



Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (suurkoda)

26. märts 2019*

Eelotsusetaotlus – Tarbijakaitse – Direktiiv 93/13/EMÜ – Artiklid 6 ja 7 – Ebaõiglased tingimused tarbijalepingutes – Hüpoteeklaenu lepingu ennetähtaegse lõpetamise tingimus – Lepingutingimuse osaliselt ebaõiglaseks tunnistamine – Liikmesriigi kohtu pädevus „ebaõiglaseks“ kvalifitseeritud tingimuse korral – Ebaõiglase tingimuse asendamine riigisisese õigusnormiga

Liidetud kohtuasjades C-70/17 ja C-179/17,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) 8. veebruari 2017. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 9. veebruaril 2017, ja Juzgado de Primera Instancia n° 1 de Barcelona (Barcelona esimese astme kohus nr 1, Hispaania) 30. märtsi 2017. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 7. aprillil 2017, menetlustes

Abanca Corporación Bancaria SA

versus

Alberto García Salamanca Santos (C-70/17),

ja

Bankia SA

versus

Alfonso Antonio Lau Mendoza,

Verónica Yuliana Rodríguez Ramírez (C-179/17),

EUROOPA KOHUS (suurkoda),

koosseisus: president K. Lenaerts, asepresident R. Silva de Lapuerta, kodade presidendid A. Prechal, M. Vilaras, F. Biltgen, K. Jürimäe ja C. Lycourgos, kohtunikud E. Juhász, M. Ilešič, E. Levits, L. Bay Larsen, D. Šváby ja S. Rodin (ettekandja),

kohtujurist: M. Szpunar,

kohtusekretär: ametnik L. Carrasco Marco,

arvestades kirjalikku menetlust ja 15. mai 2018. aasta kohtuistungil esitatut,

* Kohtumenetluse keel: hispaania.

arvestades seisukohti, mille esitasid:

- Abanca Corporación Bancaria SA, esindajad: *abogado* J. Massaguer Fuentes ja *abogado* C. Vendrell Cervantes, hiljem *abogado* D. Sarmiento Ramírez-Escudero,
- Bankia SA, esindajad: *abogado* J. M. Rodríguez Cárcamo ja *abogado* A. M. Rodríguez Conde,
- Hispaania valitsus, esindaja: M. J. García-Valdecasas Dorrego,
- Ungari valitsus, esindaja: M. Z. Fehér,
- Poola valitsus, esindaja: B. Majczyna,
- Euroopa Komisjon, esindajad: J. Baquero Cruz, N. Ruiz García ja A. Cleenewerck de Crayencour,

olles 13. septembri 2018. aasta kohtuistungil ära kuulanud kohtujuristi ettepaneku,

on teinud järgmise

otsuse

- 1 Eelotsusetaotlused käsitlevad nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiivi 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes (EÜT 1993, L 95, lk 29; ELT eriväljaanne 15/02, lk 288), eelkõige selle artiklite 6 ja 7 tõlgendamist.
- 2 Eelotsusetaotlus kohtuasjas C-70/17 on esitatud Abanca Corporación Bancaria SA ja Alberto García Salamanca Santose vahelises kohtuvaidluses selle üle, millised tagajärjed tulenevad nende vahel sõlmitud hüpoteeklaenu lepingu punktis *6bis* sisalduva ennetähtaegse lõpetamise tingimuse ebaõiglaseks tunnistamisest.
- 3 Eelotsusetaotlus kohtuasjas C-179/17 on esitatud ühelt poolt Bankia SA ning teiselt poolt Alfonso Antonio Lau Mendoza ja Verónica Yuliana Rodríguez Ramírez vahelises kohtuvaidluses, mis puudutab sellele kohtule esitatud hüpoteegiga tagatud nõude täitmise taotlust hüpoteegiga koormatud vara suhtes, mis tagas laenu tagasimaksmist.

Õiguslik raamistik

Liidu õigus

- 4 Direktiivi 93/13 põhjenduses 24 on märgitud, et „liikmesriikide kohtutel või haldusasutustel peavad olema piisavad vahendid, et ebaõiglaste tingimuste seadmist tarbijalepingutes takistada“.
- 5 Direktiivi artikli 1 lõige 1 sätestab:

„Käesoleva direktiivi eesmärk on ühtlustada liikmesriikide õigus- ja haldusnormid, mis käsitlevad ebaõiglasi tingimusi müüja või teenuste osutaja ning tarbija vahel sõlmitud lepingutes.“
- 6 Direktiivi artikkel 3 on sõnastatud järgmiselt:

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

2. Tingimust ei loeta kunagi eraldi kokkulepituks, kui see on eelnevalt koostatud ning tarbija ei ole seetõttu saanud tingimust sisuliselt mõjutada, eriti eelnevalt koostatud tüüplepingute puhul.

[...]“.

7 Direktiivi artikli 6 lõige 1 näeb ette:

„Liikmesriigid sätestavad, et ebaõiglased tingimused lepingus, mille müüja või teenuste osutaja on [...] tarbijaga sõlminud, ei ole [riigisisestes õigusaktides sätestatud tingimustel] tarbijale siduvad ning [et leping jääb muus osas pooltele siduvaks, kui see saab kehtida ka ilma ebaõiglaste tingimusteta]“.

[parandatud tõlge]

8 Direktiivi 93/13 artikli 7 lõikes 1 on sätestatud:

„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.“

Hispaania õigus

9 Tsiviilseadustiku (Código Civil) artiklis 1124 on sätestatud:

„Vastastikuste kohustuste korral eeldatakse vaikimisi võimalust kohustused lõpetada, kui üks lepingupooltest oma kohustusi ei täida.

Kannatanud pool võib nõuda selle kohustuse täitmist või lõpetamist, kusjuures mõlemal juhul kuulub tasumisele kahjuhüvitis. Isegi pärast seda, kui kannatanud pool on valinud kohustuse täitmise, võib ta juhul, kui selle täitmine osutub võimatuks, nõuda kohustuse lõpetamist.

Kohus määrab nõutava lõpetamise, kui ei ole põhjust kohustuse täitmiseks uue tähtaja määramiseks.“

10 Tsiviilseadustiku artikkel 1303 sätestab:

„Kohustuse tühisuse tuvastamise korral peavad lepingupooled vastastikku tagastama lepingu esemeks olevad asjad koos viljadega ja hinna koos intressiga, välja arvatud järgmistes artiklites sätestatud juhtudel.“

11 Tsiviilseadustiku artikli 1857 lõikes 1 on sätestatud, et hüpoteegilepingu üks põhitingimusi on see, et hüpoteek seatakse „põhikohustuse täitmise tagamiseks“.

12 Tsiviilseadustiku artiklis 1858 on sätestatud:

„[...] selliste lepingute [teine] oluline tunnus on see, et põhikohustuse sissenõutavaks muutumisel võib panditud või hüpoteegiga koormatud vara müüa võlausaldaja nõude rahuldamiseks.“

13 Sama seadustiku artiklis 1876 on sätestatud:

„[...] hüpoteegiga koormatud vara allub hüpoteegiga tagatud kohustuse vahetule ja kohesele sundtäitmisele, sõltumata sellest, kelle valduses see vara on.“

14 7. jaanuari 2000. aasta seadust 1/2000 tsiviilkohtumenetluse kohta (ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, edaspidi „LEC“; BOE, nr 7, 8.1.2000, lk 575) muudeti 14. mai 2013. aasta seadusega 1/2013 hüpoteeklaenu lepingute võlgnike kaitse tugevdamise, võla restruktureerimise ja sotsiaalüüri kohta

(Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; *BOE* nr 116, 15.5.2013, lk 36373), 28. juuni 2013. aasta kuningliku dekreetseadusega 7/2013, mis käsitleb kiireloomulisi fiskaal- ja eelarvemeetmeid ning meetmeid teadusuuringute, arengu ja innovatsiooni edendamiseks (Real Decreto-Ley 7/2013 de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestarias y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación; *BOE* nr 155, 29.6.2013, lk 48767), ja 5. septembri 2014. aasta kuningliku dekreetseadusega 11/2014 pankrotivaldkonna erakorraliste meetmete kohta (Real Decreto-Ley 11/2014 de medidas urgentes en materia concursal; *BOE* nr 217, 6.9.2014, lk 69767).

- 15 LEC artikli 693 lõige 2 sätestas põhikohtuasjas kõne all olevate lepingute allakirjutamise ajal kehtinud redaktsioonis järgmist:

„Võlgnetava põhisumma ja intressi võib täies mahus tagasi nõuda, kui kogu võla sissenõutavaks muutumine on kokku lepitud juhuks, kui võlgnik jätab tasumata kokkulepitud osamakse ja kui selline kokkulepe on kantud registrisse.“

- 16 LEC artikli 693 lõige 2, mis käsitleb ajatatud võlgade ennetähtaegset sissenõutavaks muutumist, sätestab pärast põhikohtuasjas kõne all olevate lepingute allakirjutamist jõustunud redaktsioonis järgmist:

„Võlgnetava põhisumma ja intressi võib täies mahus tagasi nõuda, kui kogu laenulepingu ennetähtaegne lõpetamine on kokku lepitud juhuks, kui võlgnik ei täida oma maksekohustust, jättes tasumata vähemalt kolm igakuist osamaket või siis niisuguse hulga osamakseid, millest tuleneb, et võlgnik on jätnud oma kohustuse täitmata vähemalt kolmekuulise ajavahemiku jooksul, ja kui selline kokkulepe sisaldub laenulepingus ja vastavas registris.“

- 17 LEC artikkel 695, mis käsitleb hüpoteegiga tagatud nõude täitmisele esitatud vastuväite menetlust, on pärast põhikohtuasjas kõne all olevate lepingute allakirjutamist jõustunud redaktsioonis sõnastatud järgmiselt:

„1. Käesolevas peatükis nimetatud menetlustes saab võlgnik täitmisele vastuväiteid esitada vaid järgmistele alustele tuginedes:

[...]

- 4) täitmise aluseks oleva lepingutingimuse ebaõiglus või sellise lepingutingimuse ebaõiglus, mille alusel oleks kindlaks määratud sissenõutav summa.

2. Eelmises lõikes nimetatud vastuväite esitamise korral peatab kohtukants lei täitmise ja teatab menetlusosalistele kuupäeva, mil need peavad ilmuma täitmisteate väljastanud kohtusse. Kohtukutse esitamise ja kõnealuse kuupäeva vahele peab jääma vähemalt 15 päeva. Sel kohtuistungil kuulab kohus pooled ära, võtab vastu esitatud dokumendid ja teeb kahe päeva jooksul kohtumääruse vormis lahendi.

[...]

Kui leitakse, et esineb nimetatud neljas põhjus, määratakse, et täitemenetlust ei ole alust jätkata, kui lepingutingimus on täitmise aluseks. Muudel juhtudel täitmist jätkatakse, jättes ebaõiglase tingimuse kohaldamata.

4. Kohtumääruse, millega määratakse täitemenetluse lõpetamine, ebaõiglase tingimuse kohaldamata jätmine või eespool lõike 1 punktis 4 ette nähtud alusel põhineva vastuväite rahuldamata jätmine, saab edasi kaevata.

Muudel juhtudel ei saa kohtumäärusi, millega tehakse otsus käesolevas artiklis käsitletud vastuväidete kohta, edasi kaevata ja nende tagajärjed piirduvad üksnes selle täitemenetlusega, mille raames need võeti.“

- 18 16. novembri 2007. aasta kuninga seadusandliku dekreeidi nr 1/2007, millega sõnastatakse uuesti üldine tarbijate ja kasutajate kaitse seadus ja muud täiendavad seadused (Real Decreto Legislativo 1/2007 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; *BOE* nr 287, 30.11.2007, lk 49181), mida on muudetud 27. märtsi 2014. aasta seadusega 3/2014 (*Ley* 3/2014; *BOE* nr 76, 28.3.2014, lk 26967), artikkel 83 sätestab:

„Ebaõiglased tingimused on algusest peale tühi ja loetakse, et leping ei ole neid kunagi sisaldanud. Selleks tuvastab kohus, pärast poolte ärakuulamist, lepingus seatud ebaõiglaste tingimuste tühisuse; leping jääb pooltele siiski samadel tingimustel siduvaks, kui see saab kehtida ka ilma ebaõiglaste tingimusteta.“

Põhikohtuasjad ja eelotsuse küsimused

Kohtuasi C-70/17

- 19 Alberto García Salamanca Santos ja Verónica Varela Pena said 30. mail 2008 allakirjutatud lepingu alusel pangalt Abanca Corporación Bancaria hüpoteegiga tagatud laenu summas 100 000 eurot kokkulepitult 30 aastaks.

- 20 Laenulepingu tingimus *6bis*, mis käsitleb lepingu ennetähtaegset lõpetamist, on sõnastatud järgmiselt:

„*6bis*. Krediidiasutusepoolne ennetähtaegne lõpetamine

[Pank] võib ilma ette hoiatamata lugeda laenu tagasinõutavaks ja nõuda kohtu kaudu tagasi kogu võlasumma – nii juba tasumisele kuuluvad summad kui ka need, mille maksetähtpäev ei ole veel saabunud, koos intressi, viivise, menetluskulude ja teenustasudega, järgmistel juhtudel:

- a) ükskõik missuguse intressi- või põhiosamakse – koos kõigi selle moodustavate osadega – tasumata jätmise korral, kusjuures pooled nõuavad sõnaselgelt, et käesoleva lepingutingimuse kohta tehtaks kanne kinnistusraamatusse vastavalt seaduse nr 1/2000 artiklile 693.

[...]“.

- 21 A. García Salamanca Santos esitas Hispaania pädevasse esimese astme kohtusse hagi, milles ta palus tühistada mitu hüpoteeklaenu lepingu tingimust, nende hulgas tingimuse *6bis*, põhjendusel et need on ebaõiglased.
- 22 Kohus rahuldaski hagi ja tühistas muu hulgas hüpoteeklaenu lepingu tingimuse *6bis*.
- 23 Abanca Corporación Bancaria esitas selle kohtuotsuse peale apellatsioonkaebuse Audiencia Provincial de Pontevedrale (Pontevedra provintsi apellatsioonikohus, Hispaania), kes jättis 14. mai 2014. aasta otsusega apellatsioonkaebuse rahuldamata ja esimese astme kohtu otsuse muutmata.
- 24 Abanca Corporación Bancaria esitas Audiencia Provincial de Pontevedra (Pontevedra provintsi apellatsioonikohus) otsuse peale kassatsioonkaebuse Tribunal Supremole (Hispaania kõrgeim kohus).

- 25 Eelotsusetaotluse esitanud kohus leiab esiteks, et tingimus *6bis* on ebaõiglane, sest see näeb ette hüpoteeklaenu lepingu ennetähtaegse lõpetamise, kui võlgnik on jätnud tasumata üheainsa kuumakse. Kohus kahtleb, kas direktiivi 93/13 artikli 6 lõiget 1 arvesse võttes saab lepingutingimuse tunnistada osaliselt ebaõiglaseks ning jätta kehtima selle osa, mida ei loeta ebaõiglaseks. Selle kohta leiab ta sisuliselt, et kui jäetakse välja lepingutingimuse ebaõiglane osa ja säilitatakse selle ülejäänud sisu, mis ei ole ebaõiglane, ei tähenda see lepingu sisu muutmist või asendamist.
- 26 Teiseks kahtleb eelotsusetaotluse esitanud kohus selles, kas direktiivi 93/13 sätetega on kooskõlas, kui riigisisest õigusnormi kohaldatakse täiendavalt, et võimaldada jätkata hüpoteegiga tagatud nõude täitemenetlust vastavalt laenulepingu ennetähtaegset lõpetamist käsitlevale tingimusele – mille ebaõigluse on liikmesriigi kohus tuvastanud –, sest seda menetlust peetakse tarbijatele soodsamaks kui tavalist täitemenetlust.
- 27 Neil asjaoludel otsustas Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:
- „1. Kas direktiivi 93/13 artikli 6 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et liikmesriigi kohus, kes otsustab, kas tarbijaga sõlmitud hüpoteeklaenu lepingus sätestatud lepingu ennetähtaegse lõpetamise tingimus, mis näeb lisaks teistele laenumaksete tasumata jätmise juhtudele ette lepingu lõpetamise [üheainsa] laenumakse tasumata jätmise tõttu, on ebaõiglane, võib tuvastada, et ebaõiglane on üksnes see osa või asjaolu, mille kohaselt leping lõpetatakse ainult ühe kuumakse tegemata jätmise korral, ja jätab jõusse osa, mis näeb ette lepingu lõpetamise mitme makse tasumata jätmise korral, mis on lepingutingimuses samuti üldiselt ette nähtud, olenemata sellest, et konkreetset hinnangut kehtivuse või ebaõigluse kohta tuleks hakata arvestama alates [laenu enne tähtaega sissenõutavaks kuulutamise] õiguse kasutamise hetkest?
2. Kas liikmesriigi kohtul on – kui hüpoteegiga tagatud laenu- või krediidlepingu ennetähtaegse lõpetamise tingimus on ebaõiglaseks tunnistatud – vastavalt direktiivile 93/13 õigus kaaluda täiendava liikmesriigi õigusnormi kohaldamist, milles on küll määratud tarbija vastu täitemenetluse algatamine või jätkamine, kuid mis osutub tema jaoks soodsamaks kui see, et nimetatud hüpoteegiga tagatud nõude täitemenetlus peatatakse ja võlausaldajal lubatakse nõuda laenu- või krediidlepingu lõpetamist või tasumisele kuuluvate summade sissenõudmist koos sellele järgneva tarbija kahjuks tehtava kohtuotsuse täitmisega, ilma nende eelisteta, mille annab tarbijale hüpoteegiga tagatud nõude täitemenetlus?“

Kohtuasi C-179/17

- 28 V. Y. Rodríguez Ramírez ja A. A. Lau Mendoza sõlmisid 22. juunil 2005 pangaga Bankia hüpoteeklaenu lepingu summale 188 000 eurot kestusega 37 aastat.
- 29 Selle lepingu tingimus *6bis* „Krediidiasutusepoolne ennetähtaegne lõpetamine“ näeb ette järgmist:
- „Hoolimata käesoleva lepingu sätestatud kestusest võib võlausaldajast pank teatada, et laen kuulub tasumisele, leides, et laenuleping on lõpetatud ja et terve võlg kuulub enne tähtaega tasumisele, eelkõige juhul, kui tähtjaks jääb tasumata üks, mitu või kõik tingimuses 2[, mis käsitleb võla kustutamist,] nimetatud osamaksed.“
- 30 Pärast seda, kui põhikohtuasja kostjad olid jätnud tasumata 36 kuumakset, esitas Bankia Juzgado de Primera Instancia n° 1 de Barcelonale (Barcelona esimese astme kohus nr 1) taotluse täita hüpoteegiga tagatud nõue hüpoteegiga koormatud vara suhtes, mis tagas antud laenu tagasimaksmist.

- 31 Eelotsusetaotluse esitanud kohtu sõnul tuleneb Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) kohtupraktikast, et kui hüpoteegiga tagatud nõude täitemenetlust läbi viiv kohus tuvastab, et selle menetluse aluseks on ebaõiglane lepingutingimus, mis võimaldab nõuda laenulepingu ennetähtaegset lõpetamist juhul, kui tasumata jääb üksainus kuumakse, siis peab see kohus jätkama menetlust, selle asemel et vastavalt LEC artikli 695 lõigetele 1 ja 3 määrata, et täitemenetlust ei ole alust jätkata. See tulemus saavutatakse nii, et selline lepingutingimus asendatakse LEC artikli 693 lõikes 2 (pärast käesoleva kohtuotsuse punktis 28 mainitud hüpoteeklaenu lepingu allakirjutamist jõustunud redaktsioonis) sätestatud reegluga, mis lubab laenulepingu ennetähtaegset lõpetamist juhul, kui on jäetud tasumata vähemalt kolm igakuist osamakset.
- 32 Eelotsusetaotluse esitanud kohtu sõnul eeldab sellest kohtupraktikast nähtuvalt täitmise peatamine seda, et pank saaks pärast täitmise peatamist tugineda tsiviilseadustiku artiklile 1124, mis võimaldab esitada nõude, et asja menetlev kohus määraks lepingu lõpetamise. Otsus, mille kohus selle nõude kohta teeb, täidetakse tavalises täitemenetluses, mis võimaldab realiseerida võlgniku kogu vara, sealhulgas tema eluaseme.
- 33 Veel märgib eelotsusetaotluse esitanud kohus, et Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) on seisukohal, et juhul, kui hüpoteegiga koormatud vara on võlgniku eluase, on spetsiaalses hüpoteegiga tagatud nõude täitemenetluses erinevalt tavalisest täitemenetlusest võlgniku kaitsele suunatud eripärasid. Nende seas on võlgniku võimalus nõuda kinnisasja vabastamist, miinimumhinna kohaldamine, millest odavamalt ei või võlgniku eluaset enampakkumisel müüa, ning võlgnikule ette nähtud võimalus vabaneda võlast, kui enampakkumisel saadud summast ei piisa kogu tema võla katmiseks. Neid eripärasid silmas pidades otsustas Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus), et spetsiaalne hüpoteegiga tagatud nõude täitemenetlus on tarbijate huvide suhtes soodsam kui tavaline täitemenetlus, mida kohaldatakse tsiviilseadustiku artiklil 1124 rajaneva tuvastushagi alusel.
- 34 Eelotsusetaotluse esitanud kohus kahtleb siiski, kas Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) kohtupraktika on direktiivi 93/13 artiklitega 6 ja 7 kooskõlas.
- 35 Ühelt poolt peab eelotsusetaotluse esitanud kohus küsitavaks, kas hüpoteegiga tagatud nõude täitemenetlus on soodsam kui hüpoteeklaenu lepingu lõpetamine kohtus tsiviilseadustiku artikli 1124 alusel ja sellele järgnev tavaline täitemenetlus. Selle kohta märgib ta, et tavalises täitemenetluses võib tarbija praktikas isegi aega võita ning ajutiselt vältida eluasemest väljatõstmist. Lisaks nähtub Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) kohtupraktika ja tsiviilseadustiku artikli 1124 analüüsist, et eluaseme soetamiseks antud hüpoteeklaenude korral on suhteliselt tõenäoline, et tsiviilseadustiku artiklil 1124 rajanev tuvastushagi jäetakse rahuldamata, kuna see artikkel ei ole laenulepingutele kohaldatav. Isegi juhul, kui lubatakse tsiviilseadustiku artikli 1124 kohaldamist laenulepingutele, ei saa eelotsusetaotluse esitanud kohtu sõnul välistada tühistamishagi rahuldamata jätmist, kui kohus leiab, et võlgnikule kohustuse täitmiseks tähtaja andmine – nagu see artikkel sõnaselgelt lubab – on põhjendatud.
- 36 Teiselt poolt oleks ebaõiglaseks tunnistatud lepingutingimuse asemel LEC artikli 693 lõike 2 (pärast hüpoteeklaenu lepingu allakirjutamist jõustunud redaktsioonis) täiendav kohaldamine eelotsusetaotluse esitanud kohtu arvates probleemne kahel põhjusel.
- 37 Esiteks, vastavalt Euroopa Kohtu praktikale, eelkõige 21. jaanuari 2015. aasta kohtuotsusele Unicaja Banco ja Caixabank (C-482/13, C-484/13, C-485/13 ja C-487/13, EU:C:2015:21), võib liikmesriigi kohus asendada ebaõiglase lepingutingimuse riigisisese õiguse täiendava normiga vaid „olukordades, kus ebaõiglase tingimuse tühistuse tuvastamine kohustaks kohut lepingut tervikuna tühistama, tuues tarbija suhtes kaasa kahjulikke tagajärgi, millega teda seeläbi karistatakse“.

- 38 Teiseks, eeldusel et LEC artikli 693 lõike 2 (pärast hüpoteeklaenu lepingu allakirjutamist jõustunud redaktsioonis) täiendav kohaldamine oleks teoreetiliselt võimalik, on selle sätte kohaldamiseks ette nähtud põhitingimus pooltevahelise kokkuleppe olemasolu. Käesolevas asjas tuleneks selline kokkulepe kahtlemata hüpoteeklaenu lepingu sõlmimisest, ent just seda kokkulepet peeti ebaõiglaseks ning see tunnistati tühiseks.
- 39 Kõigil neil põhjustel, mis tõstatavad õiguslikke küsimusi, mis võivad olla olulised kohtuasjas C-70/17 Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) esitatud eelotsusetaotlusele vastamisel, peab eelotsusetaotluse esitanud kohus asjakohaseks ja vajalikuks esitada Euroopa Kohtule uus eelotsusetaotlus, et selle saaks vajaduse korral liita varem kohtuasjas C-70/17 esitatud eelotsusetaotlusega.
- 40 Neil asjaoludel otsustas Juzgado de Primera Instancia n° 1 de Barcelona (Barcelona esimese astme kohus nr 1) menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:
- „1. Kas [direktiivi 93/13] artiklitega 6 ja 7 on vastuolus kohtupraktika (Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) 18. veebruari 2016. aasta kohtuotsusus), mille kohaselt vaatamata sellele, et lepingu enne tähtaega lõpetamise tingimus on ebaõiglane, ja vaatamata sellele, et see on täitmisavalduse aluseks olev tingimus, ei tohi hüpoteegi realiseerimist lõpetada, sest selle jätkamine on tarbijale soodsam, kuna tsiviilseadustiku artiklil 1124 põhinevas tuvastusmenetluses tehtud kohtuotsuse võimaliku täitmise korral ei saaks tarbija kasutada hüpoteegi realiseerimisele omaseid menetluslikke eelisõigusi, kuid nimetatud kohtupraktikas ei võeta arvesse, et Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) enda järjepideva ja väljakujunenud kohtupraktika kohaselt ei ole see tsiviilseadustiku artikkel 1124 (mis on ette nähtud vastastikuseid kohustusi loovate lepingute jaoks) laenulepingu suhtes kohaldatav, kuna see on ühepoolne asjaõigusleping, mis ei jõustu enne, kui raha on üle antud, ja mis seetõttu paneb kohustusi ainult laenusaaajale, mitte laenuandjale (võlausaldaja), mistõttu võidakse Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) selle kohtupraktika kohaselt tuvastusmenetluses tarbija suhtes teha kohtuotsus, millega jäetakse lepingu lõpetamise ja kahju hüvitamise nõue rahuldamata, ega saaks enam väita, et hüpoteegi realiseerimise jätkamine on talle soodsam?
2. Kas juhul, kui nõustuda, et tsiviilseadustiku artikkel 1124 on kohaldatav laenulepingutele või kõikidel krediitilepingute juhtudel, on direktiivi 93/13 artiklitega 6 ja 7 vastuolus niisugune kohtupraktika nagu viidatud kohtupraktika, mille kohaselt ei võeta hindamisel, kas hüpoteegi realiseerimise jätkamine on tarbijale soodsam kui tsiviilseadustiku artikli 1124 põhjal toimuv tuvastusmenetlus, arvesse, et selles viimases menetluses võidakse jätta lepingu lõpetamise ja kahju hüvitamise nõue rahuldamata, kui kohus kohaldab sama tsiviilseadustiku artikli 1124 sätet, mis näeb ette, et „[k]ohus määrab kokkuleppe lõpetamise, mida talt nõutakse, kui ei ole mõjuvaid põhjuseid, mis lubaksid tal määrata tähtaja“, arvestades, et just nimelt pikaajalise (20 või 30 aastat) hüpoteegitagatisega kodulaenu ja krediidi kontekstis on suhteliselt tõenäoline, et kohtud kohaldavad seda nõude rahuldamata jätmise alust, eriti kui tegelik maksekohustuse rikkumine ei ole olnud väga raske?
3. Kas juhul, kui nõustuda, et tarbijale on soodsam hüpoteegi realiseerimise jätkamine ühes lepingu ennetähtaegse lõpetamise tagajärgedega, on direktiivi 93/13 artiklitega 6 ja 7 vastuolus niisugune kohtupraktika nagu viidatud kohtupraktika, mille kohaselt kohaldatakse lünga täitmiseks õigusnormi (LEC artikli 693 lõiget 2), vaatamata sellele, et leping saab kehtida ka ilma lepingu ennetähtaegse lõpetamise tingimusega, ja millega omistatakse kõnealusele LEC artikli 693 lõikele 2 õigusmõju vaatamata sellele, et ei ole täidetud põhieeldus: leping peab sisaldama lepingu enne tähtaega lõpetamise kehtivat ja toimivat kokkulepet, mis just nimelt tunnistatigi ebaõiglaseks, tühiseks ja kehtetuks?“

Kohtuasjade C-70/17 ja C-179/17 liitmine

- 41 Arvestades kohtuasjade C-70/17 ja C-179/17 seotust, tuleb need Euroopa Kohtu kodukorra artikli 54 alusel liita kohtuotsuse huvides.

Eelotsuse küsimuste analüüs

Eelotsusetaotluse vastuvõetavus kohtuasjas C-179/17

- 42 Hispaania valitsuse hinnangul ei ole eelotsusetaotlus kohtuasjas C-179/17 vastuvõetav, sest selle eesmärk on täiendada kohtuasjas C-70/17 Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) selgitatud õiguslikku raamistikku, et tutvustada Euroopa Kohtule kõiki selles kohtuasjas esitatud eelotsuse küsimustele vastamiseks vajalikke asjaolusid. Eelotsusetaotluse eesmärk on aga saada liidu õiguse tõlgendus, mitte korrigeerida teistes Euroopa Kohtu menetletavates kohtuasjades esitatud eelotsuse küsimuste sisu. Pealegi puudutavad eelotsusetaotluse esitanud kohtu küsimused Hispaania valitsuse sõnul ainult riigisisese õiguse tõlgendamist.
- 43 Olgu meenutatud, et nagu kohtujurist oma ettepaneku punktis 43 märkis, on Euroopa Kohtu väljakujunenud praktika kohaselt ELTL artiklis 267 sätestatud Euroopa Kohtu ja liikmesriikide kohtute koostöö raames üksnes asja menetleval ja selle lahendamise eest vastutaval liikmesriigi kohtul õigus kohtuasja eripära arvesse võttes hinnata, kas eelotsus on kohtuasjas otsuse langetamiseks vajalik ning kas Euroopa Kohtule esitatavad küsimused on asjakohased (29. novembri 1978. aasta kohtuotsus Redmond, 83/78, EU:C:1978:214, punkt 25, ning 14. juuni 2012. aasta kohtuotsus Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, punkt 76 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 44 Seega juhul, kui esitatud küsimus puudutab liidu õiguse tõlgendamist, on Euroopa Kohus üldjuhul kohustatud vastama. Euroopa Kohus võib keelduda liikmesriigi kohtu esitatud eelotsuse küsimusele vastamast vaid siis, kui on ilmne, et taotletaval liidu õiguse tõlgendusel puudub igasugune seos põhikohtuasja faktiliste asjaolude või esemega, kui probleem on hüpoteetiline või kui Euroopa Kohtule ei ole teada vajalikke faktilisi või õiguslikke asjaolusid, et anda tarvilik vastus talle esitatud küsimustele (16. juuni 2015. aasta kohtuotsus Gauweiler jt, C-62/14, EU:C:2015:400, punkt 25, ja 20. detsembri 2017. aasta kohtuotsus Global Starnet, C-322/16, EU:C:2017:985, punkt 17).
- 45 Käesolevas asjas puudutab eelotsusetaotlus direktiivi 93/13 artiklite 6 ja 7 tõlgendamist. Lisaks sisaldab eelotsusetaotlus piisavaid faktilisi ja õiguslikke asjaolusid, et määrata kindlaks esitatud küsimuste ulatus. Pealegi ei ole ilmne, et taotletud tõlgendusel ei oleks mingit seost põhikohtuasja asjaolude või esemega või et kõnealune probleem oleks hüpoteetiline.
- 46 Käesoleva kohtuotsuse punktis 44 viidatud kohtupraktikat arvesse võttes ei ole eelotsusetaotluse vastuvõetavuse hindamisel kohtuasjas C-179/17 tähtsust sellel, kas eelotsusetaotluse esitanud kohus soovib täiendada kohtuasjas C-70/17 Tribunal Supremo (Hispaania kõrgeim kohus) esitatud eelotsusetaotluse õiguslikku raamistikku.
- 47 Järelikult on eelotsusetaotlus kohtuasjas C-179/17 vastuvõetav.

Sisulised küsimused

- 48 Küsimustega kohtuasjas C-70/17 ja kohtuasjas C-179/17 – mida tuleb analüüsida koos – paluvad eelotsusetaotluse esitanud kohtud sisuliselt selgitada, kas direktiivi 93/13 artikleid 6 ja 7 tuleb tõlgendada nii, et esiteks juhul, kui hüpoteeklaenu lepingu ennetähtaegse lõpetamise tingimus leitakse olevat ebaõiglane, võib selle tingimuse osaliselt siiski säilitada, jättes välja selle osa tingimusest, mis teeb tingimuse ebaõiglaseks, ning teiseks, kas vastupidisel juhul võib niisuguse tingimuse kohaldamise

tulemusena algatatud hüpoteegiga tagatud nõude täitemenetlus ikkagi jätkuda nii, et täiendavalt kohaldatakse riigisisest õigusnormi, kui sellise menetluse kasutamise võimatus oleks tarbijate huvidega vastuolus.

- 49 Vastavalt väljakujunenud kohtupraktikale lähtub direktiiviga 93/13 loodud kaitsesüsteem eeldusest, et tarbija on suhtes müüja või teenuste osutajaga nõrgemal läbirääkimispositsioonil ja omab vähem teavet, mis viib selleni, et tarbija nõustub müüja või teenuste osutaja eelnevalt väljatöötatud tingimustega, ilma et tal oleks võimalik mõjutada nende sisu (vt eelkõige 3. juuni 2010. aasta kohtuotsus Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, C-484/08, EU:C:2010:309, punkt 27 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 50 Võttes arvesse sellist nõrgemat positsiooni, seab direktiiv 93/13 liikmesriikidele kohustuse näha ette mehhanism, mis tagaks, et kõiki lepingutingimusi, mille suhtes ei ole eraldi kokku lepitud, saaks kontrollida, et hinnata nende võimalikku ebaõiglust. Selles kontekstis on liikmesriigi kohtu ülesanne teha direktiivi 93/13 artikli 3 lõikes 1 ja artiklis 5 sätestatud kriteeriume arvesse võttes kindlaks, kas käesoleva juhtumi asjaolusid arvestades vastab selline tingimus direktiivis esitatud heausksuse, tasakaalustatuse ja läbipaistvuse nõuetele (vt selle kohta 21. märtsi 2013. aasta kohtuotsus RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180, punktid 42–48, ning 30. aprilli 2014. aasta kohtuotsus Kásler ja Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, punkt 40).
- 51 Käesolevas asjas nähtub eelotsusetaotluse esitanud kohtute tuvastatust, et põhikohtuasjas kõnealuseid lepingutingimusi – kuigi nende sõnastamisel võeti eeskujuks LEC artikli 693 lõige 2 redaktsioonis, mis kehtis põhikohtuasjas kõne all olevate ning neid tingimusi sisaldavate hüpoteeklaenu lepingute allakirjutamise kuupäeval – tuleb pidada ebaõiglaseks, sest need näevad ette, et krediitiasutus võib lepingu enne tähtaega lõpetada ja nõuda laenu tagasimaksmist, kui võlgnik on jätnud ühe kuumakse tasumata.
- 52 Seoses sellega olgu meelde tuletatud, et vastavalt direktiivi 93/13 artikli 6 lõikele 1 peavad eelotsusetaotluse esitanud kohtud jätma ebaõiglased lepingutingimused kohaldamata, et need ei tekitaks tarbijale siduvaid tagajärgi, välja arvatud juhul, kui tarbija vaidleb sellele vastu (vt selle kohta 4. juuni 2009. aasta kohtuotsus Pannon GSM, C-243/08, EU:C:2009:350, punkt 35, ja 14. juuni 2012. aasta kohtuotsus Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, punkt 65).
- 53 Euroopa Kohtu kohtupraktikast tuleneb järgmiseks, et kui liikmesriigi kohus tuvastab ettevõtja ja tarbija vahel sõlmitud lepingu ebaõiglase tingimuse tühisuse, tuleb direktiivi 93/13 artikli 6 lõiget 1 tõlgendada nii, et sellega on vastuolus riigisisene õigusnorm, mis võimaldab liikmesriigi kohtul täiendada seda lepingut nimetatud tingimuse sisu muutest (14. juuni 2012. aasta kohtuotsus Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, punkt 73, ning 30. aprilli 2014. aasta kohtuotsus Kásler ja Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, punkt 77).
- 54 Kui liikmesriigi kohus võiks muuta sellises lepingus sisalduvate ebaõiglaste tingimuste sisu, võiks selline õigus kahjustada direktiivi 93/13 artikli 7 pikaajalist eesmärki. Nimelt aitaks niisugune õigus kaasa hoiatava mõju kõrvaldamisele, mida avaldatakse ettevõtjatele pelgalt sellega, et tarbija suhtes selliseid ebaõiglaseid tingimusi ei kohaldata, kuna ettevõtjad üritavad endiselt kasutada viidatud tingimusi, teades, et isegi kui need tunnistatakse kehtetuks, võib liikmesriigi kohus lepingut siiski vajaduse piires täiendada, tagades seega nende ettevõtjate huvid (14. juuni 2012. aasta kohtuotsus Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, punkt 69, ning 30. aprilli 2014. aasta kohtuotsus Kásler ja Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, punkt 79).
- 55 Kui lepingu lõpetamise alus, mis teeb põhikohtuasjas kõne all olevad lepingutingimused ebaõiglaseks, lihtsalt tühistatakse, viiks see käesolevas asjas lõppkokkuvõttes selleni, et nende tingimuste sisulise mõjutamise tõttu muudetakse nende olemust. Järelikult ei saa lubada nende lepingutingimuste osaliselt kehtima jätmist, sest see kahjustaks otseselt käesoleva kohtuotsuse eelmises punktis mainitud hoiatavat mõju.

- 56 Euroopa Kohus on aga otsustanud, et käesoleva kohtuotsuse punktides 53 ja 54 viidatud kohtupraktikast ei tulene, et olukorras, kus müüja või teenuseosutaja ning tarbija vahel sõlmitud leping ei saa ebaõiglase tingimuse väljajätmise korral kehtida, on direktiivi 93/13 artikli 6 lõikega 1 vastuolus, kui liikmesriigi kohus jätab lepinguõiguse põhimõtteid kohaldades ebaõiglase tingimuse välja, asendades selle riigisisese õiguse täiendava normiga olukordades, kus ebaõiglase tingimuse tühistamiseks tunnistamine kohustaks kohut tühistama tervet lepingut, tuues tarbija suhtes kaasa eriti kahjulikke tagajärgi, teda seeläbi karistades (vt selle kohta 30. aprilli 2014. aasta kohtuotsus Kásler ja Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, punktid 80, 83 ja 84).
- 57 Euroopa Kohus on sellega seoses otsustanud, et niisugune asendamine on direktiivi 93/13 eesmärgi arvestades täiesti põhjendatud. See on nimelt kooskõlas direktiivi 93/13 artikli 6 lõike 1 eesmärgiga, sest selle sätte eesmärk on asendada lepinguga loodud formaalne tasakaal lepingupoolte õiguste ja kohustuste vahel tegeliku tasakaaluga, mis taastab nende vahelise võrdsuse, mitte aga tühistada kõik ebaõiglasi tingimusi sisaldavad lepingud (vt selle kohta 30. aprilli 2014. aasta kohtuotsus Kásler ja Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, punktid 81 ja 82 ning seal viidatud kohtupraktika).
- 58 Kui sellises olukorras, nagu on kirjeldatud käesoleva kohtuotsuse punktis 56, ei oleks lubatud ebaõiglast tingimust riigisisese õiguse täiendava sättega asendada ning kohus oleks kohustatud lepingu tervikuna tühistama, võiks see tarbijale kaasa tuua eriti kahjulikke tagajärgi, mistõttu võib lepingu tühistamise hoiatav mõju saada kahjustatud. Laenulepingu puhul oleks sellise tühistamise tagajärg üldjuhul laenujäägi kohe sissenõutavaks muutumine, mis võib ületada tarbija rahalisi võimalusi ja karistada selle asjaolu tõttu pigem tarbijat kui laenuandjat, kes ei pruugi sellest tulenevalt hoiduda selliste tingimuste lisamisest oma lepingutesse (vt selle kohta 30. aprilli 2014. aasta kohtuotsus Kásler ja Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, punktid 83 ja 84).
- 59 Samalaadsetel põhjustel tuleb asuda seisukohale, et olukorras, kus ettevõtja ja tarbija vahel sõlmitud hüpoteeklaenu leping ei saa kehtida pärast seda, kui lepingust jäetakse välja ebaõiglane tingimus, mille sõnastamisel on võetud eeskujuks lepingupoolte kokkuleppe korral kohaldatav seaduse säte, ei saa direktiivi 93/13 artikli 6 lõiget 1 tõlgendada nii, et sellega on vastuolus, kui selle lepingu tühistamise vältimiseks asendab liikmesriigi kohus kõnealuse lepingutingimuse riigisisese seaduse sätte uue redaktsiooniga, mis on kehtestatud pärast lepingu sõlmimist, kuna lepingu tühistamine tooks tarbija suhtes kaasa eriti kahjulikke tagajärgi.
- 60 Käesolevas asjas puudutavad põhikohtuasjas kõne all olevad lepingud esiteks panga poolt laenude andmist ja teiseks neid laene tagavate hüpoteekide seadmist. Põhikohtuasjas kõne all olevad lepingutingimused, mille sõnastamisel võeti eeskujuks LEC artikli 693 lõige 2 redaktsioonis, mis kehtis nende lepingute allkirjutamise kuupäeval, võimaldavad pankadel sisuliselt teatada, et laen lõpetatakse, ning nõuda kogu võlasumma tasumist juhul, kui kasvõi üks kuumakse on jäänud tasumata. Eelotsusetaotluse esitanud kohtute ülesanne on vastavalt riigisisestele õigusnormidele ning objektiivse lähenemise abil kontrollida (vt selle kohta 15. märtsi 2012. aasta kohtuotsus Pereničová ja Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, punkt 32), kas nende lepingutingimuste väljajätmise tagajärjel ei saa hüpoteeklaenu lepingud enam kehtida.
- 61 Niisugusel juhul tuleb eelotsusetaotluse esitanud kohtutel hinnata, kas põhikohtuasjas kõne all olevate hüpoteeklaenu lepingute tühistamine põhjustaks asjaomastele tarbijatele eriti kahjulikke tagajärgi. Selle kohta nähtub eelotsusetaotlustest, et niisugusel tühistamisel võib olla mõju eelkõige riigisiseses õiguses ette nähtud menetlusele, mille kohaselt saavad pangad nõuda kohtus kogu tarbijate võlgnetava laenusumma väljamõistmist. Nii peaks põhikohtuasjas kõne all olevate hüpoteeklaenu lepingute tühistamise korral toimuma pankade nõuete sissenõudmine tavalises täitemenetluses, ent kui lepingud jäetakse kehtima seeläbi, et ebaõiglane lepingutingimus asendatakse LEC artikli 693 lõike 2 uue redaktsiooniga, mis võimaldab lepingute ennetähtaegset lõpetamist juhul, kui võlgnik on jätnud tasumata vähemalt kolm igakuist osamakset, siis kohaldatakse spetsiaalset hüpoteegiga tagatud nõude täitemenetlust. Neid kahte menetlust eristab teineteisest eeskätt see, et eluasemele seatud hüpoteegiga tagatud nõude eritäitemenetluses on võlgnikul võimalus kuni enampakkumise toimumise kuupäevani

võlgnetavate summade tasumise teel vabastada hüpoteegiga koormatud kinnisasi, võimalus nõuda osalist võlast vabastamist ning kindlus, et hüpoteegiga koormatud vara ei müüda odavamalt kui 75% selle hinnangulisest väärtusest.

- 62 Niisugune tarbijate menetlusseisundi nõrgenemine põhjusel, et hüpoteegiga tagatud nõude eritäitemenetluse asemel kasutatakse tavalist täitemenetlust, on kõne all olevate lepingute tühistamise tagajärgede hindamisel asjakohane ning vastavalt käesoleva kohtuotsuse punktis 59 sedastatule võib seetõttu – kuna menetlusseisundi nõrgenemine toob asjaomastele tarbijatele kaasa eriti kahjulikke tagajärgi – olla põhjendatud, et eelotsusetaotluse esitanud kohtud asendavad ebaõiglased lepingutingimused LEC artikli 693 lõike 2 redaktsiooniga, mis jõustus pärast põhikohtuasjas kõne all olevate lepingute allakirjutamist. Et mainitud täitemenetluste eripärad on aga reguleeritud eranditult riigisisese õigusega, on üksnes eelotsusetaotluse esitanud kohtute ülesanne teha vajalikud kontrollimised ja võrdlemised.
- 63 Kui need kohtud jõuavad vastupidisele järeldusele, et hüpoteeklaenu lepingud saavad kehtida ka ilma põhikohtuasjas kõne all olevate ebaõiglase tingimusteta, tuleb neil kooskõlas käesoleva kohtuotsuse punktis 56 viidatud kohtupraktikaga jätta need lepingutingimused kohaldamata, välja arvatud juhul, kui tarbija vaidleb sellele vastu – näiteks juhul, kui tarbija leiab, et hüpoteegiga tagatud nõude täitmine sellise lepingutingimuse alusel on tema jaoks soodsam kui tavalise täitemenetluse kasutamine. Nimelt peab see leping põhimõtteliselt kehtima jääma ilma ühegi muudatuseta, välja arvatud see, mis tuleneb ebaõiglase tingimuste kõrvaldamisest, kui riigisiseste õigusnormide kohaselt on lepingu selline püsijäämine õiguslikult võimalik (vt selle kohta 26. jaanuari 2017. aasta kohtuotsus Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, punkt 71).
- 64 Eeltoodud kaalutlusi arvestades tuleb kohtuasjades C-70/17 ja C-179/17 esitatud küsimustele vastata, et direktiivi 93/13 artikleid 6 ja 7 tuleb tõlgendada nii, et esiteks on nendega vastuolus, kui hüpoteeklaenu lepingu ennetähtaegse lõpetamise tingimus, mis on tunnistatud ebaõiglaseks, jäetakse osaliselt kehtima, jättes välja selle osa tingimusest, mis teeb tingimuse ebaõiglaseks, kui niisuguse väljajätmisega muudetakse seda tingimust sisuliselt, ning et teiseks ei ole nende artiklitega vastuolus, kui liikmesriigi kohus asendab ebaõiglase lepingutingimuse selle tühisuse korvamiseks lepingutingimuse eeskujuks olnud seaduse sätte uue redaktsiooniga, mis on kohaldatav lepingupoolte kokkuleppe korral, kui hüpoteeklaenu leping ei saa selle ebaõiglase tingimuse väljajätmise korral kehtida ning kui lepingu tervikuna tühistamine tooks tarbijale kaasa eriti kahjulikke tagajärgi.

Kohtukulud

- 65 Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus pooleli oleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse liikmesriigi kohus. Euroopa Kohtule seisukohtade esitamisega seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (suurkoda) otsustab:

Nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiivi 93/13/EMÜ ebaõiglase tingimuste kohta tarbijalepingutes artikleid 6 ja 7 tuleb tõlgendada nii, et esiteks on nendega vastuolus, kui hüpoteeklaenu lepingu ennetähtaegse lõpetamise tingimus, mis on tunnistatud ebaõiglaseks, jäetakse osaliselt kehtima, jättes välja selle osa tingimusest, mis teeb tingimuse ebaõiglaseks, kui niisuguse väljajätmisega muudetakse seda tingimust sisuliselt, ning et teiseks ei ole nende artiklitega vastuolus, kui liikmesriigi kohus asendab ebaõiglase lepingutingimuse selle tühisuse korvamiseks lepingutingimuse eeskujuks olnud seaduse sätte uue redaktsiooniga, mis on kohaldatav lepingupoolte kokkuleppe korral, kui hüpoteeklaenu leping ei saa selle ebaõiglase tingimuse väljajätmise korral kehtida ning kui lepingu tervikuna tühistamine tooks tarbijale kaasa eriti kahjulikke tagajärgi.

Allkirjad