



Oikeustapauskokoelma

UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (kolmas jaosto)

10 päivänä syyskuuta 2014*

Ennakkoratkaisupyyntö — Direktiivi 93/13/ETY — Kohtuuttomat sopimusehdot — Kulutusluottosopimus — 1 artiklan 2 kohta — Pakollista lain säännöstä heijastava sopimusehto — Direktiivin soveltamisala — 3 artiklan 1 kohta, 4 artikla, 6 artiklan 1 kohta ja 7 artiklan 1 kohta — Luoton turvaaminen kiinteistövuokalla — Mahdollisuus vakuuden realisointiin huutokaupalla — TuomioistuINVALVONTA

Asiassa C-34/13,

jossa on kyse SEUT 267 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyyntöstä, jonka Krajský súd v Prešove (Slovakia) on esittänyt 20.12.2012 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 23.1.2013, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

Monika Kušionová

vastaan

SMART Capital a.s.,

UNIONIN TUOMIOISTUIN (kolmas jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja M. Ilešič sekä tuomarit C. G. Fernlund, A. Ó Caoimh, C. Toader (esittelevä tuomari) ja E. Jarašiūnas,

julkisasiamies: N. Wahl,

kirjaaja: hallintovirkamies M. Aleksejev,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 5.6.2014 pidetyssä istunnossa esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

- Slovakian hallitus, asiamiehenään B. Ricziová,
- Saksan hallitus, asiamiehinään T. Henze ja J. Kemper,
- Euroopan komissio, asiamiehinään A. Tokár ja M. van Beek,

päätettyään julkisasiamiestä kuultuaan ratkaista asian ilman ratkaisuehdotusta,

on antanut seuraavan

* Oikeudenkäyntikieli: slovakki.

tuomion

- 1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY (EYVL L 95, s. 29) ja sopimattomista elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisistä kaupallisista menettelyistä sisämarkkinoilla ja neuvoston direktiivin 84/450/ETY, Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivien 97/7/EY, 98/27/EY ja 2002/65/EY sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 2006/2004 muuttamisesta 11.5.2005 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2005/29/EY (EUVL L 149, s. 22) tulkintaa Euroopan unionin perusoikeuskirjan (jäljempänä perusoikeuskirja) 38 artiklan ja tuomion Simmenthal (106/77, EU:C:1978:49) valossa.
- 2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa asianosaisina ovat Monika Kušionová ja SMART Capital a.s. (jäljempänä SMART Capital) ja joka koskee menettelyä kiinnitysluottosopimuksen turvaamiseksi annetun vakuuden realisoinnissa sekä tähän sopimukseen sisältyvien ehtojen laillisuutta.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Unionin oikeus

- 3 Perusoikeuskirjan 7 artiklassa määrätään, että ”jokaisella on oikeus siihen, että hänen yksityis- ja perhe-elämäänsä, kotiaan sekä viestejään kunnioitetaan”.
- 4 Perusoikeuskirjan 38 artiklassa määrätään, että unionin politiikoissa varmistetaan kuluttajansuojan korkea taso.
- 5 Perusoikeuskirjan 47 artiklan ensimmäisessä kohdassa lausutaan seuraavaa:

”Jokaisella, jonka unionin oikeudessa taattuja oikeuksia ja vapauksia on loukattu, on oltava tässä artiklassa määrättyjen edellytysten mukaisesti käytettävissään tehokkaat oikeussuojakeinot tuomioistuimessa.”
- 6 Direktiivin 93/13 johdanto-osan 12–14 ja 24 perustelukappaleen sanamuoto on seuraava:

”kansallisten lainsäädäntöjen nykytilassa voidaan suunnitella kuitenkin ainoastaan osittaista yhdenmukaistamista; tämä direktiivi kattaa erityisesti ainoastaan ne sopimusehdot, joista ei ole neuvoteltu erikseen; on tarpeen jättää jäsenvaltioille mahdollisuus [EY:n] perustamissopimusta asianmukaisesti noudattaen varmistaa kuluttajalle suojelun korkeampi taso tämän direktiivin säännöksiä tiukemmilla kansallisilla säännöksillä,

jäsenvaltioiden lakien ja asetusten, joissa suoraan tai välillisesti vahvistetaan kuluttajasopimusten ehdot, osalta oletetaan, että ne eivät sisällä kohtuuttomia ehtoja; tämän vuoksi ei ole tarpeen saattaa tämän direktiivin säännöksiä koskemaan ehtoja, joissa heijastuvat pakolliset lait tai asetukset – –; tässä suhteessa 1 artiklan 2 kohdan ilmaisu ”pakolliset lait ja asetukset” kattaa myös ne säännöt, joita lain mukaan sovelletaan sopimuspuolten välillä silloin, kun muusta järjestelystä ei ole sovittu,

jäsenvaltioiden on kuitenkin valvottava, että kohtuuttomia ehtoja ei esiinny – –,

– –

jäsenvaltioiden tuomioistuimilla tai hallintoviranomaisilla on oltava käytettävissään riittävät ja tehokkaat keinot kuluttajasopimusten kohtuuttomien ehtojen soveltamisen lopettamiseksi”.

7 Direktiivin 93/13 1 artiklassa säädetään seuraavaa:

”1. Tämän direktiivin tarkoituksena on lähentää jäsenvaltioiden elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välillä tehtyjen sopimusten kohtuuttomia ehtoja koskevia lakeja, asetuksia ja hallinnollisia määräyksiä.

2. Tämän direktiivin säännökset eivät koske pakollisia lakeja tai asetuksia heijastavia sopimusehtoja – –.”

8 Tämän direktiivin 4 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

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

9 Kyseisen direktiivin 6 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa: ”Jäsenvaltioiden on säädettävä, että elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisen sopimuksen kohtuuttomat ehdot eivät sido kuluttajia niiden kansallisen lainsäädännön mukaisesti – – .”

10 Saman direktiivin 7 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

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

Slovakian oikeus

11 Siviililain 151j §:n 1 momentissa säädetään seuraavaa:

”Ellei saatavaa, jonka vakuudeksi on annettu panttioikeus, makseta takaisin asianmukaisesti ja sovittuna aikana, panttivelkoja voi käynnistää pantatun omaisuuden realisoinnin. Pantattua omaisuutta realisoitaessa velkoja voi saada saatavansa sopimuksessa sovitulla tavalla tai myymällä pantatun esineen erityislain – – mukaisella huutokaupalla tai vaatia saatavansa myymällä pantatun omaisuuden erityislain – – mukaisesti, ellei tässä laissa tai jossain erityislaissa säädetä toisin.”

12 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin ilmoittaa, että tähän 1 momenttiin sisältyy kaksi alaviitettä: ensimmäisen ”erityislain” -sananjäljessä olevassa alaviitteessä viitataan vapaaehtoisista huutokaupoista sekä notaareista ja notariaattitoiminnasta annetun Slovakian kansallisen neuvoston lain nro 323/1992 (notariaattisäännöt) täydentämisestä annettuun lakiin nro 527/2002, sellaisena kuin se on muutettuna (jäljempänä vapaaehtoisista huutokaupoista annettu laki), ja jälkimmäisen ”erityislain”-sananjäljessä olevassa alaviitteessä viitataan siviiliprosessilakiin ja täytäntöönpanolakiin.

13 Siviililain 151m §:ssä säädetään seuraavaa:

”1) Panttivelkoja voi myydä pantatun omaisuuden panttaussopimuksessa sovitulla tavalla tai huutokaupalla aikaisintaan 30 päivän kuluttua siitä, kun pantinantajalle ja velalliselle, sikäli kuin nämä eivät ole sama henkilö, on annettu tieto pantatun omaisuuden realisoinnin aloittamisesta, ellei erityislaissa säädetä toisin – –.

2) Kun pantatun esineen realisoinnin aloittamista koskeva tiedoksianto on tapahtunut, pantinantaja ja panttivelkoja voivat sopia, että panttivelkojalla on jo ennen 1 momentissa säädetyn määräajan päättymistä oikeus myydä pantattu omaisuus panttaussopimuksessa sovitulla tavalla tai huutokaupalla.

- 3) Panttivelkoja, joka on aloittanut pantatun omaisuuden realisoinnin panttaussopimuksessa sovitulla tavalla, voi milloin tahansa tämän realisointimenettelyn aikana muuttaa realisointitapaa ja myydä pantatun omaisuuden huutokaupalla tai vaatia saatavan suorittamista pantatun omaisuuden myynnillä erityislakien mukaisesti. Panttivelkoja on velvollinen ilmoittamaan pantinantajalle pantatun omaisuuden realisointitavan muutoksesta.”
- 14 Siviiliprosessilain 74 §:n 1 momentin mukaan tuomioistuin voi määrätä turvaamistoimista, jos asianosaisten välisten suhteiden väliaikainen järjesteleminen on tarpeen tai jos on syytä epäillä, että tuomioistuimen ratkaisun täytäntöönpano saattaisi vaarantua. Tämän lain 76 §:n 1 momentin mukaisesti tuomioistuin voi määrätä asianosaiseen kohdistuvasta turvaamistoimesta ”asianosaisen velvoittamiseksi tekemään, olemaan tekemättä tai sietämään jotain”.
- 15 Vapaaehtoisista huutokaupoista annetun lain 6 §:ssä olevan määritelmän mukaan ”huutokaupanpitäjä on henkilö, joka järjestää huutokaupan ja täyttää tässä erityislaissa vahvistetut edellytykset ja on saanut luvan tämän ammatin harjoittamiseen”, ja saman lain 7 §:n 1 momentissa huutokaupan hakijaksi määritellään huutokaupan kohteena olevan omaisuuden omistaja, panttivelkoja tai henkilö, jolla on oikeus hakea erityislaissa tarkoitetun huutokaupan järjestämistä.
- 16 Erityisesti panttivelkojan osalta saman lain 7 §:n 2 momentissa säädetään, että hänen on ilmoitettava kirjallisesti, että myytävä omaisuus voidaan myydä huutokaupassa, ja lisäksi myös sen luoton olemassaolosta, määrästä ja erääntymisestä, jonka osalta pantatun omaisuuden realisointia haetaan tämän lain nojalla.
- 17 Kyseisen lain 16 §:n 1 momentin mukaan myynti huutokaupalla saadaan toimittaa vain huutokaupan hakijan ja huutokaupanpitäjän välillä allekirjoitetun sopimuksen perusteella.
- 18 Vapaaehtoisista huutokaupoista annetun lain 17 §:n mukaan huutokaupanpitäjän on ilmoitettava huutokaupasta kuulutuksella. Jos myynnin kohteena on huoneisto, talo, muu kiinteistö, yritys tai sen osa tai jos alin hyväksyttävä tarjous on yli 16 550 euroa, huutokaupanpitäjän on julkaistava kuulutus julkisten myyntien rekisterissä viimeistään 30 päivää ennen huutokaupan aloittamista sekä lähetettävä ilman aiheetonta viivytystä huutokauppakuulutus ministeriölle virallisessa kauppalehdessä julkaistavaksi. Huutokauppakuulutus lähetetään myös huutokaupan hakijalle, panttivelkojan velalliselle sekä huutokaupassa myytävän omaisuuden omistajalle, jollei tämä ole velallinen.
- 19 Kyseisen lain 20 §:n 13 momentissa säädetään, että jos huutokaupan kohteena on huoneisto, talo tai muu kiinteistö, huutokauppatoimituksen kulku on kirjattava notaarin laatimaan asiakirjaan, jossa notaari ilmoittaa myös edelliselle omistajalle saman lain 29 §:n 2 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan kuuluvasta velvollisuudesta.
- 20 Saman lain 21 §:n 2 momentissa säädetään, että jos sen säännöksiä on rikottu, sillä, joka katsoo oikeuttaan loukatun, on oikeus vaatia tuomioistuinta julistamaan huutokaupan mitättömäksi. Oikeus kumoamisvaatimuksen esittämiseen tuomioistuimessa raukeaa kuitenkin, jollei tätä oikeutta ole käytetty kolmen kuukauden kuluessa huutokaupasta, paitsi jos kumoamisen perusteena on rikollinen menettely ja myynti koskee taloa tai huoneistoa, joka oli edellisen omistajan virallinen koti.
- 21 Edellä mainitun lain 21 §:n 4 momentissa täsmennetään, että huutokaupan mitättömäksi julistamista saman pykälän 2 momentin nojalla koskevan oikeudenkäynnin asianosaisia ovat huutokaupan hakija, huutokaupanpitäjä, ostaja, edellinen omistaja ja se henkilö, joka mainitun 2 momentin nojalla väittää oikeuttaan loukatun.
- 22 Kyseisen 21 §:n 5 momentissa säädetään, että jollei ostaja täytä velvoitteitaan tai jos tuomioistuin julistaa myynnin mitättömäksi, myyntiä on pidettävä tehottomana ratkaisun julistamispäivästä lähtien.

- 23 Jos kyseessä on omaisuuden myynti huutokaupalla vapaaehtoisista huutokaupoista annetun lain 20 §:n 13 momentin nojalla, saman lain 29 §:n 2 momentissa säädetään ensinnäkin, että edellisen omistajan on ilman aiheetonta viivytystä luovutettava huutokaupan kohde, kun hänelle esitetään oikeaksi todistettu jäljennös notaarin laatimasta asiakirjasta ja selvitys ostajan henkilöllisyydestä huutokauppakuulutuksessa mainittujen ehtojen mukaisesti. Sen jälkeen huutokaupanpitäjän on samassa tilaisuudessa laadittava pöytäkirja myydyn omaisuuden luovuttamisesta. Lopuksi säädetään, että tähän pöytäkirjaan on sisällytettävä muun muassa yksityiskohtainen kuvaus omaisuuden kunnosta sekä olosuhteista, joissa myynnin kohteeseen ja mahdollisesti sen tarpeistoon kohdistuvat oikeudet ja velvoitteet on siirretty.
- 24 Kyseisen lain 32 §:n 1 momentissa säädetään, että jollei erikseen toisin säädetä, huutokaupanpitäjän on kulujen suorittamisen, panttivelkojan saatavan suorittamisen ja huutokauppahinnan maksamisen jälkeen ilman aiheetonta viivytystä tilitettävä huutokaupan tuotto edelliselle omistajalle.

Pääasian oikeudenkäynti ja ennakkoratkaisukysymykset

- 25 Monika Kušionová teki 26.2.2009 SMART Capitalin kanssa 10 000 euron kulutusluottoa koskevan sopimuksen. Saatavan vakuudeksi perustettiin kiinteistöpanntioikeus asuintaloon, jossa Kušionová asuu.
- 26 Kušionová nosti SMART Capitalia vastaan Okresný súd Humenné -nimisessä tuomioistuimessa (Humennén alioikeus) kanteen, jossa vaadittiin luottosopimuksen ja panttaussopimuksen julistamista pätemättömiksi Kušionován ja yrityksen väliseen sopimukseen sisältyvien sopimusehtojen kohtuuttomuuden vuoksi. Tämä ensimmäisen asteen tuomioistuin julisti luottosopimuksen osittain pätemättömäksi todeten, että eräät sopimusehdot olivat kohtuuttomia. Panttaussopimus puolestaan julistettiin kokonaisuudessaan pätemättömäksi. Molemmat asianosaiset valittivat tästä tuomiosta Krajský súd v Prešove -nimiseen tuomioistuimeen (Prešovien alueellinen tuomioistuin).
- 27 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pyrkii selvittämään, onko tietty vakuussopimuksen ehto eli ehto, jonka mukaan kuluttajan vakuudeksi antamaa kiinteistöä rasittava panttioikeus saadaan realisoida tuomioistuimen ulkopuolisessa menettelyssä, kohtuuton, ja huomauttaa, että tämän sopimusehdon mukaan velkojalla on oikeus realisoida vakuus ilman tuomioistuimen valvontaa.
- 28 Tämän arvioinnin yhteydessä ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on kuitenkin todennut lisävaikeuden, joka aiheutuu siitä, että kyseessä oleva sopimusehto johtuu lain säännöksestä eli siviililain 151j §:stä.
- 29 Koska sopimusehtoja, joiden valvonnasta ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen on huolehdittava, saattaa olla pidettävä direktiivissä 93/13 tarkoitetulla tavalla kohtuuttomina mutta yksi näistä ehdoista perustuu lakiin, ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin katsoo, että pääasian ratkaisu riippuu unionin oikeuden tulkinnasta.
- 30 Tämän vuoksi Krajský súd v Prešove päätti lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:
- ”1) Onko – – direktiiviä [93/13] sekä – – direktiiviä [2005/29] – – tulkittava – – perusoikeuskirjan 38 artiklan valossa siten, että ne ovat esteenä siviililain 151j §:n 1 momentin kaltaiselle jäsenvaltion säännökselle, luettuna yhdessä pääasian oikeudenkäynnissä sovellettavan lainsäädännön muiden säännösten kanssa, jossa velkojan sallitaan vaativan, että kuluttajan pantattu kiinteä omaisuus realisoidaan kiellettyihin sopimusehtoihin perustuvan saatavan suorittamiseksi siitä huolimatta, että sopimuspuolet ovat erimielisiä siitä, ovatko sopimusehdot kiellettyjä, ja ilman, että tuomioistuin on arvioinut sopimusehtoja?

- 2) Ovatko ensimmäisessä kysymyksessä mainitut Euroopan unionin oikeussäännöt esteenä siviililain 151j §:n 1 momentin kaltaisen jäsenvaltion säännöksen, luettuna yhdessä pääasian oikeudenkäynnissä sovellettavan lainsäädännön muiden säännösten kanssa, soveltamiselle, kun siinä velkojan sallitaan vaativan, että kuluttajan pantattu kiinteä omaisuus realisoidaan kiellettyihin sopimusehtoihin perustuvan saatavan suorittamiseksi siitä huolimatta, että sopimuspuolet ovat erimielisiä siitä, ovatko sopimusehdot kiellettyjä, ja ilman, että tuomioistuin on arvioinut sopimusehtoja?
- 3) Onko [unionin] tuomioistuimen tuomiota [Simmenthal, EU:C:1978:49] tulkittava siten, että ensimmäisessä kysymyksessä mainittujen direktiivien tavoitteen saavuttamiseksi kansallisen tuomioistuimen on – perusoikeuskirjan 38 artiklan nojalla jätettävä soveltamatta siviililain 151j §:n 1 momentin kaltaisia kansallisen oikeuden säännöksiä, luettuna yhdessä pääasian oikeudenkäynnissä sovellettavan lainsäädännön muiden säännösten kanssa, joissa velkojan sallitaan vaativan, että kuluttajan pantattu kiinteä omaisuus realisoidaan kiellettyihin sopimusehtoihin perustuvan saatavan suorittamiseksi asian riitaisuudesta huolimatta ja ilman, että tuomioistuin on arvioinut sopimusehtoja, jolloin vältetään viran puolesta tapahtuva sopimusehtojen tuomioistuinvalvonta?
- 4) Onko – direktiivin [93/13] 4 artiklaa tulkittava siten, että kuluttajasopimukseen – jonka kuluttaja on tehnyt ilman asianajajan apua – otetulla sopimusehdolla, jossa velkojan sallitaan vaativan, että kuluttajan pantattu kiinteä omaisuus realisoidaan tuomioistuinten ulkopuolisessa menettelyssä ilman, että tuomioistuin on arvioinut sopimusehtoja, kierretään unionin oikeuden peruseriaatetta, jonka mukaan tuomioistuimen on valvottava sopimusehtoja viran puolesta, joten se on kohtuuton myös silloin, kun kyseisen sopimusehdon sanamuoto perustuu kansalliseen oikeussääntöön?”

Asian vaiheet ennakkoratkaisupyynnön esittämisen jälkeen

- 31 Asianosaisten kuulemiseksi 5.6.2014 pidetyssä istunnossa Slovakian hallitus ilmoitti unionin tuomioistuimelle, että vakuuksien realisointia koskevat menettelysäännöt ovat muuttuneet 1.4.2014 annetun lain nro 106/2014 Z.z., jota sovelletaan kaikkiin 1.6.2014 voimassa oleviin sopimussuhteisiin, johdosta.
- 32 Ilmoituksessa todettiin erityisesti, että tämän lain V §:n 7 momentilla on täydennetty vapaaehtoisista huutokaupoista annetun lain 21 §:n 2 momenttia siten, että viimeksi mainitun säännöksen sanamuoto on nyt seuraava:

”Jos vakuussopimuksen pätevyys riitautetaan tai jos tämän lain säännöksiä on rikottu, sillä, joka väittää rikkomisen loukkaavan hänen oikeuttaan, on oikeus vaatia tuomioistuinta julistamaan myynnin mitättömäksi – –”

Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

Ennakkoratkaisukysymysten tutkittavaksi ottaminen

- 33 Saksan hallitus katsoo ensisijaisesti, että ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen esittämistä kysymyksistä kaksi ensimmäistä on jätettävä tutkimatta.
- 34 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin ei Saksan hallituksen mielestä ensinnäkään ilmoita niitä tosiseikkoja ja oikeudellisia seikkoja, jotka ovat tarpeen, jotta unionin tuomioistuin voisi antaa hyödyllisen vastauksen näihin kysymyksiin. Yhtäältä vakuuden mahdollinen realisointi ilman

tuomioistuimen valvontaa ei ole sopimatonta kaupallista menettelyä koskeva kysymys. Toisaalta ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin ei millään tavoin viittaa konkreettisesti direktiivin 2005/29 säännöksiin.

- 35 Lisäksi nämä kysymykset ovat teoreettisia kysymyksiä, joihin vastaaminen ei kuulu unionin tuomioistuimen toimivaltaan. SMART Capital ei nimittäin ole vielä realisoinut vakuutta, joten ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen kuvaamaa tilannetta ei ole olemassa.
- 36 Lopuksi pääasian oikeudenkäynnissä on kyse luottosopimuksen ja vakuuden antamista koskevan sopimuksen pätemättömyydestä. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pyrkiikin kahdella ensimmäisellä kysymyksellään saamaan lähinnä arvioinnin kansallisten menettelysäännösten yhteensopivuudesta direktiivin 93/13 kanssa. Koska direktiivin tavoitteena on kohtuuttomia sopimusehtoja koskevan jäsenvaltioiden lainsäädännön lähentäminen, direktiivi koskee ainoastaan sopimukseen sisältyviä ehtoja eikä kansallisessa oikeudessa säädettyjä tällaisen vakuuden realisoinnin edellytyksiä.
- 37 Slovakian hallitus myöntää, että ennakkoratkaisupyynnössä on joitakin puutteita, mutta katsoo kuitenkin, että ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen esittämät kaksi ensimmäistä kysymystä on tutkittava. Euroopan komissio vetosi puolestaan istunnossa siihen, että tutkimatta jättämisen perusteet, sellaisina kuin unionin tuomioistuin on määritellyt ne määräyksessä SKP (C-433/11, EU:C:2012:702), eivät toteudu käsiteltävänä olevassa asiassa, ja se katsoo näin ollen, että nämä kaksi kysymystä on tutkittava.
- 38 Tämän osalta on syytä palauttaa mieleen, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan olettamana on, että kansallisen tuomioistuimen niiden oikeudellisten seikkojen ja tosiseikkojen perusteella, joiden määrittämisestä se vastaa ja joiden paikkansapitävyyden selvittäminen ei ole unionin tuomioistuimen tehtävä, esittämällä unionin oikeuden tulkintaan liittyvillä kysymyksillä on merkitystä asian ratkaisun kannalta. Unionin tuomioistuin voi jättää tutkimatta kansallisen tuomioistuimen esittämän pyynnön ainoastaan, jos on ilmeistä, että pyydetyllä unionin oikeuden tulkitsemisella ei ole mitään yhteyttä kansallisessa tuomioistuimessa käsiteltävän asian tosiseikkoihin tai kohteeseen, jos kyseinen ongelma on luonteeltaan hypoteettinen taikka jos unionin tuomioistuimella ei ole tiedossaan niitä tosiseikkoja ja oikeudellisia seikkoja, jotka ovat tarpeen, jotta se voisi antaa hyödyllisen vastauksen sille esitettyihin kysymyksiin (tuomio Pohotovost, C-470/12, EU:C:2014:101, 27 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 39 Ensinnäkin on syytä todeta, että ensimmäinen ennakkoratkaisukysymys todella koskee direktiivin 93/13 lisäksi myös direktiiviä 2005/29. Kuten Saksan hallitus on aiheellisesti huomauttanut, ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin kuitenkin vain viittaa viimeksi mainittuun direktiiviin ilmoittamatta, mistä syystä sen tulkitseminen on tarpeen pääasian ratkaisemiseksi. Se ei myöskään täsmennä, millä tavalla pääasian valittajan riitauttama vakuuden realisointimenettely voisi olla sopimaton kaupallinen menettely.
- 40 Tämän ennakkoratkaisupyynnön kohteesta on vielä todettava, että se koskee direktiivin 93/13 1 artiklan 2 kohdan, 3 artiklan 1 kohdan, 4 artiklan, 6 artiklan 1 kohdan ja 7 artiklan 1 kohdan ulottuvuutta ja että unionin lainsäätäjät on näissä säännöksissä vahvistanut tämän direktiivin soveltamisalaa koskevan poikkeuksen, määritellyt kohtuuttoman sopimusehdon sisällön, vahvistanut säännön, jonka mukaan kohtuuton sopimusehto ei sido kuluttajia, sekä täsmennyttä, että jäsenvaltioiden on varmistettava, että on olemassa riittäviä ja tehokkaita keinoja kohtuuttomien ehtojen käytön lopettamiseksi.
- 41 Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen esittämiin kysymyksiin vastataan näin ollen ainoastaan direktiivin 93/13 säännösten kannalta.
- 42 Toiseksi se seikka, ettei vakuuden realisointia ole vielä saatettu loppuun, ei merkitse, että nämä kysymykset olisivat luonteeltaan hypoteettisia. Yhtäältä ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin korostaa, että SMART Capital on todella ryhtynyt kuluttajaa kohtaan toimenpiteisiin vakuutena olevan

kiinteän omaisuuden myymiseksi. Toiseksi on niin, että vaikei vakuuden realisointia ole vielä saatettu loppuun, esitettyjen kysymysten tarkoituksena ei ole tiedustella, onko myynti saatettu loppuun, vaan selvittää, onko velkojalla laillinen oikeus ryhtyä tällaiseen myyntiin ja onko velallisen käytössä tuomioistuimen tarjoamia oikeussuojakeinoja tällaisen myynnin toteuttamisen riitauttamiseksi.

- 43 Näin ollen ennakkoratkaisukysymykset eivät ole luonteeltaan hypoteettisia ja pyydetty direktiivin 93/13 säännösten tulkitseminen on tarpeen pääasian ratkaisemiseksi.
- 44 Edellä todetuista perusteista ennakkoratkaisupyyntö on siten otettava tutkittavaksi.

Asiakysymys

Ensimmäinen, toinen ja kolmas kysymys

- 45 On syytä täsmentää, että vaikka ensimmäisessä kysymyksessä mainitaan vain perusoikeuskirjan 38 artikla, käsiteltävänä olevassa ennakkoratkaisupyyntössä itse asiassa viitataan asian kannalta merkityksellisten unionin oikeuden seikkojen osalta erityisesti perusoikeuskirjan 47 artiklaan ja mainitaan kyseinen artikla. Koska ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen esittämien kolmen ensimmäisen kysymyksen tarkoituksena on selvittää kuluttajille annettavan suojelun taso ja heidän käytettävissään olevat oikeussuojakeinot tuomioistuimissa, tämä artikla on syytä sisällyttää niihin unionin oikeuden välineisiin, joista ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pyytää unionin tuomioistuinta esittämään sille tulkinnan.
- 46 Kolmella ensimmäisellä kysymyksellään, jotka on syytä käsitellä yhdessä, ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee lähinnä, onko direktiivin 93/13 säännöksiä tulkittava perusoikeuskirjan 38 ja 47 artiklan valossa siten, että ne ovat esteenä pääasian oikeudenkäynnin kohteena olevan kaltaiselle kansalliselle säännöstölle, jossa sallitaan sellaisen saatavan, joka perustuu mahdollisesti kohtuuttomiin sopimusehtoihin, periminen realisoimalla kuluttajan vakuudeksi antama kiinteistöpankki tuomioistuimen ulkopuolisessa menettelyssä. Jos vastaus on myöntävä, ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pyrkii selvittämään, onko nämä sisäiset säännökset jätettävä soveltamatta tuomiosta Simmenthal (EU:C:1978:49) ilmenevän oikeuskäytännön mukaisesti.
- 47 On syytä yhtäältä muistuttaa, että perusoikeuskirjan 38 artiklassa määrätään, että unionin politiikoissa varmistetaan korkeatasoinen kuluttajansuoja. Perusoikeuskirjan 47 artikla koskee oikeutta tehokkaisiin oikeussuojakeinoin tuomioistuimissa. Nämä velvoitteet koskevat direktiivin 93/13 täytäntöönpanoa (ks. vastaavasti tuomio Pohotovost, EU:C:2014:101, 52 kohta).
- 48 Toisaalta unionin tuomioistuin on jo todennut oikeuskäytännössään, että direktiivillä 93/13 toteutettu suojajärjestelmä perustuu ajatukseen siitä, että kuluttaja on elinkeinonharjoittajaan nähden heikompi osapuoli sekä neuvotteluaseman että tietojen puolesta, mikä johtaa kuluttajan sitoutumaan elinkeinonharjoittajan ennakolta laatimiin sopimusehtoihin ilman, että hän voisi vaikuttaa niiden sisältöön (tuomio Pohotovost, EU:C:2014:101, 39 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen; tuomio Kásler ja Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282 39 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen ja tuomio Sánchez Morcillo ja Abril García, C-169/14, EU:C:2014:2099, 22 kohta).
- 49 Kuluttajien tekemiin luottosopimuksiin liittyvien vakuuksien realisoinnista on todettava, ettei direktiiviin 93/13 sisälly minkäänlaista mainintaa vakuuksien realisoinnista.
- 50 Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan on kuitenkin niin, että koska kansallisten pakkotäytäntöönpanojärjestelmien yhdenmukaistamisesta ei ole olemassa unionin lainsäädäntöä, kunkin jäsenvaltion asiana on sisäisessä oikeusjärjestyksessään antaa tällaiset säännöt menettelyllistä itsemääräämisoikeutta koskevan periaatteen nojalla, kunhan ne eivät ole epäedullisempia kuin samankaltaisia kansallisen oikeuden piiriin kuuluvia tilanteita koskevat säännöt (vastaavuusperiaate)

eikä niillä tehdä unionin oikeudessa annettujen oikeuksien käyttämistä käytännössä mahdottomaksi tai suhteettoman vaikeaksi (tehokkuusperiaate) (ks. vastaavasti tuomio Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, 50 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen ja tuomio Pohotovost, EU:C:2014:101, 46 kohta).

- 51 Vastaavuusperiaatteesta on todettava, että unionin tuomioistuimella ei ole käytössään mitään sellaista seikkaa, joka voisi antaa aiheen epäillä pääasian oikeudenkäynnin kohteena olevan säännösten yhdenmukaisuutta kyseisen periaatteen kanssa.
- 52 Tehokkuusperiaatteesta on todettava, että unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan kaikkia sellaisia tapauksia, joissa on kyse siitä, tekeekö kansallinen menettelysääntö unionin oikeuden soveltamisen mahdottomaksi tai suhteettoman vaikeaksi, on tarkasteltava siten, että huomioon otetaan tämän säännön merkitys koko menettelyssä, sen kulku sekä sen erityispiirteet eri kansallisissa elimissä (tuomio Asociación de Consumidores Independientes de Castilla y León, C-413/12, EU:C:2013:800, 34 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 53 Niiden lainkäyttömenettelyjen erityispiirteet, jotka käydään elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välillä kansallisen oikeuden mukaan, eivät myöskään saa muodostua tekijäksi, joka saattaisi vaikuttaa siihen oikeussuojaan, joka kuluttajien on saatava direktiivin 93/13 säännösten nojalla (ks. vastaavasti tuomio Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, 55 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen ja tuomio Aziz, EU:C:2013:164, 62 kohta).
- 54 Pääasian oikeudenkäynnin kohteena olevan kaltaisessa tilanteessa on siten selvitettävä, missä määrin kyseisellä direktiivillä taatun suojan soveltaminen olisi käytännössä mahdotonta tai suhteettoman vaikeaa.
- 55 Tässä tapauksessa asiakirja-aineistosta ilmenee, että siviililain 151m §:n 1 momentissa luettuna yhdessä vapaaehtoisista huutokaupoista annetun lain 17 §:n 3 momentin kanssa säädetään yhtäältä, että huutokauppa voidaan riitauttaa 30 päivän kuluessa vakuuden realisoinnin tiedoksi antamisesta, ja toisaalta, että sillä, joka riitauttaa huutokauppanemettelyn, on saman lain 21 §:n 2 momentin nojalla käytettävissään kolmen kuukauden määräaika myyntiajankohdasta laskettuna.
- 56 Vaikka direktiivissä 93/13 edellytetäänkin elinkeinonharjoittajan ja kuluttajien välisissä riita-asioissa, että niitä käsittelevät kansalliset tuomioistuimet toteuttavat aktiivisia toimenpiteitä, joita voivat toteuttaa sopimuspuolten ulkopuoliset kolmannet (tuomio Asbeek Brusse ja de Man Garabito, C-488/11, EU:C:2013:341, 39 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen ja tuomio Pohotovost, EU:C:2014:101, 40 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen), tehokkuusperiaatteen noudattaminen ei kuitenkaan voi mennä niin pitkälle, että sillä täysin kompensoitaisiin asianomaisen kuluttajan täydellinen passiivisuus (ks. vastaavasti tuomio Asturcom Telecomunicaciones, C-40/08, EU:C:2009:615, 47 kohta).
- 57 Jollei ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tutkittaviksi kuuluvista seikoista muuta johdu, pääasian oikeudenkäynnin kohteena olevan kansallisen lainsäädännön mukaisten tämän tuomion 55 kohdassa mainittujen kaltaisten määräaikojen yhdistelmä ei ole rinnastettavissa siihen 20 päivän määräaikaan, josta oli kyse tuomiolla Banco Español de Crédito (EU:C:2012:349) ratkaistussa asiassa, eikä niihin tuomiolla Aziz (EU:C:2013:164, 57–59 kohta) ratkaistuun asiaan liittyneisiin seikkoihin, joiden vuoksi kuluttajan nostama kanne tällaisista toimenpiteistä ei voinut menestyä.
- 58 Kuluttajille direktiivin 93/13 nojalla kuuluvien oikeuksien turvaamiseksi jäsenvaltioiden on lisäksi tämän direktiivin 7 artiklan 1 kohdan mukaan säädettävä suojatoimista, joilla kohtuuttomiksi todettujen sopimusehtojen käyttö saadaan loppumaan. Tämä vahvistetaan myös saman direktiivin johdanto-osan 24 perustelukappaleessa, jossa täsmennetään, että jäsenvaltioiden tuomioistuimilla ja hallintoviranomaisilla on tätä varten oltava käytettävissään riittävät ja tehokkaat keinot.

- 59 Nykyisin SEU 4 artiklan 3 kohdassa vahvistettua vilpittömän yhteistyön periaatetta koskevan unionin tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan on niin, että vaikka jäsenvaltiot voivat edelleen valita unionin oikeuden rikkomisesta määrättävät seuraamukset, niiden on huolehdittava erityisesti siitä, että nämä seuraamukset ovat tehokkaita, oikeasuhteisia ja varoittavia (ks. vastaavasti tuomio LCL Le Crédit Lyonnais, C-565/12, EU:C:2014:190, 44 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 60 Tehokkuudesta ja varoittavuudesta on yhtäältä todettava, että Slovakian hallituksen unionin tuomioistuimelle toimittamissa kirjallisissa huomautuksissa täsmennetään, että tuomioistuimen ulkopuolella tapahtuvan tällaisen vakuuden realisointimenettelyn aikana toimivaltainen kansallinen tuomioistuin voisi siviiliprosessilain 74 §:n 1 momentin ja 76 §:n 1 momentin nojalla määrätä turvaamistoimenpiteistä, joilla tällainen myynti määrätään keskeytettäväksi.
- 61 Kuten toisaalta tämän tuomion 31 ja 32 kohdassa on huomautettu, 1.4.2014 annetulla ja 1.6.2014 voimaan tulleella lailla nro 106/2014, jota sovelletaan kaikkiin 1.6.2014 voimassa oleviin vakuussopimuksiin, on nähtävästi muutettu pääasian oikeudenkäynnin kohteena olevan kaltaiseen sopimusehtoon sovellettavia menettelysääntöjä. Erityisesti vapaaehtoisista huutokaupoista annetun lain 21 §:n 2 momentissa, sellaisena kuin se on tällä hetkellä voimassa, annetaan nähtävästi tuomioistuimelle mahdollisuus vakuutta koskevan sopimusehdon riitauttamisen johdosta julistaa myynti mitättömäksi, mikä asettaisi kuluttajan takautuvasti jokseenkin siihen tilanteeseen, jossa hän oli alun perin, jolloin hänelle myynnin lainvastaisuudesta aiheutuneen vahingon korjaaminen ei rajoitu pelkkään taloudelliseen hyvitykseen.
- 62 Seuraamuksen oikeasuhteisuutta tarkasteltaessa on kiinnitettävä erityinen huomio siihen, että pääasian oikeudenkäynnin kohteena olevassa menettelyssä tuomioistuimen ulkopuolella realisoitavana vakuutena oleva omaisuus on kuluttajan ja hänen perheensä asuntona käytetty kiinteistö.
- 63 Perheen asunnon menettäminen ei nimittäin merkitse pelkästään kuluttajien oikeuksien vakavaa loukkaamista (tuomio Aziz, EU:C:2013:164, 61 kohta), vaan se tekee myös asianomaisen kuluttajan perheen tilanteesta erityisen epävarman (ks. vastaavasti unionin tuomioistuimen presidentin määräys Sánchez Morcillo ja Abril García, EU:C:2014:1388, 11 kohta).
- 64 Tältä osin Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on katsonut yhtäältä, että asunnon menettäminen on oman kodin kunnioittamista koskevan oikeuden vakavimpia loukkauksia, ja toisaalta, että jokaisella, joka on vaarassa joutua sen kohteeksi, on lähtökohtaisesti oltava mahdollisuus riitauttaa kysymys toimenpiteen oikeasuhteisuudesta (ks. Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen tuomio McCann v. Yhdistynyt kuningaskunta, nro 19009/04, 50 kohta, EIT 2008 ja Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen tuomio Rousk v. Ruotsi, nro 27183/04, 137 kohta).
- 65 Unionin oikeuden mukaan oikeus kotiin on perusoikeuskirjan 7 artiklassa taattu perusoikeus, joka ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen on otettava huomioon direktiivin 93/13 soveltamisessa.
- 66 Siltä osin kuin kyse on erityisesti seurauksista, jotka kuluttajan ja hänen perheensä häätäminen heidän pääasiallisena kotinaan olevasta asunnosta aiheuttaa heille, unionin tuomioistuin on jo korostanut sen tärkeyttä, että toimivaltaisella kansallisella tuomioistuimella on oltava käytettävissään turvaamistoimenpiteitä kiinteistön lainvastaisen ulosmittauksen keskeyttämiseksi tai kieltämiseksi silloin, kun tällaisista toimista määrääminen on tarpeen direktiivillä 93/13 tavoitellun suojan tehokkuuden turvaamiseksi (ks. vastaavasti tuomio Aziz, EU:C:2013:164, 59 kohta).
- 67 Tässä tapauksessa toimivaltaisen kansallisen tuomioistuimen mahdollisuus määrätä tämän tuomion 60 kohdassa selostettujen kaltaisista turvaamistoimista näyttää olevan riittävä ja tehokas keino kohtuuttomien ehtojen käytön lopettamiseksi, ja tämän seikan tutkiminen on ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tehtävä.

- 68 Edellä todetusta seuraa, että direktiivin 93/13 säännöksiä on tulkittava siten, että ne eivät ole esteenä pääasian oikeudenkäynnin kohteena olevan kaltaiselle kansalliselle säännöstölle, jossa sallitaan sellaisen saatavan, joka perustuu mahdollisesti kohtuuttomiin sopimusehtoihin, periminen realisoimalla kuluttajan vakuudeksi antama kiinteistöpankki tuomioistuimen ulkopuolisessa menettelyssä, mikäli kyseisessä säännöstössä ei tehdä kuluttajille tällä direktiivillä annettujen oikeuksien suojaamista käytännössä mahdottomaksi tai suhteettoman vaikeaksi, ja tämän seikan tutkiminen on ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tehtävä.
- 69 Kolmen ensimmäisen kysymyksen ensimmäiseen osaan annettu vastaus huomioon ottaen ei ole tarpeen vastata näiden kysymysten jälkimmäiseen osaan, joka koskee tuomiosta Simmenthal (EU:C:1978:49) ilmenevän oikeuskäytännön vaikutusta kansalliseen säännöstöön, jossa sallitaan vakuuden realisointi tuomioistuimen ulkopuolella.

Neljäs kysymys

- 70 Neljännellä kysymyksellään ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee lähinnä, onko direktiivin 93/13 4 artiklaa tulkittava siten, että se on esteenä elinkeinonharjoittajan kuluttajan kanssa tekemään sopimukseen sisältyvälle sopimusehdolle silloinkin, kun tämän sopimusehdon sisältö johtuu lain säännöksestä.
- 71 Tältä osin on ensinnäkin muistutettava, että se, että kansallinen tuomioistuin on muodollisesti esittänyt ennakkoratkaisukysymyksen viittaamalla joihinkin unionin oikeuden määräyksiin tai säännöksiin, ei estä unionin tuomioistuinta esittämästä kansalliselle tuomioistuimelle kaikkia unionin oikeuden tulkintaan liittyviä seikkoja, jotka saattavat olla hyödyllisiä kansallisen tuomioistuimen arvioidessa käsiteltävänä olevaa asiaa, riippumatta siitä, onko kansallinen tuomioistuin kysymystään esittäessään viitannut niihin. Unionin tuomioistuimen on poimittava kaikista kansallisen tuomioistuimen esittämistä seikoista ja erityisesti ennakkoratkaisupyynnön esittämisestä tehdyn päätöksen perusteluista ne unionin oikeutta koskevat seikat, joita on syytä tulkita, kun otetaan huomioon riidan kohde (tuomio Vicoplus ym., C-307/09–C-309/09, EU:C:2011:64, 22 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 72 Koska ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on viitannut laajasti siihen, että sisäisen oikeuden lain säännöksiin perustuvat sopimusehdot jäävät direktiivin 93/13 soveltamisalan ulkopuolelle, on seuraavaksi katsottava, että vaikkei ennakkoratkaisupyynnössä viitata tämän direktiivin 1 artiklan 2 kohtaan, neljäs ennakkoratkaisukysymys kohdistuu välillisesti mutta välttämättömästi tähän säännökseen. Näin ollen tämän ennakkoratkaisupyynnön on katsottava koskevan direktiivin 1 artiklan 2 kohtaa.
- 73 Vielä on todettava, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan unionin tuomioistuin voi SEUT 267 artiklassa sille myönnetyn unionin oikeuden tulkintaa koskevan toimivallan puitteissa tulkita yleisiä kriteerejä, joita unionin lainsäätäjä on käyttänyt kohtuuttoman sopimusehdon käsitteen määrittelemiseksi (ks. vastaavasti määräys Pohotovost, C-76/10, EU:C:2010:685, 60 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen). On kuitenkin ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen asiana ratkaista kyseisten perusteiden avulla kysymys tietyn sopimusehdon konkreettisesta luokittelusta esillä olevan asian olosuhteet huomioon ottaen. Tästä seuraa, että unionin tuomioistuimen on esitettävä ennakkoratkaisua pyytäneelle tuomioistuimelle vain ne seikat, jotka kyseisen tuomioistuimen tulee ottaa huomioon kyseisen sopimusehdon kohtuuttomuutta arvioidessaan (tuomio Aziz, EU:C:2013:164, 66 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen; tuomio Kásler ja Káslerné Rábai, EU:C:2014:282, 45 kohta ja määräys Sebestyén, C-342/13, EU:C:2014:1857, 25 kohta).
- 74 Direktiivin 93/13 1 artiklan 1 kohdassa määritellään tämän direktiivin soveltamisala, mutta saman artiklan 2 kohdassa jätetään pakollisia lakeja tai asetuksia heijastavat sopimusehdot soveltamisalan ulkopuolelle.

- 75 Tältä osin Slovakian ja Saksan hallitukset ehdottavat, että unionin tuomioistuin vastaisi, että pääasian oikeudenkäynnin kohteena oleva sopimusehto, joka koskee myyntiä vapaaehtoisella huutokaupalla, jää tällä perusteella soveltamisalan ulkopuolelle. Komissio sen sijaan katsoo, että direktiivin 93/13 säännösten tehokas vaikutus vaarantuisi, jos pääasian oikeudenkäynnin kohteena olevan kaltainen tilanne jäisi tällaisella perusteella soveltamisalan ulkopuolelle.
- 76 Unionin tuomioistuimella on jo ollut tilaisuus huomauttaa, että direktiivin 93/13 1 artiklan 2 kohdassa säädetään tämän direktiivin soveltamisalaan kohdistuvasta poikkeuksesta, joka koskee pakollisia lakeja tai asetuksia heijastavia sopimusehtoja (ks. vastaavasti tuomio RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180, 25 kohta).
- 77 On syytä muistuttaa, että tätä poikkeusta on kaikkien poikkeuksien tavoin tulkittava suppeasti ottaen huomioon kyseisen direktiivin tavoitteen eli kuluttajien suojaamisen elinkeinonharjoittajien heidän kanssaan tekemiin sopimuksiin sisältyviltä kohtuuttomilta ehdoilta.
- 78 Tässä tapauksessa tuomiosta RWE Vertrieb (EU:C:2013:180) ilmenee, että tämä soveltamisalan ulkopuolelle jättäminen edellyttää kahden ehdon täyttämistä. Yhtäältä sopimusehdon on heijastettava lain tai asetuksen säännöstä, ja toisaalta tämän säännöksen on oltava pakottava.
- 79 Tältä osin on syytä todeta, että sen selvittämiseksi, jääkö sopimusehto direktiivin 93/13 soveltamisalan ulkopuolelle, kansallisen tuomioistuimen on tutkittava, heijastuvatko tässä ehdossa kansallisen oikeuden säännökset, joita sovelletaan sopimuspuolten välillä niiden tahdosta riippumatta, tai säännökset, joita sovelletaan suoraan lain nojalla silloin, kun sopimuspuolten välillä ei ole sovittu muusta järjestelystä (ks. vastaavasti tuomio RWE Vertrieb, EU:C:2013:180, 26 kohta).
- 80 Edellä esitetyn perusteiden neljänten kysymyksen on vastattava, että direktiivin 93/13 1 artiklan 2 kohtaa on tulkittava siten, että elinkeinonharjoittajan kuluttajan kanssa tekemään sopimukseen sisältyvä sopimusehto jää tämän direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle vain siinä tapauksessa, että kyseinen sopimusehto heijastaa lain tai asetuksen pakottavaa säännöstä, ja tämän seikan tutkiminen on ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tehtävä.

Tämän tuomion ajallinen vaikutus

- 81 Slovakian hallitus on pyytänyt, että unionin tuomioistuin rajoittaisi tämän tuomion ajallista vaikutusta siinä tapauksessa, että se päättyisi katsomaan, että direktiivin 93/13 säännöksiä on tulkittava siten, että tuomioistuimen valvonta on pakollista ennen pääasian oikeudenkäynnin kohteena olevan kaltaista vakuuden realisointia tuomioistuimen ulkopuolella.
- 82 Tähän Slovakian hallituksen pyyntöön ei kolmeen ensimmäiseen kysymykseen annettu vastaus huomioon ottaen ole tarpeen vastata.

Oikeudenkäyntikulut

- 83 Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin pääasian asianosaisille huomautusten esittämisestä unionin tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla unionin tuomioistuin (kolmas jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

- 1) Kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY säännöksiä on tulkittava siten, että ne eivät ole esteenä pääasian oikeudenkäynnin kohteena olevan kaltaiselle kansalliselle säännöstölle, jossa sallitaan sellaisen saatavan, joka perustuu mahdollisesti kohtuuttomiin sopimusehtoihin, periminen**

realisoimalla kuluttajan vakuudeksi antama kiinteistöpankki tuomioistuimen ulkopuolisessa menettelyssä, mikäli kyseisessä säännöstössä ei tehdä kuluttajille tällä direktiivillä annettujen oikeuksien suojaamista käytännössä mahdottomaksi tai suhteettoman vaikeaksi, ja tämän seikan tutkiminen on ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tehtävä.

- 2) **Direktiivin 93/13 1 artiklan 2 kohtaa on tulkittava siten, että elinkeinonharjoittajan kuluttajan kanssa tekemään sopimukseen sisältyvä sopimusehto jää tämän direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle vain siinä tapauksessa, että kyseinen sopimusehto heijastaa lain tai asetuksen pakottavaa säännöstä, ja tämän seikan tutkiminen on ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tehtävä.**

Allekirjoitukset