikeus tosiasialliseen oikeussuojaan, vaatia mainitun suojan perusteella tuomioistuinta määräämään ulosmittausmenettelyn keskeyttämisestä toistaiseksi.

B *Toinen ennakkoratkaisukysymys*

59. Toisessa ennakkoratkaisukysymyksessä käytetään käsitettä ”suhteettomuus”, joten sillä on yhteys direktiivin liitteessä olevan 1 kohdan e alakohdan terminologiaan. Ennakkoratkaisupyyntö on kuitenkin ymmärrettävä niin, että sillä pyydetään tulkitsemaan direktiivin 3 artiklan 1 kohdan yläkäsitettä ”epätasapaino” sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välillä; direktiivin liitteessä olevan 1 kohdan e alakohdan käsitettä ”suhteettomuus” käytetään korvauksen määrää koskevassa erityistapauksessa.

60. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin siis pyytää toisella ennakkoratkaisukysymyksellään unionin tuomioistuinta tulkitsemaan tarkemmin direktiivin 93/13 3 artiklan 1 kohdassa olevaa epätasapainon käsitettä. Sen mukaan sopimusehtoa, josta ei ole erikseen neuvoteltu, pidetään kohtuuttomana, jos se lojaliteettiperiaatteen vastaisesti aiheuttaa kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille.

15 — Ainakaan tilanteissa, joissa ulosmittausmenettelyn tuomioistuimella on käytettävissään kaikki arviointiin tarvittavat oikeudelliset seikat ja tosiseikat (ks. edellä alaviittessä 5 mainittu asia Banco Español de Crédito, tuomion 53 kohta).

61. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin mainitsee tässä yhteydessä kolme konkreettista ehtoa, jotka sisältyvät pääasiassa riidanalaisena olevaan sopimukseen. Nämä ehdot on ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mukaan vahvistettu yksipuolisesti kuluttajaa kohtaan, minkä vuoksi ne kuuluvat direktiivin soveltamisalaan.

1. Tutkittavaksi ottaminen

62. Pääasian kohteena on säästökassan ja Espanjan hallituksen antamien tietojen mukaan kuitenkin toistaiseksi ainoastaan yksi ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen esiin tuomista ehdoista. Vastauksen antaminen muiden ehtojen osalta ei kuitenkaan ole merkityksetöntä pääasian ratkaisemisen kannalta. Yksittäisten sopimusehtojen kokonaistarkastelu ja niiden oikeudellinen arviointi voivat nimittäin vaikuttaa myös pääasiassa riidanalaisen ehdon tulkintaan.

63. Lisäksi jo ensimmäisen ennakkoratkaisukysymyksen tutkittavaksi ottamisen edellytysten arvioinnin yhteydessä huomautettiin, että ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mukaan pääasian riidan kohteena on myös ulosmittausmenettelyn mahdollinen pätemättömyys. On otettava huomioon, että myös toisessa ennakkoratkaisukysymyksessä mainittujen ehtojen, jotka ennakkoratkaisupyynnön esittäneen tuomioistuimen on tutkittava myös viran puolesta, oikeudellinen arviointi voi vaikuttaa ulosmittausmenettelyn pätevyyteen. Toinen ennakkoratkaisukysymys on siten otettava kokonaisuudessaan tutkittavaksi.

2. Asian arviointi

a) Yleistä

64. Kuten unionin tuomioistuin on toistuvasti huomauttanut, direktiivin 93/13 3 artiklassa, jossa viitataan lojaliteettiperiaatteen sekä osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien huomattavan epätasapainon käsitteisiin, määritellään vain abstraktilla tavalla ne seikat, jotka tekevät sopimusehdosta kohtuuttoman. [16]

65. Sopimusehtoa on arvioitava konkreettisesti ottamalla huomioon asian olosuhteet, kun tutkitaan sen mahdollista kohtuuttomuutta. [17] Tässä arvioinnissa otetaan direktiivin 93/13 4 artiklan 1 kohdan mukaan huomioon sopimuksen kohteena olevien tavaroiden ja palvelujen luonne ja kaikki sopimuksen tekoon liittyvät olosuhteet sekä kaikki muut sopimuksen ehdot tai toinen sopimus, josta se on riippuvainen.

66. Unionin tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kansallisen tuomioistuimen on selvitettävä, täyttääkö sopimusehto edellytykset tulla luokitelluksi direktiivin 93/13 3 artiklan 1 kohdassa tarkoitetuksi kohtuuttomaksi ehdoksi. Ainoastaan kansallinen tuomioistuin voi arvioida kattavasti seurauksia, joita kyseisellä ehdolla voi sopimukseen sovellettavan lainsäädännön mukaisesti olla, ja tämä edellyttää kansallisen oikeusjärjestyksen arviointia. [18]

16 — Asia C-243/08, Pannon GSM, tuomio 4.6.2009 (Kok., s. I-4713, 37 kohta).

17 — Edellä alaviitteessä 6 mainittu asia VB Pénzügyi Lízing, tuomion 44 kohta ja asia C-472/10, Invitel, tuomio 26.4.2012 (22 kohta).

18 — Edellä alaviitteessä 17 mainittu asia Invitel, tuomion 30 kohta.

67. Viime kädessä kansallisen tuomioistuimen, ei unionin tuomioistuimen, on arvioitava riidanalaisten sopimusehtojen kohtuuttomuutta.[19] Unionin tuomioistuimen on tulkittava niitä yleisiä perusteita, joiden avulla direktiivin säännösten soveltamisalaan kuuluvien sopimusehtojen kohtuuttomuutta voidaan arvioida.[20]

b) Sopimuksen ennenaikaista päättämistä koskeva ehto

68. Toisessa ennakkoratkaisukysymyksessä mainitaan ensiksi ehto, joka koskee mahdollisuutta päättää ennenaikaisesti pitkälle aikavälille tehdyt sopimukset sillä perusteella, että sopimusvelvoitteet on jätetty täyttämättä hyvin lyhyen ajanjakson aikana.

69. Käsiteltävässä asiassa lainasopimuksen ehdossa 6 määrätään, että jos velallinen maksaa myöhässä yhdenkin yhteensä 33 sopimusvuotena maksettavista 396 kuukausierästä, lainan myöntänyt säästökassa voi automaattisesti määrätä koko lainan takaisin maksettavaksi.

70. Komissio pitää tätä sopimusehtoa selvästi pätevänä, koska jättäessään yhdenkin erän maksamatta lainanottaja rikkoo keskeistä sopimusvelvoitettaan, jolloin ei voida enää vaatia, että lainanantaja noudattaa sopimusta edelleen.

71. Sitä, aiheuttaako ehto kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille, ei voida arvioida vertaamatta sitä kansallisen lainsäädännön mukaiseen oikeudelliseen tilanteeseen, jossa osapuolet eivät ole tehneet keskinäisiä sopimuksia. Ainoastaan siinä tapauksessa, että kuluttaja joutuu sopimusehdon vuoksi lainsäädännössä säädettyä heikompaan asemaan, ehto voi ylipäätään aiheuttaa kuluttajan vahingoksi epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille.

72. Vaikka sopimusehto asettaa kuluttajan lainsäädännössä säädettyä heikompaan asemaan, sillä ei välttämättä siirretä sopimustasapainoa siten, että ehto olisi luokiteltava kohtuuttomaksi direktiivin 93/13 3 artiklan perusteella.

73. Direktiivin 93/13 3 artiklassa säädetään pikemminkin nimenomaisesti, että sopimusehtoa pidetään kohtuuttomana ainoastaan, jos se lojaliteettiperiaatteen vastaisesti aiheuttaa kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille. Näin turvataan sopimusvapauden periaate ja tunnustetaan, että sopimuspuolilla on usein perusteltu intressi määrätä sopimussuhteistaan lainsäädännöstä poikkeavalla tavalla.

74. Se, aiheuttaako sopimusehto kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille lainsäädännöstä seuraavaan verrattuna, voidaan selvittää ainoastaan arvioimalla kattavasti kaikki sopimusolosuhteet, kuten direktiivin 4 artiklan 1 kohdassa säädetään. Huomattavaa epätasapainoa voidaan pitää perusteettomana erityisesti silloin, kun kuluttajan oikeuksia ja velvollisuuksia supistetaan siinä määrin, ettei sopimusehtojen laatijan voida lojaliteettiperiaatteen mukaisesti katsoa olettaneen, että kuluttaja olisi yksilöllisissä sopimusneuvotteluissa sitoutunut noudattamaan vastaavia ehtoja.

75. Tässä yhteydessä on merkityksellistä muun muassa se, ovatko vastaavat sopimusehdot yleisiä eli käytetäänkö niitä säännöllisesti vastaavissa sopimuksissa vai ovatko ne epätavallisia, onko ehdolla perusteltu syy ja eikö kuluttaja ole suojaton kyseisen ehdon sisällön osalta, vaikka sopimussuhteen tasapaino on siirtynyt ehdon käyttäjän hyväksi.

19 — Ks. edellä alaviitteessä 16 mainittu asia Pannon GSM, tuomion 42 kohta; edellä alaviitteessä 5 mainittu asia Mostaza Claro, tuomion 22 kohta ja edellä alaviitteessä 6 mainittu asia VB Pénzügyi Lízing, tuomion 43 ja 44 kohta.

20 — Ks. asia C-484/08, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, tuomio 3.6.2012 (33 kohta, Kok., s. I-4785) ja edellä alaviitteessä 7 mainittu asia VB Pénzügyi Lízing, tuomion 40 kohta.

76. Pääasiassa on näin ollen ensiksikin ratkaisevaa, miten lainan irtisanomista koskeva lainsäädäntö on muotoiltu, ja erityisesti, millä edellytyksillä lainanantajalla on oikeus irtisanoa ja päättää koko laina, jos velallinen ei maksa yksittäisiä lainaeriä ajoissa. Riidanalaista ehtoa on arvioitava tämän perusteella.

77. Tässä yhteydessä on yhtäältä pantava merkille, että lainaerien maksuvelvollisuus on keskeinen lainanottajan sopimusvelvoite. Toisaalta vastattaessa kysymykseen siitä, voidaanko jo pelkästään yhden erän maksamatta jättämisen perusteella lähtökohtaisesti katsoa, ettei lainan antaneen säästökassan tarvitse enää noudattaa sopimusta, on otettava huomioon, että säästökassalle annettiin lainasta vakuus kiinnityksen muodossa ja että ainoastaan myöhästyminen yhden lainaerän maksamisessa voi johtua pelkästä erehdyksestä eikä siitä välttämättä voida päätellä lainanottajan maksuvaikeuksia. Myönnetyn lainan suuruus, kesto ja sen keskeinen merkitys lainanottajalle on lisäksi suhteutettava lainan antajan intressiin voida irtisanoa lainasopimus jo yhden erän maksamatta jättämisen jälkeen.

78. Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen on viime kädessä otettava huomioon myös se, millainen oikeus kuluttajalla on kansallisen lainsäädännön, myös kansallisen prosessioikeuden, mukaan saada korjatuksi koko lainan erääntymisen vaikutukset. Tässä yhteydessä on merkityksellinen erityisesti LEC:n 693 §:n 3 momentissa lainanottajalle annettu mahdollisuus maksaa suorittamatta olevat erät ja välttää siten irtisanomisen / koko lainan erääntymisen vaikutukset. Tämä on otettava huomioon kokonaisarvioinnissa, jossa tarkastellaan, asetetaanko kuluttaja riidanalaisella ehdolla lojaliteettiperiaatteen vastaisesti suhteettoman epäedulliseen asemaan.

79. Edellä esitetyt toteamukset osoittavat, että vastoin komission näkemystä, jonka mukaan riidanalaiset ehdot ovat abstrakteja ja päteviä tarkasteltuna erillään tietyistä oikeusjärjestyksistä ja olosuhteista, ainoastaan kansallinen tuomioistuin voi arvioida ehdon kohtuuttomuutta direktiivin 93/13 3 artiklan perusteella.

80. Välipäätelmänä on näin ollen todettava, että kansallisen tuomioistuimen asiana on arvioida, onko kuluttajasopimusten yleistä sopimusehtoa pidettävä kohtuuttomana direktiivin 93/13 3 artiklan 1 ja 3 kohdan mukaisesti. Tarkastellessaan ehtoa, jonka mukaan velkoja voi päättää kiinteistölainan ennenaikaisesti, tuomioistuimen on erityisesti arvioitava, missä määrin se poikkeaa muutoin sovellettavasta lainsäädännöstä, onko ehdolla perusteltu syy ja eikö kuluttaja ole täysin suojaton kyseisen ehdon sisällön osalta, vaikka sopimussuhteen tasapaino on siirtynyt ehdon käyttäjän hyväksi.

c) Viivästyskorkoa koskeva ehto

81. Toisen ennakkoratkaisukysymyksen kohteena on myös viivästyskorkoa koskeva sopimusehto. Tässä tapauksessa pääasiassa riidanalaisen sopimuksen 6 kohta sisältää ehdon, jonka mukaan lainanottajan on maksettava ilman minkäänlaista tiedoksiantoa tai reklamaatiota maksun myöhästymisen yhteydessä 18,75 prosenttia vuotuista viivästyskorkoa. Lainan varsinainen nimelliskorko oli alun perin 4,87 prosenttia.

82. Sitä, onko tällainen viivästyskorkoa koskeva ehto direktiivin 93/13 3 artiklan 1 kohdan perusteella pätemätön sopimusehto, koskevaan oikeudelliseen arviointiin sovellettavan yleisen lähestymistavan yhteydessä voidaan tässä vaiheessa viitata edellä esitettyihin yleisiin toteamuksiin. [21]

83. Kansallisen tuomioistuimen on ensiksi verrattava korkoa lakisääteiseen korkoon ja arvioitava sitten kyseisen tapauksen kaikkien olosuhteiden perusteella, aiheuttaako kuluttajan vahingoksi koituva korkojen ero lojaliteettiperiaatteen vastaisesti huomattavan epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille. [22]

21 — Ks. tämän ratkaisuehdotuksen 64–67 kohta.

22 — Espanjan tuomioistuin laski asiassa Banco Español de Crédito sopimuksen mukaista 29 prosentin korkoa viran puolesta 19 prosenttiin viitaten vuosien 1990–2008 kansallisissa talousarviolaeissa esitettyihin lakisääteiseen korkoon ja viivästyskorkoon.

84. Direktiivin liitteen, johon 3 artiklan 3 kohdassa viitataan, 1 kohdan e alakohdassa mainitaan kohtuuttomasta ehdosta nimenomaisesti esimerkkinä suhteettoman suuren korvauksen vaatiminen kuluttajalta, joka ei täytä velvollisuuksiaan. Direktiivin liitteessä on 3 artiklan 3 kohdan mukaan kuitenkin ainoastaan ohjeellinen luettelo, joka ei ole tyhjentävä, niistä ehdoista, joita voidaan pitää kohtuuttomina. Sopimusehdon kohtuuttomuutta ei näin ollen voida automaattisesti määrittää yksin sen perusteella, että se on mainittu liitteessä; liitteessä oleva maininta on kuitenkin olennainen seikka, johon toimivaltainen tuomioistuin voi perustaa kyseisen ehdon kohtuuttomuutta koskevan arvionsa. [23]

85. Tässä arvioinnissa voi olla merkitystä sillä, millaisista viivästyskoroista yleensä sovitaan sellaisten lainojen yhteydessä, joiden vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnitys. Jos Espanjan lainsäädännön mukaan viivästyskorko voi tällaisissa kuluttajalainoissa olla enintään 2,5-kertainen lakisääteiseen korkoon verrattuna, kuten komissio huomauttaa, myös tämä voi olla osoituksena kohtuuttomuudesta kuten myös se seikka, että pankkien uudelleenrahoituskustannukset ovat lainojen, joiden vakuudeksi on asetettu kiinteistökiinnitys, yhteydessä tämän vakuuden vuoksi säännönmukaisesti selkeästi pienemmät kuin muissa kuluttajalainoissa.

86. Asian arvioinnissa on niin ikään otettava huomioon, mitä tavoitteita viivästyskorolla voi kansallisen lainsäädännön mukaan hyväksytysti olla: onko kyse vain kiinteämääräisestä, viivästymisestä aiheutuneen vahingon korvauksesta vai onko tarkoitus myös saada sopimuspuoli pitäytymään sopimuksessa. Viivästyskorolla voi nimittäin olla eri jäsenvaltioissa erilaisia hyväksyttyjä tavoitteita. Direktiivin 93/13 tavoitteena ei ole tasoittaa kansallisten oikeuskulttuurien eroja tältä osin.

87. Jos viivästyskorolla on tarkoitus ainoastaan hyvittää kiinteämääräisesti viivästymisestä aiheutunut vahinko, viivästyskorko on huomattavan ylimitoitettu jo silloin, kun se käytännössä ylittää selvästi viivästymisestä oletettavasti aiheutuneet konkreettiset vahingot. On kuitenkin ymmärrettävää, että korkeampi viivästyskorko motivoi velallista täyttämään sopimusvelvoitteensa oikea-aikaisesti ja korjaamaan nopeasti jo tapahtuneen viivästymisen. Jos viivästyskorko liittyy kansallisen lainsäädännön mukaan siihen, että sopimuspuoli pitäytyy sopimuksessa, ja siten maksumoraalin pysyttämiseen, sitä voidaan pitää kohtuuttomana ainoastaan, jos se on selkeästi korkeampi kuin tämän tavoitteen saavuttamiseksi on tarpeen.

88. Välipäätelmänä on näin ollen todettava, että viivästyskorkoa koskevan ehdon yhteydessä tuomioistuimen on tutkittava erityisesti, missä määrin korkokanta eroaa muutoin sovellettavasta lakisääteisestä korkokannasta ja onko viivästyskorko oikeassa suhteessa sillä tavoiteltuun päämäärään.

d) Saatavan yksipuolista määrittämistä koskeva ehto

89. Toisella ennakkoratkaisukysymyksellä pyritään selvittämään myös suhteettomuuden käsitettä pääasiassa riidanalaisiin sopimusehtoihin kuuluvan ehdon 15 yhteydessä. Siinä vahvistetaan, että lainanantaja voi ulosmittausmenettelyssä määrittää yksipuolisesti maksamatta olevan lainan määrän ja luoda siten yksipuolisesti olennaisen edellytyksen yksinkertaistetun kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn toteuttamiselle. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin selvittää tämän ehdon kannalta merkityksellistä oikeudellista kehystä toteamalla, ettei velallinen voi vastustaa velan suuruuden määrittämistä ulosmittausmenettelyssä, vaan tämän on turvauduttava erilliseen pääasiamenettelyyn. Pääasiamenettely ei kuitenkaan estä ulosmittausmenettelyn jatkamista, minkä vuoksi velallinen on jo menettänyt kiinteistökiinnityksen kohteen, kun pääasiamenettelyssä annetaan ratkaisu.

23 — Edellä alaviitteessä 17 mainittu asia Invitel, tuomion 26 kohta.

90. Kansallisen tuomioistuimen on myös tältä osin otettava ratkaisussaan huomioon kaikki kyseisen tapauksen olosuhteet. Tässä yhteydessä on kuitenkin sovellettava seuraavia perusteita:

91. Lähtökohtana on jälleen oltava kysymys siitä, millainen oikeudellinen tilanne olisi – tässä tapauksessa ulosmittausmenettelyssä – jos sopimus ei sisältäisi riidanalaista ehtoa.

92. Ymmärrän tässä yhteydessä ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen sekä asianosaisten ja muiden osapuolten esittämät huomautukset siten, että jollei sopimusehtoa olisi, maksamatta olevien saatavien määrittämiseksi lainan antaneen säästökassan olisi ensin aloitettava oikeustoimet velallista vastaan, jotta voitaisiin vahvistaa ulosmittausmenettelyssä vaadittava täsmällinen summa. Tätä edeltävää pääasiamenettelyä ei tarvita, kun lainan velkoja määrittää summan yksipuolisesti. Tästä seuraa, ettei velallinen voi kiistää ulosmitattavan saatavan määrää ennen ulosmittausta. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tosin selventää yhdenmukaisesti asianosaisten ja muiden osapuolten esittämien lausuntojen kanssa, ettei yksipuolisesti määritetyllä summalla ole osapuolten kesken sitovaa vaikutusta, että velallinen voi riitauttaa sen jälkikäteen pääasiamenettelyssä ja ettei velallinen ole tältä osin todistustaakan suhteen epäedullisessa asemassa.

93. Ehdolla, jolla supistetaan ulosmittaukseen liittyvää oikeussuojaa, siirretään osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien tasapainoa kuluttajan vahingoksi. Tästä ei kuitenkaan seuraa automaattisesti, että ehto lojaliteettiperiaatteen vastaisesti aiheuttaa kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille. Tämä on selvitettävä tyhjentävästi kokonaisarvioinnissa, jossa punnitaan ehtoon liittyviä hyötyjä ja haittoja kummankin sopimuspuolen kannalta.

94. Lainan rahoittaneelle säästökassalle kyseisestä ehdosta seuraa, että vakuudeksi annettu kiinnitys voidaan realisoida nopeammin ja helpommin. Tämä nostaa – myös velallisen taloudellisen intressin mukaisesti – velallisen myöntämän vakuuden arvoa. Vastaavasti vaarana on, että velallinen/kuluttaja menettää vakuuden jo ennen kuin on vahvistettu, minkä suuruisen summan lainan myöntänyt säästökassa saa kattaa vakuudesta.

95. Kansallisen tuomioistuimen on otettava kokonaisratkaisussaan huomioon kunkin tapauksen käytännön olosuhteet. Tämä käsittää kysymyksen siitä, voiko velallinen sittenkin esittää vastustamisperusteita jo ulosmittausmenettelyssä. LEC:n 695 §:n 1 momentin sanamuoto tukee tätä. Lisäksi on selvitettävä, millainen rakenne on yksipuolista velan määrittämistä koskevalla menettelyllä ja millaiset tutkintavaltuudet on siihen osallistuvalla notaarilla sekä miten on suhtauduttava siihen, että riidanalaista ehtoa voivat soveltaa ainoastaan valtion pankkivalvonnan alaiset pankit ja säästökassat, kuten Espanjan hallitus on huomauttanut.

96. Välipäätelmänä on todettava, että arvioitaessa saatavan yksipuolista määrittämistä koskevaa ehtoa on otettava huomioon erityisesti tällaisen ehdon vaikutukset kansallisessa prosessioikeudessa.

V Ratkaisuehdotus

97. Edellä esitetyn perusteella ehdotan, että unionin tuomioistuin ratkaisee asian seuraavasti:

1) Järjestelmä, jossa kiinteistökiinnityksen kohteena oleva ja pantattu omaisuus ulosmitataan notaarin vahvistaman asiakirjan perusteella ja jossa ulosmittauksen vastustamismahdollisuudet ovat rajatut, on vastoin direktiiviä 93/13/ETY, jos kuluttaja ei voi varsinaisessa ulosmittausmenettelyssä eikä erillisessä tuomioistuinmenettelyssä, jolla pannaan täytäntöön direktiivissä 93/13 myönnetty oikeus tosiasialliseen oikeussuojaan, vaatia mainitun suojan perusteella tuomioistuinta määräämään ulosmittausmenettelyn keskeyttämisestä toistaiseksi.

2) Kansallisen tuomioistuimen asiana on direktiivin 93/13 3 artiklan 1 ja 3 kohdan perusteella arvioida, onko kuluttajasopimusten yleistä sopimusehtoa pidettävä kohtuuttomana.

   a) Tarkastellessaan ehtoa, jonka mukaan velkoja voi päättää kiinteistölainan ennenaikaisesti, tuomioistuimen on erityisesti arvioitava, missä määrin se poikkeaa muutoin sovellettavasta lainsäädännöstä, onko ehdolla perusteltu syy ja eikö kuluttaja ole suojaton kyseisen ehdon sisällön osalta, vaikka sopimussuhteen tasapaino on siirtynyt ehdon käyttäjän hyväksi.

   b) Viivästyskorkoa koskevan ehdon yhteydessä tuomioistuimen on tutkittava erityisesti, missä määrin korkokanta eroaa muutoin sovellettavasta lakisääteisestä korkokannasta ja onko viivästyskorko oikeassa suhteessa sillä tavoiteltuun päämäärään.

   c) Arvioitaessa saatavan yksipuolista määrittämistä koskevaa ehtoa on otettava huomioon erityisesti tällaisen ehdon vaikutukset kansallisessa prosessioikeudessa.