



## Kohtulahendite kogumik

KOHTUJURISTI ETTEPANEK  
JULIANE KOKOTT  
esitatud 8. novembril 2012<sup>1</sup>

### Kohtuasi C-415/11

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

(eelotsusetaotlus, mille on esitanud Juzgado de lo Mercantil n°3 Barcelona (Hispaania))

Ebaõiglased tingimused tarbijalepingutes — Hüpoteeklaenuid —  
Õiguskaitsevõimalused täitemenetluses — Lepinguosaliste lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste  
oluline tasakaalustamatus — Viivitusintress — Laenu ennetähtaegne tagasinõudmine võlausaldaja poolt

#### I. Sissejuhatus

1. Käesolev eelotsusetaotlus puudutab küsimust, kuidas tõlgendada nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiivi 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes<sup>2</sup>.

2. Põhikohtuasja hageja M. Aziz sõlmis eluaseme rahastamiseks krediidilepingu kostjaks oleva hoiupangaga ja seadis laenu tagamiseks hüpoteegi. M. Azizi makseraskuste tõttu taotles kostja kinnisasja realiseerimist Hispaania õiguses ette nähtud hüpoteegiga tagatud nõude lihtsustatud täitemenetluses.

3. Pärast täitemenetluse lõppu vaidlustas M. Aziz eraldi menetluses laenulepingu ühe tingimuse põhjusel, et see on ebaõiglane. Eelotsusetaotluse esitanud kohtu sõnul ei saa hüpoteegiga tagatud nõude täitemenetluses tugineda laenulepingu tingimuste ebaõiglusele. Ebaõiglaste lepingutingimuste väidet saab tarbija esitada ainult eraldi kohtumenetluses. Selle menetlusega ei saa ta aga mõjutada täitmist. Neil asjaoludel küsib eelotsusetaotluse esitanud kohus, kas siseriiklikud menetlusnormid, mis välistavad ebaõiglaste lepingutingimustega seotud vastuväidete esitamise, on kooskõlas direktiiviga 93/13. Lisaks küsib eelotsusetaotluse esitanud kohus, kas laenulepingu teatavad tingimused on ebaõiglased.

4. Käesolev menetlus annab seega Euroopa Kohtule võimaluse arendada edasi oma kohtupraktikat eesmärgiga tagada siseriikliku menetlusõiguse kaudu tõhus tarbijakaitse. Peale selle on võimalik käsitleda asjaolusid, mida tuleb arvesse võtta lepingutingimuse ebaõiglase laadi kindlaksmääramisel.

1 — Algkeel: saksa.

2 — EÜT L 95, lk 29; ELT eriväljaanne 15/02, lk 288, vahepeal muudetud Euroopa Parlamendi ja nõukogu 25. oktoobri 2011. aasta direktiiviga 2011/83/EL (ELT L 304), lk 64, millega ei tehtud direktiivi siiski ühtki käesolevas asjas olulist muudatust.

## II. Õiguslik raamistik

### A. Liidu õigus

5. Direktiivi 93/13 artikkel 3 sätestab:

„1. Lepingutingimus, mille suhtes ei ole eraldi kokku lepitud, loetakse ebaõiglaseks, kui see on vastuolus heausksuse tingimusega ning kutsub esile lepinguosaliste lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulise tasakaalustamatuse, mis kahjustab tarbijat.

[...]

3. Lisa sisaldab soovituslikku ja mittetäielikku loetelu tingimustest, mida võib pidada ebaõiglasteks.”

6. Direktiivi 93/13 artikli 4 lõige 1 sätestab:

„Ilma et see piiraks artikli 7 kohaldamist, võetakse lepingutingimuse [ebaõigluse] hindamisel arvesse lepingu sõlmimise objektiks oleva kauba või teenuse laad[i] [ja kõiki lepingu sõlmimise hetkel esinenud sõlmimist mõjutanud asjaolusid ning kõiki teisi kõnealuse või muu lepingu tingimusi,] millest see sõltub.” [Tsitaati on parandatud Euroopa Kohtus, kuna direktiivi eestikeelne tõlge on ebatäpne.]

7. Direktiivi artikli 7 lõige 1 on sõnastatud järgmiselt:

„Liikmesriigid tagavad, et tarbijate ja konkurentide huvides oleksid olemas piisavad ja tõhusad vahendid, et lõpetada ebaõiglaste tingimuste seadmine lepingutes, mis müüjad või teenuste osutajad tarbijatega sõlmivad.”

8. Direktiivi 93/13 lisas „Tingimused, millele on viidatud artikli 3 lõikes 3”, on loetletud:

„1. Tingimused, mille eesmärk või tagajärg on [...]

e) ülemäära suure hüvitussumma nõudmine tarbijalt, kes ei täida oma kohustust; [...]

[...]

q) jätta tarbija ilma õigusest võtta õiguslikke meetmeid või kasutada mis tahes muud õiguskaitsevahendit või tarbija kõnealust õigust piirata, eelkõige nõudes, et tarbija kasutaks vaidluste lahendamiseks üksnes arbitraažimenetlust, mida õigusnormidega ei reguleerita, lubamatult piirata tarbijale kättesaadavaid tõendeid või panna tarbijale tõendamiskohustus, mis kohaldatava seaduse alusel peaks olema teise lepinguosalise ülesanne.

[...]

### B. Siseriiklik õigus

9. Hüpoteebiga tagatud nõude kohtulikku täitemenetlust reguleerivad Ley de Enjuiciamiento Civil'i<sup>3</sup> artikkel 693 ja artiklid 695–698.

3 — Tsiviilkohtumenetluse seadus; edaspidi „LEC”.

10. LEC artikkel 695 näeb ette:

„1. Käesolevas peatükis nimetatud menetluses saab võlgnik vastuväiteid esitada vaid järgmistele põhjustele tuginedes:

- 1) tagatise või tagatud kohustuse kustutamine, kui esitatakse registritõend hüpoteegi või valduseta pandiõiguse (registerpandi) kustutamise kohta või notariaalakt makse tegemise või tagatise kustutamise kohta;
- 2) viga võlgnetava summa kindlaksmääramisel, kui tagatud kohustus on sissenõudja ja võlgniku vahelise konto lõppsaldo. Võlgnik peab esitama oma kontoväljavõtte ja vastuväide on vastuvõetav ainult juhul, kui väljavõttel näidatud saldo erineb sissenõudja esitatud kontoväljavõttel näidatud saldost. [...]

2. Lõike 1 kohase vastuväite saamise korral peatab täitmist menetlev ametnik täitmise ja teatab pooltele kuupäeva, millal need peavad ilmuma täitekorralduse andnud kohtusse, kusjuures kohtukutse esitamise ja kõnealuse kuupäeva vahele peab jääma vähemalt neli päeva; nimetatud kuupäeval kuulab kohus pooled ära, võimaldab esitada dokumente ja teeb kahe päeva jooksul määruse vormis lahendi selle kohta, mida ta peab kohaseks [...].”

11. LEC artikkel 698 sätestab:

„1. Kõik võlgniku, valdajast kolmanda isiku või muu asjassepuutuva isiku eelmistes artiklites nimetatud vastuväited, sealhulgas vastuväited, mis puudutavad dokumendi kehtetust või kohustuse tähtaega, selgust, kustutamist või suurust, lahendatakse asjakohases menetluses, ilma et peatataks või lükataks edasi käesolevas peatükis ettenähtud menetlust.

[...]

2. Lõikes 1 osutatud vastuväite esitamisel või sellele järgneva menetluse käigus võib taotleda, et menetluses tehtava otsuse tõhususe tagamiseks peetakse kinni eelmises peatükis sätestatud menetluse kohaselt võlausaldajale tasutav summa või osa sellest.

Kohus annab esitatud dokumentide alusel nimetatud kinnipidamiseks korralduse, kui ta peab esitatud põhjendusi piisavaks. Kui on ilmne, et taotluse esitaja ei ole piisavalt maksejõuline, peab kohus nõudma temalt eelnevalt tagatist viivitusintressi ja võlausaldaja võimalike muude kahjuhüvitisenõuete katteks.

3. Kui võlausaldaja annab selle summa katteks, mille kinnipidamine nähti ette lõikes 1 nimetatud menetluse tulemusel, piisava tagatise, siis nimetatud summa vabastatakse.”

### III. Asjaolud ja eelotsusetaotlus

12. M. Aziz sõlmis 2007. aasta juulis krediidasutusega Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa)<sup>4</sup> hüpoteegi tagatisel notariaalse laenulepingu. Laenuleping põhisummas 138 000 eurot sõlmiti põhiliselt selleks, et kustutada teise krediidasutuse 115 821 euro suurune varasem laen, mis oli antud perekonna eluaseme ostmiseks. Perekonna eluaseme, mille väärtuseks hinnati notariaalses laenulepingus 194 000 eurot, jäi endiselt koormama hüpoteek. Sel ajal oli M. Azizi püsiv kuusissetulek 1341 eurot.

4 — Edaspidi „hoiupank”.

13. Eelotsusetaotluses on olulised lepingutingimused esitatud järgmiselt: laenu tagasimakseperiood on 33 aastat, laen tuleb tagasi maksta 396 kuumaksega, arvestatuna alates 1. augustist 2007 kuni 31. juulini 2040. Laenu kuumakse summa oli enne esialgse intressi muutmist 701,04 eurot. Tavapärase intressimäär kehtestatakse järgmiselt: kuni 30. jaanuarini 2008 on fikseeritud nominaalintress 4,87% aastas. Järgmisest päevast kuni laenu täielikult tagasimaksmiseni muutub nominaalintressi määr muutuvaks (Euribor + 1,10%).

14. Lepingu kuues tingimus näeb ette, et kui laenuvõtja jätab – ka ennetähtaegselt määratud – maksetähtajaks võlgnetava intressisumma või põhisumma osamakse tasumata, on ta maksega hilinenud, olenemata sellest, kas talle on saadetud vastav hoiatus. Viivitusintress kuulub tasumisele päevaarvestuses ja see arvutatakse intressimääraga 18,75%.

15. Peale selle on sätestatud, et hoiupank võib laenu kogusumma tagasimaksmist nõuda muu hulgas põhjusel, et võlgnik ei ole määratud maksetähtajaks täitnud laenu põhisumma ja intresside osamakse tasumise kohustust. Pooled lepivad kokku, et nad lasevad maksetähtaja saabumise selle põhjuse kanda kinnistusregistrisse, et vajaduse korral saaks võla kogusumma (põhisumma pluss intressid) LEC artikli 693 sätete kohaselt kohtulikult sisse nõuda.

16. Üheteistkümnes tingimus puudutab hüpoteegi seadmist. Hüpoteek katab laenuks võetud põhisummat 138 000 eurot, kokkulepitud intresse üheks aastaks ja viivitusintresse kokku summas kuni 51 750 eurot, millele lisandub 13 800 eurot kulude katteks. Kõik see ei piira laenuvõtja isiklikku vastutust.

17. Viieteistkümnes tingimus käsitleb hüpoteegiga tagatud nõude kohtulikku täitmist: selles võetakse aluseks notariaalses laenulepingus nimetatud eluaseme hinnanguline väärtus (194 000 eurot). Lepitakse kokku, et võlga võib kohtulikult sisse nõuda nii eraldi kohtumenetluse kui ka tavapärase või hüpoteegiga tagatud nõude täitemenetluse kaudu. Pangale antakse sõnaselgelt õigus määrata sissenõutav võlg eelkõige sundtäitmise eesmärgil kindlaks ühepoolselt; selleks peab pank koos hüpoteegi seadmise lepinguga esitama kokkulepitud notariaalses vormis makseteate tasumata summade kohta ja asjaomased tõendid.

18. M. Aziz viivitas alates 2007. aasta oktoobrist mitme kuumakse tasumisega (oktoober 2007, detsember 2007, jaanuar 2008, veebruar 2008, märts, aprill ja mai 2008). Maksetega viivitamise tõttu nõudis hoiupank kokkulepitud viivitusintresse. Ajavahemikul 2007. aasta 31. juulist – esimese osamakse tähtaeg – 31. maini 2008 oli M. Aziz tasunud laenu põhisummast 1 325,98 eurot ja lepingujärgsete ja/või viivitusintressina 6 656,44 eurot.

19. 2008. aasta mai lõpus lõpetas M. Aziz oma laenu kuumaksete tasumise, mida ta siiani oli teinud enam või vähem korrapäraselt. Hoiupank kasutas laenu ennetähtaegse tagasinõudmise õigust. Lepingu ennetähtaegse ülesütleamise tõttu nõudis pank tagasi kogu laenusummat (põhisumma koos intressiga).

20. Hoiupanga esindaja pöördus 2008. aasta oktoobris notari poole, et koostada akt M. Azizi maksmisele kuuluva summa jäägi kindlaksmääramiseks. Notariaalaktis määrati kindlaks võla summa – arvestatuna üldiselt tunnustatud matemaatiliste ja finantskriteeriumide järgi vastavalt poolte vahel kokku lepitud tingimustele, ja nagu nähtub finantsasutuse väljastatud tõenditelt – kokku 139 764,76 eurot. See summa koosneb järgmistest osadest: 136 674,02 eurot põhisummana, 3 017,97 eurot lepingujärgsete intressina, 72,77 eurot viivitusintressina.

21. 2009. aasta jaanuaris teatas hoiupank M. Azizile telegrammiga kohtumenetluse algatamisest, et nõuda temalt sisse 16. oktoobri 2008. aasta seisuga võlgnetav summa, kokkulepitud intress alates sellest kuupäevast kuni võla täieliku tasumiseni ja asjaomased kulud. Telegramm, millega nõutakse võla tasumist, anti 2. veebruaril 2009 üle M. Azizi pereliikmele tema elukohas.

22. 2009. aasta märtsis algatas hoiupank Hispaania tsiviilkohtumenetluse seaduse alusel täitemenetluse mittekohtulikest dokumentidest tuleneva hüpoteegiga tagatud nõude täitmiseks, nõudes M. Azizilt 136 674,02 eurot põhisummana, 90,74 eurot kogunenud intressina ja 41 902,21 eurot intressi ja kuludena. Hüpoteegiga tagatud nõude täitmise nõude esitamise ajal olid tasumata osamaksed, mille maksetähtaeg oli saabunud, kokku summas 3 153,46 eurot. Varalise nõude sundtäitmise esemeks on hüpoteegiga koormatud kinnisasi, mis on M. Azizi ja tema perekonna eluase.

23. Kohtumenetlus hüpoteegiga tagatud nõude täitmiseks algatati Juzgado de Primera Instancia n°5 de Martorellis (Martorelli esimese astme kohus nr 5). See kohus kohustas M. Azizi võlga tasuma, kuid M. Aziz ei täitnud nõuet.

24. Eelotsusetaotluse esitanud kohus märgib, et Hispaania tsiviilkohtumenetluses on vastuväidete esitamine hüpoteegiga tagatud nõude täitemenetluses piiratud. Esitada saab ainult vastuväiteid, mis on seotud tagatise või tagatud kohustuse kustutamisega, veaga võlgnetava summa arvutuses (kui võlg on sissenõudja ja võlgniku vahelise konto lõppsaldo) ja teise varem registreeritud – kustutamata – hüpoteegi olemasoluga. Ükski neist vastuväidetest käesoleval juhul kohaldatav ei ole.

25. Vastavalt LEC artikli 698 lõikele 1 lahendatakse kõik nõuded, mille võlgnik võiks esitada muudel põhjustel (nagu näiteks võla aluseks oleva laenulepingu tingimuste kehtetus), eraldi tavalises tsiviilkohtumenetluses, ilma et täitemenetlust peatataks. Vastavalt LEC artikli 698 lõikele 2 võib selles tavamenetluses pädev kohus tagada tehtava kohtuotsuse tõhususe vaid seeläbi, et peab kinni kogu või osa enampakkumisel pakutud hinnast, mis tuleb üle anda võlausaldajale.

26. M. Aziz ei ilmunud täitemenetlusele ega esitanud täitmisele ühtegi vastuväidet. Ta ei kasutanud ka LEC artikli 693 lõike 3 kohast võimalust maksta ära täitmise ajaks tasumata lepingujärgsed osamaksed, kogunenud intress ja kulud ning seeläbi „vara vabastada” ja vältida enampakkumist.

27. Seetõttu tehti 15. detsembril 2009 kohtumäärus hüpoteegiga tagatud vara suhtes esitatud nõude täitmiseks.

28. 20. juulil 2010 toimus hüpoteegiga koormatud vara enampakkumine, kus ei osalenud ühtegi pakkujat. Seetõttu nõudis hoiupank Hispaania täiteõiguses sisalduva võimaluse kohaselt vara enampakkumisele panemist 50% ulatuses selle lepingujärgsest hindamisväärtusest (97 200 eurot) ning seda ka tehti. M. Aziz kaotas sellega omandiõiguse oma eluasemele ning on hoiupangale jätkuvalt võlgu üle 40 000 euro laenu põhisummast, millele lisanduvad tasumata intress ja kulud. 20. jaanuaril 2011 saabus Juzgado de Primera Instancia n°5 de Martorelli volitatud kohtulik komisjon enampakkumise eseme juurde, et anda kinnisasi üle hoiupanga valdusse. M. Aziz tõsteti eluasemest välja.

29. Eelotsusetaotluse esitanud kohtu, Juzgado Mercantil n°3 Barcelona menetluses olevas põhikohtuasjas palub hageja M. Aziz tuvastada, et lepingutingimus 15 on ebaõiglane ja seega kehtetu, mistõttu on – nagu eelotsusetaotluse esitanud kohus selgitab – läbiviidud täitemenetlus lõppkokkuvõttes tühine. Eelotsusetaotluse esitanud kohus peatas oma menetluse kuni eelotsuse küsimuste lahendamiseni.

30. Juzgado Mercantil esitab Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:

„1. Kas hüpoteegiga koormatud või panditud kinnisasjade suhtes LEC artiklis 695 ja sellele järgnevates artiklites kehtestatud kohtulike täitedokumentide süsteem koos Hispaania menetlusõiguses vastuväidete osas ette nähtud piirangutega on tegelikult selge tarbijakaitsepiirang, sest see takistab tarbijal vormiliselt ja sisuliselt kasutada tema õiguste tõhusa kaitse tagamiseks kohtule hagi esitamise võimalust või teisi õiguskaitsvahendeid?

2. Euroopa Liidu Kohtul palutakse määratleda mõiste „ülemäärane” sisu selles osas, mis puudutab:
- a) ennetähtaegse ülesütleamise võimalust pikaajaliste – käesoleval juhul 33 aastaks – sõlmitud lepingute puhul kohustuste rikkumise korral piiratud ja konkreetset ajavahemikul;
  - b) viivitusintressi määramist – käesoleval juhul üle 18% –, mis ei vasta viivise kindlaksmääramise kriteeriumidele teistes tarbijalepingutes (tarbijakrediit) ja mida võiks teistes tarbijalepingute valdkondades pidada ebaõiglaseks ning millel kinnisvaralepingutes ei ole selget seadusest tulenevat ülemäära isegi juhtudel, kus seda tuleb kohaldada mitte ainult tasumisele kuuluvate laenumaksete suhtes, vaid ennetähtaegse ülesütleamise tõttu kogu võlgnetava summa suhtes;
  - c) laenuandja ühepoolset muutuvintressi – nii tavapärase kui ka viivise – sellist sissenõudmise ja määramise mehhanismide kehtestamist, mis on seotud hüpoteegiga tagatud nõude täitmise võimalusega ja mille puhul võlgnik, kelle antud hüpoteegiga tagatud nõue rahuldatakse, saab võla summat vaidlustada mitte täitemenetluses, vaid eraldi sisulises kohtumenetluses, milles lõpliku otsuse tegemise ajaks on hüpoteek realiseeritud või vähemasti on võlgnik hüpoteegiga koormatud või tagatiseks antud vara kaotanud. See küsimus on erilise tähtsusega, kui laenu taotletakse eluaseme ostmiseks ja hüpoteegi realiseerimise tagajärjel tõstetakse inimene välja.”

31. Euroopa Kohtu menetluses esitasid M. Aziz, Catalunyiacaixa, Hispaania valitsus ja Euroopa Komisjon kirjalikud ja suulised seisukohad.

#### IV. Õiguslik hinnang

##### A. Esimene eelotsuse küsimus

###### 1. Vastuvõetavus

32. Oma esimese küsimusega soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus teada, kas siseriiklikus menetlusõiguses ette nähtud hüpoteegiga tagatud nõude täitmise süsteem, mis ei anna võimalust esitada täitmisele vastuväidet seoses hüpoteegi aluseks oleva laenulepingu ebaõiglase tingimusega, on tarbijakaitsepiirang ja seega vastuolus direktiiviga 93/13.

33. Põhikohtuasjas kostjaks olev hoiupank kahtleb selle küsimuse vastuvõetavuses. Kostja leiab, et see on pelgalt hüpoteetiline ega ole eelotsusetaotluse esitanud kohtu menetluses oleva põhikohtuasjaga kuidagi seotud. Kostja arvates on põhikohtuasja vaidluse esemeks vaid küsimus, kas lepingutingimus nr 15 on kehtiv. Ka Hispaania valitsus eitab küsimuse vastuvõetavust. Täitemenetluses vastuväidete esitamise piirangu küsimus saab olla asjakohane äärmisel juhul vaid kohtunikule täitemenetluses. Täitemenetlus on aga käesoleval juhul juba lõpetatud. Esimene eelotsuse küsimus ei ole seega eelotsusetaotluse esitanud kohtu menetluses asjakohane, kuna eelotsusetaotluse esitanud kohus peab lepingutingimuse kehtivust hindama abstraktselt ja lahus toimunud täitemenetlusest.

34. Ka komisjon peab täitemenetlust läbiviiva kohtuniku kontrollivõimalusi puudutavat küsimust hüpoteetiliseks ja seega vastuvõetamatuks. Komisjon teeb ettepaneku sõnastada eelotsuse küsimus ümber. Komisjoni arvates tuleb uurida küsimust, milline peab olema kohtuniku pädevus *eraldi kohtumenetluses*, arvestades vastuväidete esitamise piirangut täitemenetluses.

35. Menetlusosalised on ühel meelel, et konkreetsetl sönastatud küsimus on hüpoteetiline, kuna see ei ole esitatud täitemenetluse kohtunikule. Küsimus, millised võimalused on esitada täitemenetluses vastuväiteid ja milline on direktiivi 93/13 mõju täitemenetluses kasutatavatele õiguskaitsevõimalustele, puudutab otseselt ainult täitemenetluse kohut.

36. Eelotsusetaotluse esitanud kohtu küsimust tuleb seega, nagu komisjon õigesti märgib, tõlgendada laiemalt küsimusena, millised võimalused peavad tarbijal olema vähemasti eelotsusetaotluse esitanud kohtus toimivas eraldi menetluses, et ta saaks täitmise vastu kasutada õiguskaitsevahendeid. Ka see küsimus võib esmapilgul tunduda hüpoteetiline, kuna nõude täitmine on juba lõppenud. Sellegipoolest on küsimus asjakohane.

37. Nimelt märgib eelotsusetaotluse esitanud kohus oma eelotsusetaotluses, et põhikohtuasi puudutab ka teatavate võimalike hüvitiste maksmist pärast seda, kui hüpoteegiga tagatud nõude sundtäitmine on täielikult lõppenud. Täitmise vastu kasutatavad õiguskaitsevahendid on seega oluline küsimus asja menetlevale eelotsusetaotluse esitanud kohtule, kes võib tõhususe põhimõttest lähtudes olla kohustatud eelneva menetluse võimalikud puudused oma lahendiga heastama.

38. Järgnevalt tuleb seega uurida, millised nõuded tulenevad direktiivist 93/13 tarbija võimalustele esitada täitmise korral ebaõiglasi lepingutingimusi puudutavaid vastuväiteid.

## 2. Hinnang

39. Esimesele eelotsuse küsimusele vastamiseks tuleb kõigepealt märkida, et direktiiviga 93/13 loodud kaitsesüsteem lähtub eeldusest, et tarbija on ettevõtjaga võrreldes nõrgemal läbirääkimispositsioonil ja omab vähem teavet. See viib selleni, et ta nõustub ettevõtja sönastatud tingimustega, ilma et tal oleks võimalik mõjutada nende sisu.<sup>5</sup>

40. Seda nõrgemat positsiooni arvestades näeb direktiivi 93/13 artikli 6 lõige 1 ette, et ebaõiglased lepingutingimused ei ole tarbija jaoks siduvad. Kohtupraktikast nähtuvalt on tegemist imperatiivse sättega, mille eesmärk on asendada lepingupartnerite õiguste ja kohustuste vaheline formaalne tasakaal tegeliku tasakaaluga, mis taastab nendevahelise võrdsuse.<sup>6</sup>

41. Tagamaks direktiiviga 93/13 taotletavat kaitset, on Euroopa Kohus juba korduvalt selgitanud, et ebavõrdset olukorda tarbija ja ettevõtja vahel saab tasakaalustada ainult positiivse välise ja lepingupooltest sõltumatu sekkumisega.<sup>7</sup>

42. Neist põhimõtetest lähtudes on Euroopa Kohus otsustanud, et siseriiklik kohus peab omal algatusel hindama, kas direktiivi 93/13 kohaldamisalasse kuuluv lepingutingimus on ebaõiglane, ja sel moel tasandama tarbija ja ettevõtja vahelist ebavõrdsust.<sup>8</sup>

43. Käesolev kohtuasi puudutab küsimust, millised võimalused peavad olema tarbijal, et tugineda laenulepingu tagatiseks seatud hüpoteegiga tagatud nõude täitemenetluses laenulepingu ebaõiglasele tingimusele.

5 — 27. juuni 2000. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-240/98-C-244/98: Océano Grupo Editorial ja Salvat Editores (EKL 2000, lk I-4941, punkt 25); 26. oktoobri 2006. aasta otsus kohtuasjas C-168/05: Mostaza Claro (EKL 2006, lk I-10421, punkt 25); 6. oktoobri 2009. aasta otsus kohtuasjas C-40/08: Asturcom Telecomunicaciones (EKL 2009, lk I-9579, punkt 29) ja 14. juuni 2012. aasta otsus kohtuasjas C-618/10: Banco Español de Crédito (punkt 39).

6 — Eespool 5. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus Mostaza Claro, punkt 36; eespool 5. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus Asturcom Telecomunicaciones, punkt 30; 9. novembri 2010. aasta otsus kohtuasjas C-137/08: VB Pénzügyi Lízing (EKL 2010, lk I-10847, punkt 47) ja 15. märtsi 2012. aasta otsus kohtuasjas C-453/10: Pereničová ja Perenič (punkt 28).

7 — Eespool 5. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus Banco Español de Crédito, punkt 41 ja seal viidatud kohtupraktika.

8 — Eespool 5. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus Banco Español de Crédito, punkt 42.

44. Kuna sundtäitmise siseriiklikke meetmeid ei ole liidu õigusega ühtlustatud, tuleb menetlusnormid vastavalt menetlusautonoomia põhimõttele kehtestada liikmesriikide enda õiguskorra raames. Liikmesriikide tegevusvabadust piiravad aga võrdväarsuse ja tõhususe põhimõte.<sup>9</sup> Meede ei tohiks olla ebasoodsam samalaadsetes siseriiklikes olukordades kohaldatavast meetmest ega muuta tarbijale liidu õigusega antud õiguste kasutamist praktiliselt võimatuks või ülemäära raskeks.<sup>10</sup>

45. Võrdväarsuse põhimõte näeb ette, et menetlusnormid, mis on kehtestatud nende kohtuasjade läbivaatamiseks, mille eesmärk on tagada isikutele liidu õigusest tulenevate õiguste kaitse, ei tohi olla ebasoodsamad kui samalaadsete siseriiklike hagide suhtes kehtivad menetlusnormid.<sup>11</sup> Sellega seoses käesolevas asjas probleemi ei esine. Nimelt ei välista LEC artikkel 698 täitemenetluses mitte üksnes neid vastuväiteid, mis on seotud tingimuste ebaõiglase laadiga, vaid põhimõtteliselt kõiki vastuväiteid, mis võiksid puudutada dokumendi tühisust.

46. Järgnevalt tuleb lähemalt uurida tõhususe põhimõtte järgimist. Kõnealuse põhimõtte kohaselt ei tohi siseriiklikud menetlusnormid takistada tarbijale direktiiviga 93/13 antud õiguste teostamist. Euroopa Kohtu väljakujunenud praktika kohaselt tuleb iga juhtumit, mille puhul kerkib küsimus, kas teatav siseriiklik menetlusnorm muudab liidu õiguse kohaldamise võimatuks või ülemäära raskeks, analüüsida, võttes arvesse selle sätte asukohta menetluses tervikuna, menetluse kulgu ja eripära erinevates liikmesriigi ametiasutustes.<sup>12</sup>

47. Eelotsusetaotluse esitanud kohtu kirjeldatud asjaoludest nähtub, et Hispaania hüpoteegi lihtsustatud täitemenetluses on hüpoteegi tõhusa ja kiire realiseerimise tagamiseks jäetud võlgnikule vaid väga piiratud kaitsevõimalused. Väheste eranditega, mis ei ole eelotsusetaotluse esitanud kohtu arvates käesoleval juhul asjakohased, peab võlgnik leppima hüpoteegi realiseerimisega, olenemata võimalikest ebaõiglastest lepingutingimustest. Täitmise aluseks olnud nõude suhtes vastuväiteid esitada ja seega kasutatud tingimuste ebaõiglasele laadile tugineda saab ta alles eraldi kohtumenetluses, mille ese on täitemenetluse aluseks oleva dokumendi kehtivus.

48. Nii saab võlgnik siiski mõjutada ainult täitmisest laekuva summa jaotust või taotleda täitmisega tekitatud kahju hüvitamist. Viidatud eraldi kohtumenetluses saab kohus anda ka korralduse enampakkumiselt saadava summa kinnipidamiseks ja sel viisil tagada, et võlgniku maksenõuet sissenõudja vastu on ka võimalik rahuldada.

49. Eelotsusetaotluses esitatud teabe põhjal ei ole kohtul, kelle poole pöördutakse, siiski ei lihtsustatud täitemenetluses ega eraldi kohtumenetluses võimalust sundtäitmist, st kinnisasja sundmüüki vahepeal peatada.

50. Isegi kui hüpoteegi aluseks oleva laenulepingu tingimuse ebaõiglane laad räägib kinnisasja realiseerimise vastu, ei ole tarbijal Hispaania õiguse kohaselt võimalik sundmüüki ja sellega kaasnevat varakaotust takistada. Tarbija on sunnitud piirduma hilisema õiguskaitsega kahjuhüvitise vormis ja peab – nagu käesolevas põhikohtuasjas – oma eluaseme kaotamisega leppima.

51. Selline menetluskord vähendab direktiiviga 93/13 taotletud kaitse tõhusust.

9 — Vt eespool 5. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus Banco Español de Crédito, punkt 46.

10 — Eespool 5. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus Banco Español de Crédito, punkt 46 ja seal viidatud kohtupraktika.

11 — 18. märtsi 2010. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-317/08-C-320/08: Alassini jt (EKL 2010, lk I-2213, punkt 48).

12 — Eespool 5. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus Asturcom Telecomunicaciones, punkt 39, ja eespool 5. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus Banco Español de Crédito, punkt 49.



52. Eelkõige siis, kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on võlgniku eluase, ei ole pelk kahjuhüvitis nimelt sugugi piisav tarbijale direktiiviga 93/13 antud õiguste tõhusaks tagamiseks. Olukorras, kus tarbija peab selliste tingimuste tõttu kaitsetult leppima hüpoteegi realiseerimise ja seega oma eluaseme sundmüügiga, sellega seotud varakaotuse ja väljatõstmisega ning saab alles hilisema õiguskaitse korras esitada kahjuhüvitise nõude, ei ole tõhus kaitse ebaõiglase lepingutingimuste vastu tagatud.

53. Direktiiv 93/13 nõuab pigem, et tarbijale oleks tagatud tõhus õiguskaitse tema laenulepingu tingimuste ebaõiglase laadi kontrollimiseks, et seeläbi sundtäitmist vajaduse korral takistada.

54. Sama nähtub hiljutisest kohtuotsusest Banco Español de Crédito. Euroopa Kohus otsustas selles seoses kohtuliku maksekäsmenetlusega, et tõhususe põhimõtte tagamiseks seoses direktiiviga 93/13 on siseriiklik kohus koguni kohustatud juba enne selle makseettepaneku tegemist, millele tarbija võib esitada vastuväite, hindama omal algatusel lepingutingimuste ebaõiglast laadi, kui talle on teada kõik vajalikud õiguslikud ja faktilised asjaolud.<sup>13</sup> Nimelt esineb arvestatav risk, et tarbija ei esita vajalikku vastulauset.<sup>14</sup>

55. Kas sellest järeldub ka, et tarbijal peab olema võimalus tugineda tingimuste ebaõiglusele *vahetult* täitemenetluses ja mitte alles eraldi menetluses? Kohtuotsuse Banco Español ülekantavuse suhtes võib kahtlusi tekitada asjaolu, et vastupidi maksekäsmenetlusele on käesolevas asjas olemas notariaalne täitedokument ja tunnustatakse võlausaldaja huvi kiire sundtäitmise vastu. Tegelikult täitemenetluse formaalsusega ja vastuväidete ulatusliku välistamisega on seadusandja taotlenud dokumentides nimetatud nõuete kiiret täitmist. Seda arvestades ei ole minu arvates tingimata vaja teha järeldust, et olukorras, kus tarbija peab esmalt algatama menetluse ja looma seeläbi tingimused, et kohus, kelle poole pöörduetakse, saaks lepingutingimusi hinnata, on tarbija õiguskaitse algusest peale ülemäära raskendatud.

56. Käesolev menetlus ei too aga sellesse küsimusse ammendavat selgust. Nimelt nagu märkisin juba vastuvõetavuse hindamise raames, ei tule käesolevas asjas vastata küsimusele, kas tarbijal peab konkreetselt juba *täitemenetluse raames* olema võimalus tugineda laenulepingu tingimuste ebaõiglusele. Veel vähem tuleb seetõttu selgitada, kas kohtuotsusest Banco Español de Crédito tuleneb, et ka täitemenetluse kohus peab omal algatusel hindama sundtäitmist mõjutada võivate lepingutingimuste kehtivust.<sup>15</sup> Lõpuks puudutab esimene eelotsuse küsimus sõnaselgelt tarbija võimalust esitada vastuväiteid, omal algatusel hindamise võimaluse kohta eelotsusetaotluse esitanud kohus küsimust ei esitanud.

57. Käesolevas menetluses on seega otsustav vaid asjaolu, et tõhususe põhimõtte järgimiseks peab eraldi menetlust läbiviival kohtunikul olema võimalus täitemenetlus (ajutiselt) peatada, et sundtäitmist lepingutingimuste ebaõiglase laadi hindamiseks katkestada, ja seeläbi hoida ära tarbija sattumine täitemenetlusest tulenevasse raskesse või heastamatusse olukorda.

### 3. Vahekokkuvõte

58. Esimesele eelotsuse küsimusele tuleb seega vastata, et hüpoteegiga koormatud või panditud kinnisasjade suhtes kehtestatud notariaalsete täitedokumentide süsteem, mille puhul on täitmisele vastuväidete esitamise võimalused piiratud, on direktiiviga 93/13 vastuolus, kui tarbija ei saa ei täitemenetluses ega eraldi kohtumenetluses direktiiviga 93/13 antud õiguste maksmapanemiseks kasutada tõhusat õiguskaitset, mille tagaks näiteks see, kui kohus sundtäitmise ajutiselt peataks.

13 — Eespool 5. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus Banco Español de Crédito, punkt 53.

14 — Eespool 5. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus Banco Español de Crédito, punktid 54 ja 55.

15 — Vähemasti olukordades, kui täitmist menetlevale kohtule on teada kõik vajalikud õiguslikud ja faktilised asjaolud, vt eespool 5. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus Banco Español de Crédito, punkt 53.

## B. Teine eelotsuse küsimus

59. Teise eelotsuse küsimuse sõnastuses kasutatakse mõistet „ülemäärane” ning selles osas esineb seos direktiivi lisa punkti 1 alapunktiga e. Eelotsusetaotlust tuleb siiski mõista nii, et teine eelotsuse küsimus on esitatud sooviga tõlgendada direktiivi artikli 3 lõikes 1 kasutatud õiguste ja kohustuste tasakaalustamatuse ülemmõistet, mille asemel räägitakse üksnes hüvitussummade puhul direktiivi lisa punkti 1 alapunktis e „ülemäärasusest”

60. Teise eelotsuse küsimusega palub eelotsusetaotluse esitanud kohus seega sisuliselt täpsemalt selgitada tasakaalustamatuse mõistet direktiivi 93/13 artikli 3 lõike 1 tähenduses. Selle kohaselt loetakse lepingutingimus, mille suhtes ei ole eraldi kokku lepitud, ebaõiglaseks, kui see on vastuolus heausksuse tingimusega ning kutsub esile lepinguosaliste lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulise tasakaalustamatuse, mis kahjustab tarbijat.

61. Eelotsusetaotluse esitanud kohus nimetab sellega seoses kolme konkreetset tingimust põhikohtuasjas vaidlusaluses lepingus. Need tingimused on eelotsusetaotluse esitanud kohtu sõnul tarbijale ühepoolselt peale surutud ja kuuluvad seega direktiivi kohaldamisalasse.

### 1. Vastuvõetavus

62. Hoiupanga ja Hispaania valitsuse väitel on põhikohtuasja esemeks seni siiski vaid üks eelotsusetaotluse esitanud kohtu osutatud tingimus. Sellegipoolest ei ole ka teisi tingimusi puudutava vastuse andmine põhikohtuasja lahendamise seisukohalt ebaoluline. Nimelt ei ole välistatud, et lepingutingimused ja nende õiguslik hinnang tervikuna mõjutavad põhikohtuasjas vaidlusaluse tingimuse tõlgendamist.

63. Pealegi on juba esimese eelotsuse küsimuse vastuvõetavuse hindamise raames märgitud, et eelotsusetaotluse esitanud kohtu sõnul on põhikohtuasjas vaidluse all ka täitemenetluse võimalik kehtetus. Tuleb arvestada, et täitemenetluse kehtivust võib mõjutada ka teises eelotsuse küsimuses nimetatud tingimustele – mida eelotsusetaotluse esitanud kohus peab hindama omal algatusel – antav õiguslik hinnang. Teine eelotsuse küsimus on seega tervikuna vastuvõetav.

### 2. Hinnang

#### a) Üldised tähelepanekud

64. Euroopa Kohus on juba korduvalt märkinud, et direktiivi 93/13 artikkel 3 määratleb heausksusele ning poolte õiguste ja kohustuste olulisele tasakaalustamatusele viidates vaid abstraktselt elemendid, mis muudavad lepingutingimuse olemuselt ebaõiglaseks.<sup>16</sup>

65. Iga lepingutingimuse võimaliku ebaõiglase olemuse hindamiseks on vaja seda lepingutingimust hinnata konkreetse juhtumi asjaolusid arvestades.<sup>17</sup> Nimetatud hindamine toimub vastavalt direktiivi 93/13 artikli 4 lõikele 1, võttes arvesse lepingu sõlmimise objektiks oleva kauba või teenuse laadi ja kõiki lepingu sõlmimise hetkel esinenud lepingu sõlmimist mõjutanud asjaolusid ning kõiki teisi kõnealuse või muu lepingu tingimusi, millest see sõltub.

16 — 4. juuni 2009. aasta otsus kohtuasjas C-243/08: Pannon GSM (EKL 2009, lk I-4713, punkt 37).

17 — Eespool 6. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus VB Pénzügyi Lízing, punkt 44, ja 26. aprilli 2012. aasta otsus kohtuasjas C-472/10: Invitel (punkt 22).

66. Vastavalt Euroopa Kohtu väljakujunenud praktikale peab siseriiklik kohus tuvastama, kas lepingutingimuse puhul on täidetud kriteeriumid, mis annavad alust kvalifitseerida see tingimus ebaõiglaseks direktiivi 93/13 artikli 3 lõike 1 tähenduses. Ainult siseriiklik kohus saab ulatuslikult hinnata tagajärgi, mida võib vastav lepingutingimus endaga kaasa tuua lepingule kohaldatava õiguse raames, millega kaasneb siseriikliku õiguskorra kontrollimine.<sup>18</sup>

67. Vaidlusaluste lepingutingimuste ebaõiglast laadi peab lõplikult hindama siseriiklik kohus, mitte Euroopa Kohus.<sup>19</sup> Euroopa Kohtu ülesanne on tõlgendada vaid üldiseid kriteeriume, millest lähtudes saab hinnata, kas direktiiviga hõlmatud lepingutingimused on ebaõiglased.<sup>20</sup>

#### b) Ennetähtaegse ülesõtmise tingimus

68. Esimene tingimus, mida puudutab teine eelotsuse küsimus, on seotud pikaajaliste lepingute ennetähtaegse ülesõtmisega, kui kohustusi rikutakse piiratud ajavahemikul.

69. Konkreetset juhul on laenulepingu kuuendas tingimuses sätestatud, et laenu andnud hoiupank võib automaatselt nõuda kogu laenu tagasimaksmist juba sel juhul, kui laenuvõtja viivitab lepingu 33-aastase kehtivusaja jooksul kas või ainult ühega 396 kuumaksest.

70. Komisjon peab seda lepingutingimust endastmõistetavalt kehtivaks, kuna ka ainult ühe osamakse tasumata jätmine tähendab laenuvõtja olulise lepingulise kohustuse rikkumist ja ei saa eeldada, et laenuandja soovib lepingut jätkata.

71. Küsimust, kas lepingutingimus kutsub esile lepinguosaliste lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulise tasakaalustamatuse, mis kahjustab tarbijat, ei saa hinnata, võtmata arvesse õiguslikku olukorda, mis siseriikliku õiguse kohaselt tekib, kui lepinguosalisel ei ole lepingutingimustes eraldi kokku leppinud. Ainult juhul, kui lepingutingimused panevad tarbija seaduses ettenähtust halvemasse olukorda, võib tingimus esile kutsuda lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste ebaõiglase paigastnihkumise, mis kahjustab tarbijat.

72. Ent isegi kui lepingutingimus paneb tarbija seaduses ettenähtust halvemasse olukorda, ei pruugi see lepingulist tasakaalu tingimata sel viisil muuta, et see kvalifitseeruks ebaõiglaseks direktiivi 93/13 artikli 3 tähenduses.

73. Pigem sätestab direktiivi 93/13 artikkel 3 sõnaselgelt, et lepingutingimus loetakse ebaõiglaseks ainult juhul, kui see on vastuolus heausksusega ning kutsub esile lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulise tasakaalustamatuse, mis kahjustab tarbijat. Nii järgitakse lepinguvabaduse põhimõtet ja tunnistatakse, et lepinguosalistel on sageli õigustatud huvi sõlmida seaduses ettenähtust erinevaid lepingulisi suhteid.

74. Kas lepingutingimus kutsub võrreldes seaduses ettenähtuga esile lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulise tasakaalustamatuse, mis kahjustab tarbijat, saab hinnata vaid konkreetse lepinguga seotud asjaolude kogumi põhjaliku hindamisega, nagu on ette nähtud direktiivi artikli 4 lõikes 1. Olulisele tasakaalustamatusele ei ole õigustust eelkõige siis, kui tarbija õigusi ja kohustusi on kärbitud sel määral, et lepingutingimuste koostaja ei saa heauskselt eeldada, et tarbija oleks asjaomase sättega eraldi lepinguläbirääkimiste korral nõustunud.

18 — Eespool 17. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus *Invitel*, punkt 30.

19 — Vt eespool 16. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus *Pannon GSM*, punkt 42; eespool 5. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus *Mostaza Claro*, punkt 22, ja eespool 6. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus *VB Pénzügyi Lízing*, punktid 43 ja 44.

20 — Vt 3. juuni 2010. aasta otsus kohtuasjas C-484/08: *Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid* (EKL 2010, lk I-4785, punkt 33) ja eespool 6. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus *Pénzügyi Lízing*, punkt 40.

75. Sellega seoses on muu hulgas oluline, kas asjaomased lepingutingimused on levinud, st võrreldavates lepingutes sageli kasutusel, või ootamatud, kas tingimustel on objektiivne alus ja kas hoolimata lepingulise tasakaalu paigastnihkumisest tingimuste koostaja kasuks ei jää tarbija kaitseta osas, mis puudutab eset, mida asjaomane lepingutingimus reguleerib

76. Põhikohtuasjas on seetõttu oluline esmalt see, millised on laenulepingu ülesütlemist käsitlevad õigusnormid, eelkõige millistel tingimustel on laenuandjal ühe osamakse hilinemise korral õigus laenuleping üles öelda ja nõuda kogu laenu tagasimaksmist. Vaidlusalust tingimust tuleb seega hinnata eeltoodust lähtudes.

77. Seejuures tuleb ühelt poolt arvesse võtta, et osamaksete tasumine on laenuvõtja oluline lepinguline kohustus. Vastates küsimusele, kas laenu andnud hoiupank peab lepingu jätkamist võimatuks juba pärast ühe osamakse tasumata jätmist, tuleb teiselt poolt mõelda sellele, et hoiupangale on antud hüpoteegiga tagatis ja et vaid ühe osamaksega viivitamine võib tuleneda lihtsalt tähelepanematuses ja mitte tingimata laenuvõtja makseraskustest. Laenu suurust, tähtaega ja olemuslikku tähtsust laenuvõtja jaoks tuleb lisaks võrrelda laenuandja huviga öelda laenuleping üles juba pärast ühe osamakse tasumata jätmist.

78. Eelotsusetaotluse esitanud kohus peab lõpuks arvestama ka seda, milliseid võimalusi pakub siseriiklik õigus, sealhulgas siseriiklik menetlusõigus, selleks et heastada tarbijale kogu laenusumma tagasimaksmise mõju. Seejuures pakub eelkõige huvi laenuvõtjale LEC artikli 693 lõikega 3 antud võimalus maksta lepingu ülesütlemise või kogusumma ennetähtaegse tagasimaksmise vältimiseks ära tasumata osamaksed. Sellega tuleb arvestada, et saada ülevaade, kas vaidlusalune lepingutingimus tarbijat heausksuse põhimõtet rikkudes ülemääraselt kahjustab.

79. Eeltoodud tähelepanekutest nähtub, et vastupidi komisjoni arvamusele, mille kohaselt on vaidlusalune tingimus abstraktne ja kehtiv konkreetsest õigussüsteemist ja asjaoludest olenemata, saab ebaõiglust direktiivi 93/13 artikli 3 alusel hinnata ainult siseriiklik kohus.

80. Vahekokkuvõttena tuleb seega tõdeda, et tarbijalepingute tüüpitingimustes sisalduvate tingimuste ebaõiglase laadi hindamine direktiivi 93/13 artikli 3 lõigete 1 ja 3 alusel on siseriikliku kohtu ülesanne. Seoses tingimusega, mille kohaselt võib laenuandja kinnisvaralaenu ennetähtaegselt tagasi nõuda, peab kohus eelkõige hindama, mil määral erineb tingimus muul juhul kohaldatavast õigusnormist, kas tingimusel on objektiivne alus ja kas hoolimata lepingulise tasakaalu paigastnihkumisest tingimuste koostaja kasuks ei jää tarbija kaitseta osas, mis puudutab eset, mida lepingutingimus reguleerib.

### c) Viivitusintressi tingimus

81. Teise eelotsuse küsimuse esemeks on lisaks viivitusintressi puudutav tingimus. Käesoleval juhul on põhikohtuasjas vaidlusaluse lepingu punktis 6 sätestatud, et kui laenuvõtja hilineb maksega, on ta kohustatud maksma tasumisele kuuluvalt summalt 18,75% aastamääraga viivitusintressi, olenemata sellest, kas talle on vastav hoiatus saadetud. Laenu algne nominaalintress on seevastu 4,87%.

82. Selleks et anda üldine õiguslik hinnang küsimusele, kas selline viivitusintress kujutab endast direktiivi 93/13 artikli 3 lõike 1 kohaselt kehtetut lepingutingimust, viitan siinkohal kõigepealt eeltoodud üldistele tähelepanekutele.<sup>21</sup>

21 — Vt käesoleva ettepaneku punktid 64–67.

83. Siseriiklik kohus peab viivitusintressi esmalt võrdlema seadusjärgse intressiga ja järgmise sammuna kõiki konkreetse juhtumi asjaolusid arvesse võttes analüüsima, kas tarbijat kahjustav kõrvalekaldumine kutsub heausksuse tingimusest tulenevalt esile lepinguosaliste lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulise tasakaalustamatuse.<sup>22</sup>

84. Direktiivi lisas, millele on viidatud artikli 3 lõikes 3, on lõike 1 alapunktis e ebaõiglase tingimusena sõnaselgelt nimetatud ülemäära suure hüvitussumma nõudmine tarbijalt, kes ei täida oma kohustust. Direktiivi lisas esitatud loetelu annab artikli 3 lõike 3 kohaselt siiski üksnes ettekujutuse sellest, milliseid tingimusi võib pidada ebaõiglaseks, ega ole ammendav. Järelikult ei ole lisas äramärkimine iseenesest piisav selleks, et järeldada automaatselt vaidlusaluse tingimuse ebaõiglast laadi; lisas äramärkimine on siiski oluline alus, millele kohus võib tugineda tingimuse ebaõiglase laadi hindamisel.<sup>23</sup>

85. Konkreetse hindamise puhul võib olla oluline, milline on hüpoteeklaenude puhul tavaline viivitusintress. Kui muude tarbijalaenude viivitusintress on Hispaania õiguses piiratud 2,5-kordse seadusjärgse intressiga, nagu märgib komisjon, siis võib see olla samasugune märk ebaõiglusest nagu asjaolu, et hüpoteeklaenude puhul on hoiupanga refinantseerimiskulud antud tagatise tõttu tavaliselt palju väiksemad kui muude tarbijalaenude puhul.

86. Hindamisel tuleb lisaks arvesse võtta ka seda, milliseid eemärke on siseriikliku õiguse kohaselt lubatud viivitusintressiga taotleda: kas viivitusintress on vaid arvestuslik kahjuhüvitis viivituse eest või võib viivitusintressi kasutada ka selleks, et panna lepingupool lepingut täitma. Viivitusintressiga taotletavad õiguspärased eesmärgid võivad liikmesriigiti erineda. Direktiivi 93/13 mõte ja eesmärk ei ole kaotada siseriiklike õiguskultuuride erinevusi.

87. Kui viivitusintress peab üksnes hüvitama viivitamise tekitatud kahju, on viivitusintressimäär ülemäära kõrge juba siis, kui see on tunduvalt suurem kui eeldatav viivitamise tekitatud kahju. Siiski on selge, et kõrgem viivitusintressimäär motiveerib võlgnikku oma lepinguliste kohustuste täitmisega mitte viivitama ja juba tekkinud viivitust ruttu kõrvaldama. Kui siseriikliku õiguse kohaselt on viivitusintressi eesmärk lepingu täitmise tagamine ja seega hea maksekäitumise säilitamine, saab seda ebaõiglaseks kvalifitseerida vaid juhul, kui see on tunduvalt kõrgem kui selle eesmärgi saavutamiseks vajalik.

88. Vahekokkuvõttena tuleb seega märkida, et seoses viivitusintressi tingimusega peab siseriiklik kohus eelkõige hindama, mil määral erineb intressimäär muul juhul kohaldatavast seadusjärgsest intressimäärast ja kas see on viivitusintressiga taotletava eesmärgi suhtes proportsionaalne.

#### d) Võlgnetava summa ühepoolse kindlaksmääramise tingimus

89. Teine eelotsuse küsimus puudutab ka ülemäärasuse mõiste tõlgendamist seoses põhikohtuasjas vaidlusaluste lepingutingimuste tingimusega 15. Kõnealune tingimus näeb ette, et laenuandja tohib võlgnetava laenusumma sundtäitemenetluse läbiviimiseks ühepoolset kindlaks määrata ja saab seega sõltumatult luua olulise eeltingimuse hüpoteegiga tagatud nõude lihtsustatud täitemenetluse läbiviimiseks. Selgitamaks õiguslikku raamistikku, milles see tingimus on oluline, märgib eelotsusetaotluse esitanud kohus, et võlgnik ei saa esitada neile arvutustele vastuväiteid täitemenetluses, vaid peab seda tegema eraldi kohtumenetluses. See kohtumenetlus ei takista aga täitemenetluse edasist kulgu, mistõttu on võlgnik nimetatud kohtumenetluse lahendamise ajaks hüpoteegiga koormatud kinnisasja juba kaotanud.

22 — Kohtuasjas Banco Español de Crédito vähendas Hispaania kohus lepingus kokkulepitud 29% intressi omal algatusel 19%-ni, võttes arvesse seadusjärgset intressi ja 1990.–2008. aasta riigieelarve seadustes esitatud viivitusintressi.

23 — Eespool 17. joonealuses märkuses viidatud kohtuotsus Invitel, punkt 26.

90. Ka selles suhtes peab siseriiklik kohus asja lahendamisel arvesse võtma kõiki konkreetse juhtumi asjaolusid. Sellega seoses kehtivad siiski järgnevalt esitatud kriteeriumid.

91. Taas tuleb lähtuda küsimusest, milline oleks õiguslik olukord – käesolevas asjas täitemenetlus –, kui leping vaidlusalust tingimust ei sisaldaks.

92. Eelotsusetaotluse esitanud kohtu ja poolte seisukohtadest saan siinkohal aru nii, et ilma asjaomase tingimuseeta peaks laenu andnud hoiupank algatama võlgniku vastu kõigepealt kohtuasja tasumisele kuuluva nõude kindlaksmääramiseks, et selle alusel esitada täitemenetluses konkreetset kindlaksmääratud summa sissenõudmise nõue. Kui laenuandja võib summa ühepoolset kindlaksmäärata, ei oleks kõnealune eelnev kohtumenetlus enam vajalik. Selle tagajärjel ei saa võlgnik enne täitmist esitada vastuväiteid täitmisele kuuluva nõude suuruse suhtes. Eelotsusetaotluse esitanud kohus selgitab küll menetlusosaliste märkustega kooskõlas, et ühepoolset kindlaksmääratud summa ei ole pooltele siduv, järelikult saab võlgnik selle hilisemas kohtumenetluses vaidlustada ja seega ei ole võlgnik ka seoses tõendamiskohustusega ebasoodsamas olukorras.

93. Tingimusega kaasneb täitmiseelse õiguskaitse vähenemine, mis tähendab lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste paigastnihkumist tarbija kahjuks. Sellest ei järeldu siiski automaatselt, et see on vastuolus heausksuse tingimusega ning kutsub esile lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulise tasakaalustamatuse, mis kahjustab tarbijat. Seda tuleb kokkuvõttes hinnata, kaaludes kõiki tingimusega seotud poolt- ja vastuargumente kummagi lepingupoole jaoks.

94. Laenu finantseerinud hoiupanga jaoks tähendab kõnealune tingimus, et tagatiseks antud hüpoteeki saab kiiremini ja lihtsamini realiseerida. See suurendab – ka võlgniku majanduslikke huve silmas pidades – võlgniku antud tagatise väärtust. Selle vastasmõjuna on võlgnikul/tarbijal oht kaotada tagatis juba enne, kui on kindlaks määratud, millises ulatuses tohib laenu finantseerinud hoiupank oma nõude tagatise arvel rahuldada.

95. Siseriiklik kohus peab tegema kogumõju kaaludes otsuse, võttes arvesse konkreetse asja muid asjaolusid. Uurida tuleb küsimust, kas võlgnik saab vastuväiteid esitada siiski juba täitemenetluses. Seda toetab LEC artikli 695 artikli 1 sõnastus. Peale selle on oluline, milline on summa ühepoolse kindlaksmääramise menetlus ja sellesse kaasatud notari hindamispädevus ning kuidas hinnata asjaolu – millele juhtis tähelepanu Hispaania valitsus –, et vaidlusalust tingimust on õigus kasutada ainult riiklikule pangakontrollile alluvatel pankadel ja hoiupankadel.

96. Vahekokkuvõttena tuleb tõdeda, et seoses võlgnitava summa ühepoolse kindlaksmääramise tingimusega tuleb eelkõige arvesse võtta sellise tingimuse mõju siseriiklikus menetlusõiguses.

## V. Ettepanek

97. Eeltoodust tulenevalt teen Euroopa Kohtule ettepaneku teha järgmine otsus:

1. Hüpoteegiga koormatud või panditud kinnisasjade suhtes kehtestatud notariaalsete täitedokumentide süsteem, mille puhul on täitmisele vastuväidete esitamise võimalused piiratud, on ebaõiglasi tingimusi tarbijalepingutes puudutava direktiiviga 93/13/EMÜ vastuolus, kui tarbija ei saa ei täitemenetluses ega eraldi kohtumenetluses direktiiviga 93/13 antud õiguste maksmapanemiseks kasutada tõhusat õiguskaitset, mille tagaks näiteks see, kui kohus sundtäitmise ajutiselt peataks.
2. Tarbijalepingute tüüptingimustes sisalduvate tingimuste ebaõiglase laadi hindamine direktiivi 93/13 artikli 3 lõigete 1 ja 3 alusel on siseriikliku kohtu ülesanne.

- a) Seoses tingimusega, mille kohaselt võib laenuandja kinnisvaralaenu ennetähtaegselt tagasi nõuda, peab kohus eelkõige hindama, mil määral erineb tingimus muul juhul kohaldatavast õigusnormist, kas tingimusel on objektiivne alus ja kas hoolimata lepingulise tasakaalu paigastnihkumisest tingimuste koostaja kasuks ei jää tarbija kaitseta osas, mis puudutab eset, mida lepingutingimus reguleerib.
- b) Seoses viivitusintressi tingimusega peab kohus eelkõige hindama, mil määral erineb intressimäär muul juhul kohaldatavast seadusjärgsest intressimäärast ja kas see on viivitusintressiga taotletava eesmärgi suhtes proportsionaalne.
- c) Seoses võlgnetava summa ühepoolse kindlaksmääramise tingimusega tuleb eelkõige arvesse võtta sellise tingimuse mõju siseriiklikus menetlusõiguses.