



Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU MÄÄRUS (esimene koda)

14. november 2013*

Direktiiv 93/13/EMÜ — Euroopa Kohtu kodukorra artikkel 99 — Tarbijalepingud —
Hüpoteeklaenu leping — Hüpoteegi realiseerimise menetlus — Siseriikliku täitekohtu pädevus —
Ebaõiglased tingimused — Hindamiskriteeriumid

Liidetud kohtuasjades C-537/12 ja C-116/13,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 1 de Catarroja (Hispaania) 15. novembri 2012. aasta otsusega ja Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca (Hispaania) 26. veebruari 2013. aasta otsustega esitatud eelotsusetaotlused, mis saabusid Euroopa Kohtusse vastavalt 26. novembril 2012 ja 11. märtsil 2013, menetlustes

Banco Popular Español SA

versus

Maria Teodolinda Rivas Quichimbo,

Wilmar Edgar Cun Pérez (C-537/12),

ja

Banco de Valencia SA

versus

Joaquín Valdeperas Tortosa,

María Ángeles Miret Jaume (C-116/13),

EUROOPA KOHUS (esimene koda),

koosseisus: koja president A. Tizzano (ettekandja), kohtunikud A. Borg Barthet, E. Levits, M. Berger ja S. Rodin,

kohtujurist: J. Kokott,

kohtusekretär: A. Calot Escobar,

arvestades pärast kohtujuristi ärakuulamist tehtud otsust lahendada kohtuasi Euroopa Kohtu kodukorra artikli 99 alusel põhistatud määrusega,

* Kohtumenetluse keel: hispaania.

on andnud järgmise

määruse

- 1 Eelotsusetaotlused puudutavad küsimust, kuidas tõlgendada nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiivi 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes (EÜT L 95, lk 29; ELT eriväljaanne 15/02, lk 288).
- 2 Eelotsusetaotlused on esitatud kahe kohtuvaidluse raames, esiteks kohtuvaidluses, mille üks pool on Banco Popular Español SA (edaspidi „Banco Popular”) ning teine pool M. T. Rivas Quichimbo ja W.E. Cun Pérez ning teiseks kohtuvaidluses, mille üks pool on Banco de Valencia SA (edaspidi „Banco de Valencia”) ning teine pool J. Valldeperas Tortosa ja M. A. Miret Jaume ning vaidluse ese on poolte sõlmitud hüpoteeklaenu lepingutest tulenevate võlgade sissenõudmine.

Õiguslik raamistik

Liidu õigus

- 3 Direktiivi 93/13 põhjenduse 16 kohaselt:

„[...] müüja või teenuste osutaja saab täita heausksuse nõude juhul, kui ta kohtleb ausalt ja õiglaselt teist lepinguosalist, kelle õigustatud huvi ta peab arvesse võtma.”

- 4 Nimetatud direktiivi artiklis 3 on sätestatud:

„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.

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.

[...]

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

- 5 Direktiivi artikli 4 lõikes 1 on sätestatud:

„Ilma et see piiraks artikli 7 kohaldamist, võetakse lepingutingimuse [ebaõiglase laadi] hindamisel arvesse lepingu sõlmimise objektiks oleva kauba või teenuse laad[i, lepingu sõlmimise hetkel esinenud kõiki lepingu sõlmimisega seotud asjaolusid] ning kõi[ki] teis[i] kõnealuse või muu lepingu tingimus[i], millest see sõltub.”

[Tsitaati on parandatud Euroopa Kohtus, kuna direktiivi eestikeelne tõlge on ebatäpne]

- 6 Direktiivi artikli 6 lõikes 1 on sätestatud:

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

[Tsitaati on parandatud Euroopa Kohtus, kuna direktiivi eestikeelne tõlge on ebatäpne]

7 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.”

8 Direktiivi lisa punktis 1 on nimetatud tingimused, millele on viidatud direktiivi artikli 3 lõikes 3. Nimetatud lisas on märgitud:

„1. Tingimused, mille eesmärk või tagajärg on:

[...]

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

[...]

g) anda müüjale või teenuste osutajale võimalus lõpetada tähtajatu leping, sellest mõistliku aja jooksul ette teatamata, välja arvatud siis, kui lepingu lõpetamiseks on tõsised põhjused;

2. Punktide g, j ning l reguleerimisala

a) Punkt g ei takista tingimuste kehtestamist, mille kohaselt finantsteenuste osutaja jätab endale õiguse ühepoolselt ning teatamata lõpetada tähtajatu leping, kui on olemas mõjuv põhjus ning kui teenuste osutaja on kohustatud sellest viivitamata teisele lepinguosalisele või teistele lepinguosalistele teatama.

[...]”

Hispaania õigus

9 Hispaania õiguses oli tarbijate kaitse ebaõiglaste lepingutingimuste eest algselt reguleeritud tarbijate ja kasutajate kaitset käsitleva 19. juuli 1984. aasta üldseadusega 26/1984 (Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, *Boletín Oficial del Estado*, edaspidi „BOE”, nr 176, 24.7.1984, lk 21686).

10 Seda seadust muudeti seejärel lepingute tüüptingimusi käsitleva 13. aprilli 1998. aasta seadusega 7/1998 (Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación, *BOE* nr 89, 14.4.1998, lk 12304), millega võeti direktiiv 93/13 üle siseriiklikku õigusesse.

11 Viimaks kodifitseeriti üldseadus 26/1984, mida oli muudetud seadusega 7/1998, kuninga 16. novembri 2007. aasta seadusandliku dekreediga 1/2007, millega kiidetakse heaks tarbijate ja kasutajate kaitset käsitleva üldseaduse ja teiste täiendavate seaduste konsolideeritud versioon (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).

12 Kuninga seadusandliku dekreediga artikkel 82 sätestab:

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

[...]

3. Lepingutingimuse ebaõigluse hindamisel võetakse arvesse lepingu esemeks oleva kauba või teenuse laadi, lepingu sõlmimisel esinenud kõiki asjaolusid ning kõiki teisi kõnealuse või muu lepingu tingimusi, millest see sõltub.

4. Eelmistes lõigetes sätestatust olenemata on igal juhul ebaõiglased sellised lepingutingimused, mis vastavalt artiklitele 85–90, mõlemad kaasa arvatud:

- a) seovad lepingu ettevõtja tahtega,
- b) piiravad tarbija ja kasutaja õigusi,
- c) tingivad lepingus vastastikkuse puudumise,
- d) nõuavad tarbijalt ja kasutajalt ebaproportsionaalseid tagatise või panevad neile alusetult tõendamiskoormise,
- e) osutuvad ebaproportsionaalseteks seoses lepingu jõustumise või täitmisega, või
- f) on vastuolus kohtualluvust ja kohaldatavat õigust käsitlevate eeskirjadega.”

13 Tsiiviilkohtumenetluse seaduse (Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil) põhikohtuasjas menetluse algatamise ajal kehtinud redaktsiooni III raamatu IV jaotise V peatükis „Hüpoteegi või pandiga koormatud asjade suhtes täitmise erisused”, täpsemalt selle artiklites 681–698 nähakse ette hüpoteegi realiseerimise menetlus.

14 Tsiiviilkohtumenetluse seaduse artiklis 695 on ette nähtud:

„1. Käesolevas peatükis nimetatud menetlustes saab võlgnik esitada vaid järgmised vastuväited:

- 1.^a tagatise või tagatud kohustuse äralangemine, kui esitatakse registritõend hüpoteegi või vajaduse korral registerpandi kustutamise kohta või notariaalakt makse tegemise või tagatise kustutamise kohta;
- 2.^a 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.

[...]

3.^a [...] on seatud muu pant [või hüpoteek] ning selle kohta on tehtud registrisse kanne enne asjaomase menetluse tinginud tagatise seadmist, mida tuleb tõendada vastava registritõendiga.

2. Eelmises lõikes nimetatud vastuväite saamise korral peatab kohtutäitur täitmise ja teatab menetlusosalistele kuupäeva, mil need peavad ilmuma üldise täitmiskorralduse andnud kohtusse, kusjuures kohtukutse esitamise ja kõnealuse kuupäeva vahele peab jääma vähemalt neli päeva; nimetatud kuupäeval kuulab kohus pooled ära, võtab vastu esitatud dokumendid ja teeb järgmisel päeval kohtumääruse vormis lahendi, mida ta peab kohaseks.

[...]”

15 Tsviilkohtumenetluse seaduse artiklis 698 on sätestatud:

„1. Kõik võlgniku, valdajast kolmanda isiku või muu huvitatud isiku eelmistes artiklites nimetatata vastuväited, sealhulgas vastuväited, mis puudutavad täitedokumendi tühisust või kohustuse aegumist, kindlust, kustutamist või suurust, lahendatakse asjakohases menetluses, ilma et see peataks käesolevas peatükis ettenähtud menetlust või takistaks seda läbi viia.

[...]

2. Lõikes 1 osutatud vastuväite esitamise korral või selle alusel läbiviidava menetluse käigus võib taotleda, et menetluses tehtava otsuse tõhususe tagamiseks peetakse kinni käesolevas peatükis sätestatud menetluse kohaselt kogu võlausaldajale tasutav summa või osa sellest.

Kohus määrab esitatud dokumentide alusel nimetatud kinnipidamise korraldava määrusega, kui ta peab esitatud põhjendusi piisavaks. Kui taotluse esitaja ei ole ilmselt ja piisavalt maksejõuline, peab kohus nõudma temalt eelnevalt piisavat tagatist viivise ja võlausaldaja võimalike muude kahjuhüvitisnõuete katteks.

3. Kui võlausaldaja annab selle summa katteks, mille kinnipidamine võidakse ette näha lõikes 1 nimetatud menetluse tulemusel, kohtu seisukohast piisava tagatise, siis seda summat kinni ei peeta.”

16 Põhikohtuasja asjaolude toimumise ajal kehtinud hüpoteegiseaduse (Ley Hipotecaria) – mille konsolideeritud versioon kiideti heaks 8. veebruari 1946. aasta dekreediga (BOE nr 58, 27.2.1946, lk 1518) – artiklis 131 on sätestatud:

„Eelmärked oma varale seatud hüpoteegi tühisuse tunnustamise taotluse esitamise kohta ja muud eelmärked, mis ei põhine mõnel täitmise peatamise aluseks olla võival asjaolul, tühistatakse artiklis 133 nimetatud tühistamismäärusega, kui need on tehtud pärast asja koormamise teate saatmise kohta märke tegemist. Hüpoteegiga tasutud nõude tasumist tõendava dokumendi kohta ei tohi kannet teha enne nimetatud märke tühistamist vastavasisulise kohtumääruse alusel.”

17 Selle seaduse artikkel 153a sätestab:

„[...] Poolled võivad kokku leppida, et täitmise korral rahuldatakse nõue summas, mille poolte vahel aktis kokkulepitud moel on välja arvutanud laenuandjast finantsasutus.

Poolte kokkulepitud tähtaja saabumisel või selle pikendamise korral vastava tähtaja saabumisel võib hüpoteegi realiseerida kooskõlas käesoleva seaduse artiklitega 129 ja 153 ning tsviilkohtumenetluse seaduse vastavate sätetega.”

Põhikohtuasjad ja eelotsuse küsimused

Kohtuasi C-537/12

18 W. E. Cun Pérez ja M. T. Rivas Quichimbo kirjutasid 28. mail 2005 alla lepingule 107 300 euro suuruse summa laenamiseks, mis oli tagatud pere eluasemele seatud hüpoteegiga.

19 Alates 31. oktoobrist 2009 ei tasunud võlgnikud enam laenumakseid.

- 20 Banco Populari 20. jaanuaril 2012 esitatud avalduse alusel andis Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 1 de Catarroja (Catarroja esimese astme ja eeluurimiskohus nr 1) 8. veebruari 2012. aasta lahendiga loa realiseerida kinnisasjale seatud hüpoteek, esitades võlgnikele täitmisteate 97 667,49 euro suuruse tasumata põhiosa ning 17 962,02 euro suuruse summa viivise ja kulude eest maksmiseks.
- 21 M.T. Rivas Quichimbo, keda esindas tema õigusabitaotluse alusel määratud advokaat, esitas 18. mail 2012 asjaomasele täitmiseotsusele vastuväite, põhjendades seda eelkõige laenulepingus sisalduva intressilanguse piirangu tingimuse ebaõiglase laadiga; nimetatud tingimus tagab krediitiasutusele minimaalse intressimäära puhuks, kui tema kasutatud viitemäär langeb alla teatud määra, muutes seega muutuva intressimääraga laenu kindla intressimääraga laenuks.
- 22 Nimetatud advokaat kordas 10. juulil 2012 toimunud istungil argumenti, et ajaomane lepingutingimus on ebaõiglane ning sellele vastas Banco Popular, et see argument ei kuulu tsiviilkohtumenetluse seaduse artiklis 695 ammendavalt loetletud vastuväidete alla ja seetõttu peaksid võlgnikud hoopis algatama vastava sisulise menetluse.
- 23 Neil asjaoludel teavitas Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 1 de Catarroja 15. oktoobri 2012. aasta otsusega pooli selleks, et nad saaksid esitada oma seisukohad, oma kahtlustest Hispaania menetlusõiguse kooskõla kohta direktiiviga 93/13 kehtestatud õigusliku raamistikuga.
- 24 Täpsemalt märkis nimetatud kohus, et kui võlausaldaja valib sundtäitmiseks hüpoteegi realiseerimise menetluse, siis võimaldab üksnes sellise sisulise menetluse pädevas kohtus algatamine, millel ei ole peatavat toimet, esitada väite sissenõutava võla aluseks oleva laenulepingu mõne tingimuse ebaõigluse kohta. Neil asjaoludel ja võttes arvesse asjaolu, et täitmise etapis ei ole kohtul võimalik ei omal algatusel ega poole taotlusel hinnata, kas lepingutingimus on ebaõiglane, on Hispaania kohtul hüpoteegi realiseerimise menetluses äärmiselt keeruline tasandada tarbija ja kaupleja vahelist ebavõrdsust.
- 25 Asjaomast menetlust reguleerivad Hispaania õigusnormid kahjustavad tema arvates seega direktiiviga 93/13 tarbijatele anda soovitava kaitse tõhusust.
- 26 Sellise järelduse võib selle kohtu arvates teha ka 14. juuni 2012. aasta otsuse kohtuasjas C-618/10: Banco Español de Crédito punkti 53 alusel, milles Euroopa Kohus jõudis samasugusele järeldusele seoses sellise maksekäsu menetluskorraga nagu kehtib Hispaanias, kuna „kohtul, kellele on esitatud maksekäsu avaldus, ei ole võimalik hinnata omal algatusel, *in limine litis* ega menetluse üheski muus staadiumis – ehkki talle on juba teada kõik vajalikud õiguslikud ja faktilised asjaolud – kaupleja ja tarbija vahel sõlmitud lepingus sisalduvate tingimuste ebaõiglast laadi, kui tarbija ei ole esitanud vastuväidet”.
- 27 Nendel tingimustel otsustas Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 1 de Catarroja menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:
- „1. [K]as direktiivi 93/13 tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus siseriiklikud õigusnormid, mis ei võimalda kohtul, kes viib läbi sellist hüpoteegi realiseerimise menetlust, nagu on reguleeritud Hispaania tsiviilkohtumenetluse seaduse artiklites 681–695, hinnata ei omal algatusel ega ka poole taotlusel, kas kaupleja ja tarbija vahel sõlmitud lepingu tingimus on ebaõiglane, seda nii juhul, kui tarbija on esitanud vastuväite, kui ka juhul, kui vastuväidet ei ole esitatud[?]
2. Nii sellele küsimusele jaatava kui ka eitava vastuse puhul [...], kas [direktiivi 93/13] tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus siseriiklikud õigusnormid, mis ei võimalda kohtul, kes viib läbi sellist hüpoteegi realiseerimise menetlust, nagu on reguleeritud Hispaania tsiviilkohtumenetluse seaduse artiklites 681–695, peatada selline menetlus juhul, kui järgnevalt

algatatakse sisuline menetlus, kus taotletakse kaupleja ja tarbija vahel sõlmitud lepingus sisalduva tingimuse ebaõigluse tuvastamist, kusjuures kõnealuse lepingu alusel taotleti viidatud täitemenetluse alustamist[?]

Kohtuasi C-116/13

- 28 J. Valldeperas Tortosa ja M. A. Miret Jaume sõlmisid Banco de Valenciaga 26. juulil 2007 notariaalselt tõestatud hüpoteeklaenu lepingu summas 300 000 eurot, et rahastada nende pere eluaseme ostu. Sama aktiga seadsid võlgnikud laenulepingu tagasimaksmise tagatisena soetatavale varale hüpoteegi.
- 29 Nimetatud leping sisaldas eritingimust „Laenulepingu ennetähtaegne lõpetamine”, mille kohaselt võib krediitiasutus juhul, kui mis tahes tasumiskohustus jääb täitmata, ühepoolset eelnevalt teatamata laenulepingu lõpetada ja nõuda sisse laenu tasumata põhiosa, viivise ja kulud. Selle lepingutingimuse alusel võib pank nimelt lõpetada lepingu esimesest tasumata kuumaksest alates, arvestamata seda, et võlgnikud on varem lepingulistest kohustustest kinni pidanud.
- 30 Kui võlgnikud ei olnud tasunud nelja laenumakset 2012. aasta märtsist juunini, otsustas Banco de Valencia laenulepingu ennetähtaegselt lõpetada ja algatas 5. juunil 2012 hüpoteegi realiseerimise menetluse, milles nõudis 279 540,58 euro suuruse põhiosa ja esialgsel hinnangul 83 862,17 euro suuruse viivise tasumist, mis kuulus tasumisele avaldusele lisatud notari kinnitatud võlasumma kindlaksmääramise aktile järgneva aja eest, ja kulude eest.
- 31 Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca (Palma de Mallorca esimese astme ja eeluurimiskohus nr 17), kellele kui täitekohtule selle menetluse raames avaldus esitati, tekkisid kahtlused, nagu Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 1 de Catarrojal, seoses Hispaania hüpoteegi realiseerimise menetluse kooskõlaga direktiiviga 93/13. Hispaania hüpoteegi realiseerimise menetluse kohaselt ei saa pädev kohus esiteks omal algatusel hinnata enne täitmise määramist seda, kas hüpoteeklaenulepingu mõni tingimus on ebaõiglane, sest tema ülesanded piirduvad täitedokumendi ja sellele lisatud dokumentide formaalse kontrollimisega, ning teiseks peatada hüpoteegi realiseerimist juhul, kui võlgnik algatab sisulise menetluse, milles nõuab lepingutingimuse ebaõigluse tuvastamist.
- 32 Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca meenutas kohtujurist Kokott'i ettepanekut kohtuasjas C-415/11: Aziz, milles otsus tehti 14. märtsil 2013, ja kinnitas, et asjaomane menetluskord võib olla vastuolus direktiiviga 93/13 loodud süsteemiga, arvestades sellele direktiivile Euroopa Kohtu asjaomase valdkonna väljakujunenud praktikas antud tõlgendusega (vt 27. juuni 2000. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-240/98-C-244/98: Océano Grupo Editorial ja Salvat Editores, EKL 2000, lk I-4941; 26. oktoobri 2006. aasta otsus kohtuasjas C-168/05: Mostaza Claro, EKL 2006, lk I-10421; 4. juuni 2009. aasta otsus kohtuasjas C-243/08: Pannon GSM, EKL 2009, lk I-4713, ja eespool viidatud kohtuotsus Banco Español de Crédito). Nimelt selgub selle kohtu arvates neist otsustest, et siseriiklik kohus peab alati omal algatusel niipea, kui tema käsutuses on selleks vajalikud õiguslikud ja faktilised asjaolud, hindama, kas asjaomase direktiivi kohaldamisalasse kuuluv lepingutingimus on ebaõiglane.
- 33 Lisaks leidis Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca, et põhikohtuasja raames tekib ka muid küsimusi, eeskätt seoses mõiste „ebaõiglane lepingutingimus” tõlgendamisega, arvestades direktiivi artikli 3 lõikeid 1 ja 3 ning selle lisa punkti 1 alapunkte e ja g ning punkti 2 alapunkti a. Nimelt ei ole tema arvates selge, kas nimetatud sätetega on kooskõlas põhikohtumenetluse esemeks olev lepingutingimus, mille alusel hüpoteeklaenu leping ennetähtaegselt lõpetati.

- 34 Nendel tingimustel otsustas Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:
- „1. Kas [direktiivi 93/13] artikliga 7 on kooskõlas Hispaania hüpoteegi realiseerimise menetlus, mis ei võimalda kohtul täitmise määramise eeltingimusena omal algatusel kontrollida ainuüksi panga nõudel kohaldatava laenulepingu ennetähtaegse lõpetamise tingimust, mida ta peab ebaõiglaseks nii iseenesest kui ka konkreetsel juhul kohaldatuna, kusjuures selle tingimuse puudumisel ei saaks kutseline laenuandja sellist eesõiguslikku täitmist nõuda?
 2. Milline peab [direktiivi 93/13] artikli 7 seisukohast olema kohtu sekkumisruum sellise tingimuse puhul, kui ta peab määrama täitmise hüpoteegi realiseerimise menetluse raames?
 3. Kas [direktiivi 93/13] artikli 3 lõigete 1 ja 3 ning direktiivi lisa punkti 1 alapunktide e ja g ning punkti 2 alapunkti a seisukohast saab nii iseenesest kui ka konkreetsel juhul kohaldatuna pidada ebaõiglaseks lepingutingimust, mis võimaldab laenuandjast finantsasutusel laenulepingu ühepoolselt lõpetada täiesti objektiivsetel põhjustel, millest mõned ei ole asjaomase lepinguga seotud, ning konkreetses menetluses seetõttu, et hüpoteeklaenu neli laenumakset on jäetud tasumata?”
- 35 Euroopa Kohtu presidendi 20. juuni 2013. aasta määrusega liideti kohtuasjad C-537/12 ja C-116/13 kirjalikuks ja suuliseks menetlemiseks ning kohtuotsuse tegemiseks.

Eelotsuse küsimused

- 36 Kodukorra artikkel 99 sätestab, et kui Euroopa Kohtule esitatud eelotsuse küsimus on identne küsimusega, millele Euroopa Kohus on juba vastuse andnud, või kui küsimusele võib vastuse selgelt tuletada kohtupraktikast või kui esitatud küsimusele antav vastus ei tekita põhjendatud kahtlust, võib Euroopa Kohus igal ajal ettekandja-kohtuniku ettepanekul ja pärast kohtujuristi ärakuulamist lahendada kohtuasja põhistatud määrusega.
- 37 Käsitletavate liidetud kohtuasjade puhul tuleb kohaldada viidatud artiklit.
- Kohtuasjas C-537/12 esitatud kaks eelotsuse küsimust ja kohtuasjas C-116/13 esitatud kaks esimest eelotsuse küsimust*
- 38 Nende küsimustega, mida on sobilik uurida koos, küsivad eelotsusetaotluse esitanud kohtud sisuliselt, kas direktiivi 93/13 tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus sellised liikmesriigi õigusnormid nagu kõne all põhikohtuasjades, mis ei võimalda kohtul, kes viib läbi hüpoteegi realiseerimise menetlust, hinnata ei omal algatusel ega ka tarbija taotlusel, kas sissenõutava võla ja täitedokumendi aluseks oleva lepingu tingimus on ebaõiglane, ega kohaldada esialgse õiguskaitse meetmeid, mis tagaksid vastavat sisulist menetlust läbiviiva kohtu, kelle pädevuses on selle lepingutingimuse ebaõigluse kontrollimine, lõpliku otsuse täieliku toime.
- 39 Selles küsimuses tuleneb väljakujunenud kohtupraktikast, et direktiiviga 93/13 loodud kaitsesüsteem lähtub eeldusest, et tarbija on suhetes kauplejaga nõrgemal läbirääkimispositsioonil ja omab vähem teavet (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 44).
- 40 Seda nõrgemat positsiooni arvestades näeb nimetatud direktiivi artikli 6 lõige 1 ette, et ebaõiglased lepingutingimused ei ole tarbijale siduvad. Kohtupraktikast nähtuvalt on tegemist imperatiivse sättega, mille eesmärk on asendada lepingupartnerite õiguste ja kohustuste vaheline formaalne tasakaal tegeliku tasakaaluga, mis taastab nende vahelise võrdsuse (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 45).

- 41 Sellega seoses on Euroopa Kohus juba mitu korda märkinud, et siseriiklik kohus peab omal algatusel hindama, kas selle direktiivi kohaldamisalasse kuuluv lepingutingimus on ebaõiglane, ja sel moel tasandama tarbija ja kaupleja vahelist tasakaalustamatust, ja ta peab seda tegema kohe, kui tema käsutuses on selleks vajalikud õiguslikud ja faktilised asjaolud (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 46 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 42 Samuti on Euroopa Kohus otsustanud, et direktiivi 93/13 tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus liikmesriigi õigusnormid, mis ei võimalda kohtul, kellele on esitatud maksekäsu avaldus, hinnata ei omal algatusel, *in limine litis* ega menetluse üheski muus staadiumis – ehkki talle on juba teada kõik vajalikud õiguslikud ja faktilised asjaolud – kaupleja ja tarbija vahel sõlmitud lepingus sisalduva viivitusintressi tingimuse ebaõiglast laadi, kui tarbija ei ole vastuväidet esitanud (eespool viidatud kohtuotsus Banco Español de Crédito, punkt 57).
- 43 Lisaks on Euroopa Kohus eespool viidatud kohtuotsuse Aziz punktis 64 märkinud, et kõnealust direktiivi tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus sellised liikmesriigi õigusnormid, mis – jättes hüpoteegi realiseerimise menetluse raames nägemata ette võimaluse esitada vastuväiteid täitmisdokumendi aluseks oleva lepingutingimuse ebaõigluse alusel – ei võimalda asja sisuliselt arutaval kohtul, kelle pädevuses on hinnata, kas selline tingimus on ebaõiglane, kohaldada esialgse õiguskaitse meetmeid, näiteks eeskätt asjaomase täitemenetluse peatamist, kui selliste meetmete kohaldamine on vajalik tema lõpliku otsuse täieliku toime tagamiseks.
- 44 Neil asjaoludel olgu märgitud, et selle kohtupraktika põhjalt on võimalik selgelt tuletada vastus esitatud eelotsuse küsimustele osas, mis käsitleb sisuliselt nimetatud direktiivi alusel hüpoteegi realiseerimise loa andmiseks pädeva kohtu ülesannete määratlust samas menetlussüsteemis, mida analüüsis Euroopa Kohus eespool viidatud kohtuotsuses Aziz.
- 45 Selles osas tuleb märkida, et kui sundtäitmise siseriiklikke mehhanisme ei ole ühtlustatud, siis kehtestatakse esiteks hüpoteegi realiseerimise menetluse raames lubatud vastuväited ja teiseks täitekohtu pädevus hinnata selles menetlusetapis tarbijalepingu tingimuste õiguspärasust reguleerivad eeskirjad vastavalt liikmesriikide menetlusautonoomia põhimõttele liikmesriikide oma õiguskorra raames; seda siiski tingimusel, et sellised eeskirjad ei ole vähem soodsad kui need, millega reguleeritakse siseriikliku õiguse kohaldamisalasse kuuluvaid sarnaseid olukordi (võrdväarsuse põhimõtte), ja et need ei muuda praktikas võimatuks või ülemäära raskeks liidu õigusega tarbijatele antud õiguste kasutamist (tõhususe põhimõtte) (vt analoogia alusel eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 50).
- 46 Võrdväarsuse põhimõtte osas tuleb märkida, et Euroopa Kohtule ei ole teada ühtegi asjaolu, mis tekitaks kahtlusi, et põhikohtuasjades käsitletud õigusnormid ei ole selle põhimõttega kooskõlas.
- 47 Nimelt ilmneb kohtutoimikust, et Hispaania menetlussüsteem keelab täitekohtul hüpoteegi realiseerimise menetluse raames esiteks hinnata omal algatusel või ka poole taotlusel sissenõutava võla aluseks olevat lepingut muude vastuväidete alusel kui otsesõnu ette nähtud, ja teiseks kohaldada esialgse õiguskaitse meetmeid, mis tagaksid asja sisuliselt arutava kohtu lõpliku otsuse täieliku toime, mitte üksnes siis, kui ta kontrollib kas kaupleja ja tarbija sõlmitud lepingu mõni tingimus on ebaõiglane direktiivi 93/13 artikli 6 tähenduses, vaid ka juhul, kui ta kontrollib, kas selline lepingutingimus on vastuolus siseriiklike avaliku korra eeskirjadega, mille kontrollimine on igal juhul tema ülesanne.
- 48 Tõhususe põhimõtte osas olgu meenutatud, et väljakujunenud kohtupraktika kohaselt tuleb analüüsida iga juhtumit, mille puhul kerkib küsimus, kas mingi siseriiklik menetlusnorm muudab liidu õiguse kohaldamise võimatuks või ülemäära raskeks, arvestades selle normi kohta menetluses tervikuna, vastava menetluse kulgu ning eripärasid erinevates liikmesriigi ametiasutustes (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 53).

- 49 Käesolevas asjas nähtub Euroopa Kohtule edastatud toimikust, et tsiviilkohtumenetluse seaduse artikli 695 kohaselt saab võlgnik hüpoteegi realiseerimise menetluses esitada vastuväiteid vaid tuginedes tagatise või tagatud kohustuse äralangemisele või ka veale võlgnetava summa kindlaksmääramisel, juhul kui tagatud kohustus on sissenõudja ja võlgniku vahelise konto lõppsaldo, või veel juhul, kui kõnealusele varale on seatud muu hüpoteek või tagatis ning selle kohta on tehtud registrisse kanne enne asjaomase menetluse tinginud tagatise seadmist.
- 50 Tsiviilkohtumenetluse seaduse artikli 698 kohaselt lahendatakse kõik võlgniku muud vastuväited, sealhulgas need, mis puudutavad täitedokumendi tühisust või kohustuse aegumist, kindlust, kustutamist või suurust, asjakohases menetluses, ilma et see peataks asjaomases peatükis ettenähtud menetluse või takistaks seda läbi viia.
- 51 Lisaks tühistatakse vastavalt hüpoteegiseaduse artiklile 131 eelmärked hüpoteegi tühisuse tunnustamise taotluse esitamise kohta ja muud eelmärked, mis ei põhine mõnel täitmise peatamise aluseks olla võival asjaolul, selle seaduse artiklis 133 nimetatud tühistamismäärusega, kui need on tehtud pärast asja koormamise teate saatmise kohta märke tegemist.
- 52 Neist asjaoludest nähtub aga, et Hispaania menetlussüsteemis on kinnisasja, millele on seatud hüpoteek, lõplik enampakkumisel müük kolmandale isikule alati pöördumatu iseloomuga, isegi juhul kui tarbija poolt asja sisuliselt arutavas kohtus vaidlustatud ebaõiglase lepingutingimuse tuvastamisega kaasneb hüpoteegi realiseerimise menetluse tühisus, välja arvatud juhul, kui tarbija on palunud teha eelmärke hüpoteegi tühisuse tunnustamise taotluse esitamise kohta enne kõnealuse märke tegemist (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 57).
- 53 Selles osas on siiski oluline tõdeda, et kui võtta arvesse põhikohtuasjades kõne all oleva hüpoteegi realiseerimise menetluse kulgu ja eripärasid, tuleb sellist juhtumit pidada äärmiselt ebatõenäoliseks, kuna on olemas arvestatav risk, et asjaomane tarbija ei esita selleks ettenähtud tähtaja jooksul eelmärke tegemise taotlust, mille põhjus võib olla vaidlusaluse täitemenetluse eriti kiire läbiviimine või see, et ta ei ole teadlik oma õigustest või nende ulatusest (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 58).
- 54 Samas on Euroopa Kohus aga eespool viidatud kohtuotsuse Aziz punktis 59 otsustanud, et selline menetluskord on oma laadilt selline, mis kahjustab direktiiviga 93/13 taotletud kaitse tõhusust, kuna ei võimalda asja sisuliselt arutaval kohtul, kellele tarbija on esitanud taotluse, mis põhineb täitedokumendi aluseks oleva lepingutingimuse ebaõiglusele, kohaldada esialgse õiguskaitse meetmeid, mis peataksid hüpoteegi realiseerimise menetluse või takistaksid selle läbiviimist, kui selliste meetmete kohaldamine osutub vajalikuks tema lõpliku otsuse täieliku toime tagamiseks.
- 55 Samuti tuleb asuda seisukohale, et selline menetluskord kahjustab direktiiviga 93/13 taotletud kaitse tõhusust seetõttu, et see ei võimalda täitekohtul esiteks hinnata ei omal algatusel ega tarbija taotlusel, kas sissenõutava võla ja käsitletaval juhul täitedokumendi aluseks oleva lepingu mõni tingimus on ebaõiglane, ja teiseks kohaldada esialgse õiguskaitse meetmeid, mis peataksid hüpoteegi realiseerimise menetluse või takistaksid selle läbiviimist, kui selliste meetmete kohaldamine osutub vajalikuks asja sisuliselt arutava kohtu – kus tarbija esitab lepingutingimuse ebaõigluse väite – lõpliku otsuse täieliku toime tagamiseks.
- 56 Nagu Euroopa Kohus on sedastanud, ei saa nimelt ilma sellise võimaluseta kõikidel sellistel juhtudel nagu põhikohtuasjades, kus hüpoteegiga koormatud kinnisasi realiseeriti enne asjas sellise sisulise otsuse tegemist, millega tuvastatakse hüpoteegi aluseks oleva lepingutingimuse ebaõiglane laad ja tunnustatakse seega täitemenetlus tühiseks, selline otsus anda asjaomasele tarbijale muud kui *a posteriori* kaitset, mis seisneb üksnes kahju hüvitamises, mis ei ole aga täielik ega piisav ning ei kujuta endast piisavat ega tõhusat vahendit, et lõpetada kõnealuse tingimuse kasutamine lepingutes, nagu seda näeb ette direktiivi 93/13 artikli 7 lõige 1 (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 60).

- 57 Eeltoodu kehtib veelgi enam siis, kui – nii nagu põhikohtuasjades – hüpoteegiga koormatud asi on kahju kannatanud tarbija ja tema pere eluase; sellisel juhul ei võimalda selline tarbijakaitse mehhanism, mis piirdub üksnes kahju hüvitamisega, takistada eluaseme lõplikku ja pöördumatut kaotust (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 61).
- 58 Sellisel juhul piisaks sellest, kui kauplejad algatavad vastavate tingimuste täitumisel hüpoteegi realiseerimise menetluse, et jätta tarbijad sisuliselt ilma direktiiviga 93/13 taotletud kaitsest – see on vastuolus ka Euroopa Kohtu praktikaga, mille kohaselt selliste kohtumenetluste eritunnused, mis kauplejate ja tarbijate vahel siseriikliku õiguse raames toimuvad, ei tohi mõjutada tarbijatele selle direktiivi sätetega antud õiguskaitset (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 62).
- 59 Selles olukorras tuleb sedastada, et põhikohtuasjades käsitletud Hispaania õigusnormid ei ole kooskõlas tõhususe põhimõttega, kuna nendega tehakse võimatuks või ülemäära raskeks kohaldada kõnealuse direktiiviga tarbijatele ette nähtud kaitset hüpoteegi realiseerimise menetlustes, mille algatamist on taotlenud kauplejad ja milles need tarbijad on kostjad (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 63).
- 60 Eeltoodud kaalutlustest lähtudes tuleb vastata kohtuasjas C-537/12 esitatud kahele küsimusele ja kohtuasjas C-116/13 esitatud kahele esimesele küsimusele, et direktiivi 93/13 tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus sellised liikmesriigi õigusnormid nagu on kõne all põhikohtuasjades, mis ei võimalda täitekohtul hüpoteegi realiseerimise menetluse raames hinnata ei omal algatusel ega ka tarbija taotlusel, kas sissenõutava võla ja täitedokumendi aluseks oleva lepingu tingimus on ebaõiglane, ega kohaldada esialgse õiguskaitse meetmeid, sealhulgas täitmise peatamist, juhul kui selliste meetmete kohaldamine on vajalik vastavat asja sisulises menetluses arutava kohtu, kelle pädevuses on selle lepingutingimuse ebaõigluse kontrollimine, lõpliku otsuse täieliku toime tagamiseks.

Kohtuasjas C-116/13 esitatud kolmas eelotsuse küsimus

- 61 Nimetatud küsimusega soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt saada täpsustusi direktiivi 93/13 artikli 3 lõigete 1 ja 3 ning direktiivi lisa punkti 1 alapunktide e ja g ning punkti 2 alapunkti a tõlgendamiseks, et hinnata seda, kas asjaomase põhikohtuasja ese ja „hüpoteeklaenu lepingu ennetähtaegse lõpetamise” aluseks olev lepingutingimus on ebaõiglane või mitte.
- 62 Selles küsimuses olgu täpsustatud, et eespool viidatud kohtuotsuses Aziz paluti Euroopa Kohtul vastata sarnasele küsimusele, et siseriiklik kohus saaks kontrollida eeskätt seda, kas pikaajaliste hüpoteeklaenu lepingute ennetähtaegse lõpetamise tingimus on ebaõiglane. Seega saab käsitletavale küsimusele vastuse selgelt tuletada nimetatud kohtuotsuses esitatud põhjendustest.
- 63 Vastavalt Euroopa Kohtu väljakujunenud praktikale on tal pädevus tõlgendada direktiivi 93/13 artikli 3 lõikes 1 ja direktiivi lisas kasutatud mõistet „ebaõiglane lepingutingimus” ning selgitada, milliseid kriteeriume võib või peab siseriiklik kohus arvesse võtma lepingutingimuse direktiivi sätetele vastavuse hindamisel, kusjuures siseriikliku kohtu ülesanne on otsustada neid kriteeriume arvesse võttes konkreetse lepingutingimuse kvalifikatsiooni üle asjaomase juhtumi asjaolusid arvestades. Sellest nähtub, et Euroopa Kohus peab piirduma eelotsusetaotluse esitanud kohtule selliste juhtnööride andmisega, millega viimane peab arvestama asjaomase tingimuse ebaõiglase laadi hindamisel (vt 26. aprilli 2012. aasta otsus kohtuasjas C-472/10: Invitel, punkt 22, ja eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 66).
- 64 Tuleb siiski märkida, et kõnealuse direktiivi artikli 3 lõige 1 määratleb heausksusele ning poolte lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulisele tasakaalustamatusele – mis kahjustab tarbijat – viidates vaid abstraktselt tunnused, mis muudavad olemuselt ebaõiglaseks lepingutingimuse, mille osas ei ole eraldi kokku lepitud (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 67).

- 65 Nagu Euroopa Kohus on juba sedastanud, tuleb aga selleks, et teada saada, kas lepingutingimus kutsub esile lepingupoolte lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste „olulise tasakaalustamatuse”, mis kahjustab tarbijat, eelkõige arvesse võtta pooltevahelise vastava kokkuleppe puudumisel kohaldamisele kuuluvaid siseriiklikke õigusnorme. Sellise võrdleva analüüsi abi saab siseriiklik kohus hinnata, kas ning – vajaduse korral – millises ulatuses seab lepingu tarbija ebasoodsamasse õiguslikku olukorda võrreldes sellega, mis on ette nähtud kehtivas siseriiklikus õiguses. Samuti on selleks asjakohane uurida tarbija õiguslikku olukorda, pidades seejuures silmas neid vahendeid, mis tal on siseriikliku õiguse alusel ebaõiglaste tingimuste kasutamise lõpetamiseks (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 68).
- 66 Küsimuses, millistel asjaoludel tekitab selline tasakaalustamatus „vastuolu heausksuse tingimusega”, tuleb tõdeda, et vastavalt Euroopa Kohtu praktikale, peab siseriiklik kohus selleks kontrollima, kas kaupleja, kes kohtleb tarbijat ausalt ja õiglaselt, võis mõistlikult oodata, et tarbija nõustub sellise tingimusega eraldi kokku leppides (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 69).
- 67 Selles osas tuleb samuti meenutada, et direktiivi 93/13 lisa, millele viitab direktiivi artikli 3 lõige 3, sisaldab üksnes soovituslikku ja mitteammendavat loetelu tingimustest, mida võib pidada ebaõiglasteks (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punkt 70).
- 68 Täpsemalt nimetavad asjaomase direktiivi lisa punkti 1 alapunktid e ja g lepingutingimusi, mille eesmärk või tagajärg on esiteks ülemäära suure hüvitussumma nõudmine tarbijalt, kes ei täida oma kohustust ja teiseks kauplejale võimaluse andmist lõpetada tähtajatu leping, sellest mõistliku aja jooksul ette teatamata, välja arvatud siis, kui lepingu lõpetamiseks on tõsised põhjused. Lisaks täpsustab kõnealuse lisa punkti 2 alapunkt a, et punkti 1 alapunkt g ei takista tingimuste kehtestamist, mille kohaselt finantsteenuste osutaja jätab endale õiguse ühepoolset ning teatamata lõpetada tähtajatu leping, kui on olemas mõjuv põhjus ning kui teenuste osutaja on kohustatud sellest viivitamata teisele lepinguosalisele või teistele lepinguosalistele teatama.
- 69 Neist kriteeriumidest lähtudes peab Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca hindama, kas on ebaõiglane põhikohtuasjades käsitletav hüpoteeklaenu lepingu ennetähtaegse lõpetamise tingimus, mille alusel krediitiasutus võib ühepoolset tähtajalise laenulepingu lõpetada ja nõuda seega laenu tasumata põhiosa ja viivise tasumist, kuna võlgnik on rikkunud lepingulisi kohustusi piiratud ajavahemiku jooksul.
- 70 Selles osas olgu täpsustatud, et eelotsusetaotluse esitanud kohtu ülesanne on kontrollida eeskätt seda, kas kaupleja õigus lõpetada ühepoolset lepingu sõltub tarbija poolt mingi sellise kohustuse täitmata jätmisest, mis on oluline lepinguline kohustus; kas selline võimalus on ette nähtud juhtudel, mil täitmata jätmine on piisavalt tõsine võrreldes laenulepingu kestuse ja summaga; kas selline võimalus kehtib erandina eeskirjadest, mida tuleb kohaldada poolte vahel vastava kokkuleppe puudumisel, ja muudab tarbija käsutuses olevaid menetlusvahendeid arvestades tarbijale raskemaks kohtusse pöördumise ja kaitseõiguste kasutamise; ja kas siseriiklik õigus näeb ette piisavad ja tõhusad vahendid, mis võimaldavad tarbijal, kelle vastu sellist tingimust kohaldatakse, korvata laenulepingu ühepoolse lõpetamise mõju (eespool viidatud kohtuotsus Aziz, punktid 73 ja 75).
- 71 Seega tuleb kõiki eelnevaid kaalutlusi arvesse võttes kohtuajast C-116/13 esitatud kolmandale eelotsuse küsimusele vastata, et direktiivi 93/13 artikli 3 lõikeid 1 ja 3 ning direktiivi lisa punkti 1 alapunkte e ja g ning punkti 2 alapunkti a tuleb hindamaks, kas selline hüpoteeklaenu lepingu ennetähtaegse lõpetamise tingimus, nagu käsitletakse asjaomasel põhikohtuasjas, on ebaõiglane või mitte, tõlgendada nii, et olulise tähtsusega on eelkõige:
- küsimus, kas kaupleja õigus lõpetada ühepoolset lepingu sõltub tarbija poolt mingi sellise kohustuse täitmata jätmisest, mis on oluline lepinguline kohustus,

- küsimus, kas selline võimalus on ette nähtud juhtudel, mil täitmata jätmise on piisavalt tõsine võrreldes laenulepingu kestuse ja summaga,
- küsimus, kas selline võimalus kehtib erandina eeskirjadest, mida tuleb kohaldada poolte vahel vastava kokkuleppe puudumisel ja mis muudavad tarbija käsutuses olevaid menetlusvahendeid arvestades tarbijale raskemaks kohtusse pöördumise ja kaitseõiguste kasutamise, ja
- küsimus, kas siseriiklik õigus näeb ette piisavad ja tõhusad vahendid, mis võimaldavad tarbijal, kelle vastu sellist tingimust kohaldatakse, korvata laenulepingu ühepoolse lõpetamise mõju.

Eelotsusetaotluse esitanud kohtu ülesanne on selle hindamise läbiviimine kõiki asjaomase juhtumi asjaolusid arvestades.

Kohtukulud

- ⁷² Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus poolelioleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse siseriiklik kohus. Euroopa Kohtule seisukohtade esitamise seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (esimene koda) otsustab:

1. Nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiivi 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus sellised liikmesriigi õigusnormid nagu on kõne all põhikohtuasjades, mis ei võimalda täitekohtul hüpoteegi realiseerimise menetluse raames hinnata ei omal algatusel ega ka tarbija taotlusel, kas sissenõutava võla ja täitedokumendi aluseks oleva lepingu tingimus on ebaõiglane, ega kohaldada esialgse õiguskaitse meetmeid, sealhulgas täitmise peatamist, juhul kui selliste meetmete kohaldamine on vajalik vastavat asja sisulises menetluses arutava kohtu, kelle pädevuses on selle lepingutingimuse ebaõigluse kontrollimine, lõpliku otsuse täieliku toime tagamiseks.
2. Direktiivi 93/13 artikli 3 lõikeid 1 ja 3 ning direktiivi lisa punkti 1 alapunkte e ja g ning punkti 2 alapunkti a tuleb hindamaks, kas selline hüpoteeklaenu lepingu ennetähtaegse lõpetamise tingimus, nagu käsitletakse põhikohtuasjas, on ebaõiglane või mitte, tõlgendada nii, et olulise tähtsusega on eelkõige:
 - küsimus, kas kaupleja õigus lõpetada ühepoolset leping, sõltub tarbija poolt mingi sellise kohustuse täitmata jätmisest, mis on oluline lepinguline kohustus,
 - küsimus, kas selline võimalus on ette nähtud juhtudel, mil täitmata jätmise on piisavalt tõsine võrreldes laenulepingu kestuse ja summaga,
 - küsimus, kas selline võimalus kehtib erandina eeskirjadest, mida tuleb kohaldada poolte vahel vastava kokkuleppe puudumisel ja mis muudavad tarbija käsutuses olevaid menetlusvahendeid arvestades tarbijale raskemaks kohtusse pöördumise ja kaitseõiguste kasutamise, ja
 - küsimus, kas siseriiklik õigus näeb ette piisavad ja tõhusad vahendid, mis võimaldavad tarbijal, kelle vastu sellist tingimust kohaldatakse, korvata laenulepingu ühepoolse lõpetamise mõju.

Eelotsusetaotluse esitanud kohtu ülesanne on selle hindamise läbiviimine kõiki asjaomase juhtumi asjaolusid arvestades.

Allkirjad