



Oikeustapauskokoelma

JULKISASIAMIEHEN RATKAISUEHDOTUS
MACIEJ SZPUNAR
2 päivänä helmikuuta 2016¹

Asia C-421/14

**Banco Primus SA
vastaan
Jesús Gutiérrez García**

(Ennakkoratkaisupyyntö – Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Santander (Santanderin alioikeus nro 2, Espanja))

Kuluttajasopimusten kohtuuttomat ehdot — Direktiivi 93/13/ETY — Kiinnelainasopimus — Kansallinen siirtymäsäännös, jossa säädetään preklusiivisesta määräajasta sellaisen väitteen esittämiselle, jolla täytäntöönpanoa vastustetaan sopimusehdon kohtuuttomuuden perusteella — Tehokkuuseriaate — Ennenaikaista erääntymistä koskeva sopimusehto — Varsinaisen koron laskemista koskeva sopimusehto — Kansallisen tuomioistuimen velvollisuudet

I Johdanto

1. Tässä asiassa unionin tuomioistuimelle esitetään jälleen ennakkoratkaisupyyntö direktiivin 93/13/ETY² tulkinnasta kiinnelainasopimuksen yhteydessä.
2. Asiassa, jossa on kysymys kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn vastustamiseksi esitetystä erityisestä väitteestä, jossa velallinen vetoaa sopimusehdon kohtuuttomuuteen, Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Santanderin (Santanderin alioikeus nro 2) unionin tuomioistuimelle esittämät ennakkoratkaisukysymykset koskevat tiettyjen sopimusehtojen kohtuuttomuuden arvioinnissa käytettäviä perusteita ja niiden velvollisuuksien ulottuvuutta, joita kansallisella tuomioistuimella on suorittaessaan tätä arviointia. Unionin tuomioistuimen käsiteltävänä on siis ongelma, josta on jo hyvin paljon oikeuskäytäntöä mutta joka on uudentyypinen, koska menettelyn vastustamiseksi esitetyn väitteen johdosta ennakkoratkaisua pyytäneellä tuomioistuimella on mahdollisuus valvoa viran puolesta muita sopimusehtoja, joita väite ei koske.
3. Tässä asiayhteydessä unionin tuomioistuinta pyydetään erityisesti ratkaisemaan, tarkoittaako direktiivin 93/13 6 ja 7 artiklassa taattu suoja, että yhteen tai useampaan sopimusehtoon viran puolesta kohdistettu aikaisempi valvonta rajoittaa kansallisen tuomioistuimen velvollisuutta tutkia menettelyn myöhemmässä vaiheessa viran puolesta muiden sopimusehtojen kohtuuttomuutta.

1 — Alkuperäinen kieli: ranska.

2 — Kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annettu neuvoston direktiivi (EYVL 1993, L 95, s. 29).

II Asiaa koskevat oikeussäännöt

A Unionin oikeus

4. Direktiivin 93/13 19. perustelukappaleessa todetaan seuraavaa:

”Tämän direktiivin tarkoituksen mukaisesti kohtuuttoman luonteen arviointi ei saa kohdistua ehtoihin, jotka koskevat sopimuksen pääkohdetta tai tavaroiden ja palvelujen hinta-laatusuhdetta; sopimuksen pääkohde ja hinta-laatusuhde voidaan kuitenkin ottaa huomioon arvioitaessa muiden ehtojen kohtuutonta luonnetta; – –”

5. Direktiivin 4 artiklassa säädetään seuraavaa:

”1. 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 kuitenkaan rajoittamatta 7 artiklan soveltamista.

2. Sopimusehtojen kohtuuttoman luonteen arviointi ei saa koskea sopimuksen pääkohteen määrittelyä, hinnan tai korvauksen riittävyttä eikä vastineena toimitettavia palveluja ja tavaroita, jos ehdot on laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi.”

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

”Jäsenvaltioiden on säädettävä, että elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisen sopimuksen kohtuuttomat ehdot eivät sido kuluttajia niiden kansallisen lainsäädännön mukaisesti ja että sopimus jää muilta osin osapuolia sitovaksi, jos sopimus voi olla olemassa ilman kohtuuttomia ehtoja.”

7. Direktiivin 7 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

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

B Espanjan lainsäädäntö

8. Kiinnitysvelallisten suojan vahvistamisesta, velan uudelleenjärjestelystä ja sosiaalisesta vuokrasta 14.5.2013 annetulla lailla nro 1/2013 (Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social)³ on muutettu 7.1.2000 annettua siviiliprosessilakia (Ley de enjuiciamiento civil, jäljempänä siviiliprosessilaki).⁴

9. Kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä säännellään siviiliprosessilain 681–698 §:ssä. Siviiliprosessilain 695 §:ssä, sellaisena kuin se on muutettuna lailla nro 1/2013, säädetään seuraavaa:

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

– –

3 — BOE nro 116, 15.5.2013, s. 36373.

4 — BOE nro 7, 8.1.2000, s. 575.

(4) ulosmittauksen tai perittävän summan määrittämisen perusteena olevan sopimusehdon kohtuuttomuus.

--

4. Päätökseen, jolla määrätään ulosmittauksen raukeamisesta tai kohtuuttoman ehdon soveltamatta jättämisestä, voidaan hakea muutosta.

Muissa kuin näissä tapauksissa päätöksiin, joissa annetaan ratkaisu tässä pykälässä tarkoitettusta vastustamisperusteesta, ei voida hakea muutosta, ja niiden vaikutukset koskevat vain ulosmittausmenettelyä, jonka yhteydessä ne on annettu.”

10. Siviiliprosessilain 556 §:n 1 momentin mukaan määräaika siviiliprosessilain 695 §:ään, sellaisena kuin se on muutettuna lailla nro 1/2013, perustuvalla täytäntöönpanon vastustamiselle on kymmenen päivää täytäntöönpanomääräyksen tiedoksiannosta. Tätä määräaika sovelletaan kiinnitetyn kiinteistön ulosmittaukseen, koska kyseiseen määräaikaan viitataan muun täytäntöönpanoperusteen kuin tuomioistuimen antaman ratkaisun tai välitystuomion perusteella määrätyn täytäntöönpanon vastustamista koskevassa siviiliprosessilain 557 §:ssä, sellaisena kuin se on muutettuna lailla nro 1/2013 (muihin täytäntöönpanoperusteisiin kuuluvat muun muassa kiinnelainoja koskevat viralliset asiakirjat, joihin kiinnitetyn kiinteistön ulosmittaus perustuu).

11. Erinä maksettavien velkojen ennen aikaista erääntymistä koskevassa siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentissa, sellaisena kuin siitä säädetään laissa nro 1/2013, säädetään seuraavaa:

”2. Velalliselta voidaan vaatia koko pääoma korkoineen, jos sopimuksen mukaan koko velka erääntyy, kun maksamatta jätetään kolme kuukausierää tai niin monta maksuerää, että velallisen voidaan katsoa laiminlyöneen velvoitteensa vähintään kolmen kuukauden ajalta, ja jos tämä sopimus on kirjattu velan perustamisasiakirjaan.”

12. Lain nro 1/2013 ensimmäisessä siirtymäsäännöksessä säädetään seuraavaa:

”Tätä lakia sovelletaan kiinnitettyjen kiinteistöjen ulosmittausta koskeviin tuomioistuinmenettelyihin ja tuomioistuimen ulkopuolisiin menettelyihin, jotka on aloitettu tämän lain voimaantulopäivään mennessä ja joissa häätöä ei ole vielä pantu täytäntöön.”

13. Lain nro 1/2013 neljäs siirtymäsäännös (jäljempänä neljäs siirtymäsäännös) koskee täytäntöönpanomenettelyjä, jotka on aloitettu ennen lain nro 1/2013 voimaantuloa ja joita ei ole vielä saatettu päätökseen. Sen sanamuoto on seuraava:

”1. Tällä lailla siviiliprosessilakiin tehtyjä muutoksia sovelletaan täytäntöönpanomenettelyihin, jotka ovat vireillä lain voimaan tullessa, ainoastaan vielä toteuttamatta olevien täytäntöönpanotoimenpiteiden osalta.

2. Tämän lain voimaan tullessa vireillä olevissa täytäntöönpanomenettelyissä, joissa täytäntöönpanon vastustamiselle siviiliprosessilain 556 §:n 1 momentissa säädetty 10 päivän määräaika on päättynyt, ulosmittausvelallisilla on joka tapauksessa kuukauden mittainen preklusiivinen määräaika, jonka kuluessa he voivat vastustaa täytäntöönpanoa erityisellä väitteellä, joka perustuu jonkin siviiliprosessilain 557 §:n 1 momentin 7 kohdassa ja 695 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettun uuden vastustamisperusteen olemassaoloon.

Kuukauden mittainen preklusiivinen määräaika alkaa kuluu tämän lain voimaantuloa seuraavasta päivästä, ja se, että asianosaiset vastustavat täytäntöönpanoa väitteellä, keskeyttää menettelyn, kunnes vastustamisesta on annettu ratkaisu siviiliprosessilain 558 §:n ja sitä seuraavien pykälien sekä 695 §:n mukaisesti.

Tätä siirtymäsäännöstä sovelletaan kaikkiin täytäntöönpanomenettelyihin, jotka eivät ole päättyneet kiinteistön luovuttamiseen ostajan hallintaan siviiliprosessilain 675 §:n mukaisesti.

3. Vastaavasti vireillä olevissa täytäntöönpanomenettelyissä, joissa täytäntöönpanon vastustamiselle siviiliprosessilain 556 §:n 1 momentissa säädetty 10 päivän määräaika on tämän lain voimaan tullessa jo alkanut kulu, ulosmittausvelallisilla on sama edellisessä momentissa tarkoitettu kuukauden mittainen preklusiivinen määräaika sellaisen väitteen esittämiseksi, joka perustuu jonkin siviiliprosessilain 557 §:ssä ja 695 §:ssä säädetyn vastustamisperusteen olemassaoloon.
4. Tämän säännöksen julkaiseminen katsotaan pätevästi ja täysimääräisesti toimitetuksi tiedoksiannoksi tämän pykälän 2 ja 3 momentissa säädettyjen määräaikojen tiedoksiantamisen ja kulumisen osalta, eikä tästä ole missään tapauksessa tarpeen tehdä nimenomaista päätöstä.

– –”

14. Siviiliprosessilain 136 §:ssä säädetään lisäksi seuraavaa:

”Kun asianosaiselle oikeudenkäyntitoimen toteuttamiseksi asetettu preklusiivinen määräaika on päättynyt, oikeus kyseisen toimen toteuttamiseen menetetään. Kirjaaja toteaa määräajan päättymisen, määrää asian edellyttämistä toimenpiteistä tai ilmoittaa asiasta tuomioistuimelle, jotta tämä toteuttaa siltä edellytetyt toimenpiteet.”

15. Siviiliprosessilain 207 §:ssä säädetään seuraavaa:

”– –

3. Lainvoimainen ratkaisu on oikeusvoimainen, ja asian ratkaiseen tuomioistuimen on kaikilta osin pitäydyttävä siinä.

4. Kun määräaika muutoksen hakemiselle on päättynyt eikä ratkaisuun ole haettu muutosta, siitä tulee lainvoimainen ja oikeusvoimainen, ja asian ratkaiseen tuomioistuimen on kaikilta osin pitäydyttävä siinä.”

16. Siviiliprosessilain 222 §:n 1 momentissa säädetään, että ”siitä riippumatta, onko lainvoimainen tuomio hyväksyvä vai hylkäävä, lain mukaan sen oikeusvoima estää kaikki myöhemmät menettelyt, joilla on sama kohde kuin menettelyllä, jossa tuomio on annettu”.

III Pääasian tosiseikat, ennakkoratkaisukysymykset ja asian käsittely unionin tuomioistuimessa

17. Banco Primus SA (jäljempänä Banco Primus) antoi 12.6.2008 Jesús Gutiérrez Garcíalle lainan, jonka vakuutena oli Gutiérrez Garcían asuntoon kohdistuva kiinnitys. Laina-aika oli 47 vuotta, ja laina oli maksettava takaisin 564 kuukausieränä.

18. Koska pääasian vastaaja oli jättänyt maksamatta seitsemän perättäistä lainaerää, pankki vaati lainasopimuksessa olevan ennenaikaista erääntymistä koskevan ehdon perusteella 23.3.2010, että pääasian vastaajan on maksettava lainan koko pääoma varsinaisine korkoineen ja viivästyskorkoineen sekä muita maksuja ja että kiinnitetty omaisuus on myytävä huutokaupalla.

19. Huutokauppa pidettiin 11.1.2011, mutta siinä ei tehty yhtään tarjousta. Tämän vuoksi ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin päätti 21.3.2011 tekemällään täytäntöönpanokelpoisella päätöksellä, että omaisuus myydään Banco Primusille 78 482,34 eurolla, joka on 50 prosenttia omaisuuden arvioidusta arvosta. Banco Primus vaati 6.4.2011 omaisuuden hallintaan saamista, jota oli viivästyttänyt kolme peräkkäistä pääkäsittelystä erillistä menettelyä, joista viimeisen käsittely oli päätetty 8.4.2014 annetulla päätöksellä, jolla saatettiin päätökseen hädän lykkäämistä koskeva pääkäsittelystä erillinen menettely.

20. Jesús Gutiérrez García teki 11.6.2014 siviiliprosessilain 695 §:n nojalla erityisen väitteen kiinnitetyn kiinteistön ulosmittauksen vastustamiseksi sillä perusteella, että viivästyskorkoja koskeva lainasopimuksen ehto oli kohtuuton. Sopimusehto oli kuitenkin jo tutkittu viran puolesta, ja tämän tutkimuksen päätteeksi viivästyskorot oli 12.6.2013 annetulla määräyksellä alennettu nolnaan.⁵

21. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on 16.6.2014 antamallaan päätöksellä todennut, että ulosmittausta on vastustettu väitteellä, ja lykännyt kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä, mistä se on ilmoittanut unionin tuomioistuimelle kirjeitse 29.9.2014.

22. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on väitettä tutkiessaan todennut, että tiettyjä, muuta kuin viivästyskorkoa koskevia lainasopimuksen ehtoja voitaisiin pitää direktiivissä 93/13 tarkoitettuina kohtuuttomina ehtoina, ja näihin kuuluvat yhtäältä ennen aikaista erääntymistä koskeva ehto, jonka nojalla Banco Primus voi vaatia pääoman, korkojen ja muiden kulujen välitöntä maksamista erityisesti siinä tapauksessa, että sovittuna päivänä ei makseta lyhennyksen, korkojen tai osasuoritusten koko määrää, ja toisaalta varsinaista korkoa koskeva ehto, jonka mukaan varsinainen korko lasketaan kaavalla, jossa jäljellä oleva pääoma ja erääntyneet korot jaetaan korkovuoden päivien määrällä eli 360:lla.

23. Väite esitettiin kuitenkin vasta noin vuosi neljännessä siirtymäsäännöksessä säädetyn preklusiivisen määräajan päättymisen jälkeen. Tässä tapauksessa tämä säännös näin ollen estää ennakkoratkaisua pyytäneitä tuomioistuinta tutkimasta tiettyjä lainasopimuksen ehtoja, joita voitaisiin pitää direktiivissä 93/13 tarkoitettuina tavoin kohtuuttomina. Ennakkoratkaisua pyytäneellä tuomioistuimella on kuitenkin epäilyjä siitä, onko siirtymäsäännös direktiivin 93/13 kanssa yhteensoveltuva. Se pyrkii samaten saamaan selvennystä tiettyjen sopimusehtojen kohtuuttomuuden arviointiin sovellettaviin arviointiperusteisiin sekä velvollisuuksiin, joita kansallisella tuomioistuimella on sen todetessa, että on olemassa kohtuuton sopimusehto.

24. Tässä tilanteessa Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Santander (Santanderin alioikeus nro 2) on 10.9.2014 tekemällään ja unionin tuomioistuimen kirjaamoon samana päivänä saapuneella päätöksellä päättänyt edelleen lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

- ”1) a) Onko [– –] neljättä siirtymäsäännöstä tulkittava siten, ettei se voi olla esteenä kuluttajan etujen suojaamiselle?
- b) Mahdollistavatko [direktiivi 93/13] ja erityisesti sen 6 artiklan 1 kohta ja 7 artiklan 1 kohta – jotta suojataan kuluttajia vastaavuus- ja tehokkuusperiaatteen mukaisesti – sen, että kuluttaja voi vedota sopimusehtojen kohtuuttomuuteen kansallisessa lainsäädännössä tätä varten säädetyn määräajan jälkeen, jolloin kansallisen tuomioistuimen on tutkittava mainitut ehdot?
- c) Velvoittavatko [direktiivi 93/13] ja erityisesti sen 6 artiklan 1 kohta ja 7 artiklan 1 kohta – jotta suojataan kuluttajia vastaavuus- ja tehokkuusperiaatteen mukaisesti – kansallisen tuomioistuimen tutkimaan viran puolesta, onko sopimusehto kohtuuton, ja tekemään

⁵ – Korkojen laskentaa oli tarkistettu lain nro 1/2013 voimaantulon jälkeen.

toteamustensa edellyttämät päätelmät, vaikka se olisi aiemmin antanut kohtuuttomuudesta päinvastaisen ratkaisun tai luopunut arvioimasta sitä kansallisten menettelysäännösten mukaisesti?

- 2) Voiko tuomioistuin, joka valvoo sopimuksen muiden kuin olennaisten ehtojen kohtuuttomuutta, ottaa huomioon hinta-laatusuhteen ja minkä arviointiperusteiden mukaisesti? Onko sen tässä valvonnassa otettava huomioon kansallisessa lainsäädännössä asetetut hintarajoitukset? Voiko teoriassa pätevä sopimusehto muuttua pätemättömäksi, jos sen mukainen hinta on tavanomaista markkinahintaa huomattavasti korkeampi?
- 3) Voidaanko [direktiivin 93/13] 4 artiklaa sovellettaessa ottaa huomioon sopimuksenteon jälkeiset olosuhteet, jos kansallisen säännösten tarkastelu johtaa tähän?
- 4) a) Onko Espanjan siviiliprosessilain 693 §:n 2 momenttia, sellaisena kuin se on muutettuna lailla nro 1/2013, tulkittava siten, ettei se voi olla esteenä kuluttajan etujen suojaamiselle?
b) Velvoittavatko [direktiivi 93/13] ja erityisesti sen 6 artiklan 1 kohta ja 7 artiklan 1 kohta – jotta suojataan kuluttajia vastaavuus- ja tehokkuusperiaatteen mukaisesti – kansallista tuomioistuinta, joka on todennut, että sopimuksessa on ennenaikaista erääntymistä koskeva kohtuuton ehto, toteamaan, ettei siitä ole sovittu, ja tekemään kaikki tästä seuraavat päätelmät, vaikka elinkeinonharjoittaja olisi odottanut kansallisessa säännöstössä säädetyn vähimmäisajan?”

25. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on pyytänyt unionin tuomioistuinta käsittelemään asian nopeutetussa menettelyssä unionin tuomioistuimen työjärjestyksen 105 artiklan 1 kohdan mukaisesti. Pyyntö on hylätty 11.11.2014 annetulla määräyksellä erityisesti siitä syystä, että ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on – kuten se on 29.9.2014 kirjeitse ilmoittanut unionin tuomioistuimelle – 16.6.2014 tekemällään päätöksellä lykännyt täytäntöönpanomenettelyä, joten Jesús Gutiérrez Garcíalla ei ole välitöntä vaaraa menettää asuntoaan.

26. Kirjallisia huomautuksia ovat esittäneet Banco Primus, Espanjan hallitus ja Euroopan komissio.

27. Espanjan hallituksen sekä komission suulliset huomautukset kuultiin 24.9.2015 pidetyssä istunnossa.

IV Asian tarkastelu

A Ennakkoratkaisupyynnön tutkittavaksi ottaminen

28. Espanjan hallitus kyseenalaistaa kirjallisissa huomautuksissaan, täyttävätkö ennakkoratkaisukysymykset tutkittavaksi ottamisen edellytykset, koska unionin tuomioistuimen vastauksista ei ole sille hyötyä, kun se ratkaisee käsiteltävänä olevan asian. Espanjan hallituksen mukaan ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin ei nimittäin ole enää toimivaltainen, koska se on lopettanut täytäntöönpanomenettelyn määräämällä 8.4.2014 antamallaan oikeusvoimaisella määräyksellä, että velallinen ja muut kiinteistössä olevat on häädettävä.

29. Banco Primus ei vetoa ennakkoratkaisupyynnön tutkittavaksi ottamisen edellytysten puuttumiseen nimenomaisesti mutta esittää vastaavanlaisia väitteitä.

30. Mielestäni ei voida katsoa, että ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen kysymykset olisi jätettävä tutkimatta. Sen perusteella, miten ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on kuvaillut kansallista lainsäädäntöä, voidaan nimittäin selvästi nähdä, ettei kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä ole saatettu päätökseen. Neljännen siirtymäsäännöksen mukaan lakia 1/2013

sovelletaan ”kaikkiin täytäntöönpanomenettelyihin, jotka eivät ole päättyneet kiinteistön luovuttamiseen ostajan hallintaan”. Täytäntöönpanomenettelyä ei ole saatettu loppuun, koska kiinteistö ei ole siirtynyt ostajan hallintaan, minkä Espanjan hallitus on itse vahvistanut kirjallisissa huomautuksissaan.⁶

31. Lisäksi neljännessä siirtymäsäännöksessä nimenomaan sallitaan sellaisen täytäntöönpanopäätöksen riitauttaminen, josta on tullut lainvoimainen sen vuoksi, että tavanomainen määräaika väitteen esittämiseksi oli päättynyt ennen lain nro 1/2013 voimaantuloa.

32. Espanjan hallituksen ja Banco Primusin väitteillä ei näin ollen ole kumottu olettaa, jonka mukaan ennakkoratkaisupyynnöillä on merkitystä asian ratkaisemisen kannalta,⁷ joten ennakkoratkaisukysymykset voidaan ottaa tutkittaviksi kokonaisuudessaan.

B Asiakysymys

1. Ensimmäinen kysymys

a) Ensimmäisen kysymyksen a ja b kohta

33. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pyrkii ensimmäisen kysymyksensä a ja b kohdalla varsinaisesti selvittämään, ovatko direktiivin 93/13 6 ja 7 artikla vastaavuus- ja tehokkuusperiaatteen perusteella esteenä pääasiassa kyseessä olevan kaltaiselle kansalliselle siirtymäajan menettelysäännökselle, jossa asetetaan kuluttajille kuukauden pituinen, tämän säännöksen sisältävän lain julkaisemispäivää seuraavasta päivästä alkava preklusiivinen määräaika ulosmittauksen vastustamiseksi sopimusehtojen väitetyn kohtuuttomuuden perusteella vireillä olevassa kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä.

34. Unionin tuomioistuin on äskettäin tutkinut pääosin samanlaista kysymystä asiassa BBVA,⁸ jossa 13.5.2015 esittämässäni ratkaisuehdotuksessa katsoin,⁹ että lailla nro 1/2013 käyttöön otettu preklusiivinen määräaika on lainvastainen. Unionin tuomioistuin on tuomiossa BBVA (C-8/14, EU:C:2015:731) noudattanut tätä kantaa ja katsonut, että ”[direktiivin 93/13] 6 ja 7 artiklaa on tulkittava siten, että ne ovat esteenä – kansalliselle siirtymäsäännökselle, jossa asetetaan kuluttajille, joiden osalta on aloitettu ennen sen lain voimaantuloa, johon kyseinen säännös sisältyy, kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettely, jota ei ole saatettu päätökseen kyseisen lain voimaantuloon mennessä, kuukauden pituinen preklusiivinen määräaika, joka lasketaan päivästä, joka seuraa tämän lain julkaisemispäivää, pakkotäytäntöönpanon vastustamiseksi sopimusehtojen väitetyn kohtuuttomuuden perusteella”.

35. Koska unionin tuomioistuin on jo kyseenalaistanut määräajan laillisuuden, tämä ratkaisuehdotus koskee vain näkökohtia, joita ei ole vielä käsitelty asian BBVA¹⁰ yhteydessä. Muiden näkökohtien osalta viittaa unionin tuomioistuimen tuomioon ja tuossa asiassa esittämäni ratkaisuehdotukseen.

6 – Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen esittämistä asiaa koskevista oikeussäännöistä ilmenee, että neljäs siirtymäsäännös koskee täytäntöönpanomenettelyjä, jotka ovat tulleet vireille ennen lain nro 1/2013 voimaantuloa ja joita ole vielä saatettu päätökseen.

7 – Ks. mm. tuomio Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164, 34 kohta).

8 – Tuomio BBVA (C-8/14, EU:C:2015:731).

9 – Ks. ratkaisuehdotukseni BBVA (C-8/14, EU:C:2015:321). Katsoin tässä asiassa, että ”– kansallinen siirtymäsäännös on tehokkuusperiaatteen perusteella ristiriidassa [direktiivin 93/13] 6 ja 7 artiklan kanssa, koska siinä asetetaan kuluttajille kuukauden pituinen preklusiivinen määräaika, joka alkaa kuluu tämän säännöksen sisältävän lain julkaisemispäivää seuraavasta päivästä ja joka koskee ulosmittauksen vastustamista sopimusehtojen kohtuuttomuuden perusteella vireillä olevassa kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä”.

10 – Tuomio BBVA (C-8/14, EU:C:2015:731).

b) Ensimmäisen kysymyksen c kohta

i) Alustavat huomautukset

36. Ennen tämän kysymyksen tarkastelua on mielestäni hyödyllistä muistuttaa, että tuomion Aziz¹¹ johdosta lailla nro 1/2013 muutettiin siviiliprosessilain pykäläitä, jotka liittyivät muun muassa kiinnitettyjen tai pantattujen esineiden ulosmittausmenettelyyn, jotta kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettely mukautettaisiin tähän oikeuskäytäntöön. Espanjan lainsäätäjä on tarkemmin sanoen muuttanut siviiliprosessilakia yhtäältä sallimalla sen, että täytäntöönpanotuomioistuimien arvio viran puolesta milloin tahansa menettelyn aikana sopimusehtojen kohtuuttomuutta,¹² ja toisaalta lisäämällä uuden vastustamisperusteen, joka perustuu siihen, että täytäntöönpanon tai eräänäntyvän määrän yksilöimisen perusteena oleva sopimusehto on kohtuuton.¹³

37. Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen ensimmäisen kysymyksen c kohtaa on tutkittava tässä asiayhteydessä.

ii) Ensimmäisen kysymyksen c kohdan uudelleenmuotoilu

38. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pyrkii varsinaisesti selvittämään, velvoittavatko direktiivin 93/13 6 ja 7 artikla kansallisen tuomioistuimen tutkimaan kohtuuttomien sopimusehtojen olemassaolon viran puolesta silloinkin, kun tuomioistuin ei ole tutkinut sitä aikaisemmin tai kun se on ratkaisussa, joka on kansallisen lainsäädännön mukaan oikeusvoimainen, katsonut, etteivät ehdot olleet kohtuuttomia.

39. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tarkastelee tässä kysymyksessä kahta tapausvaihtoehtoa eli vaihtoehtoa, ettei kansallinen tuomioistuin ole aikaisemmin tutkinut ehtoa, ja vaihtoehtoa, että se on oikeusvoimaisessa kansallisessa määräyksessä katsonut, ettei ehto ole kohtuuton.

40. Huomautan unionin tuomioistuimen kirjaamolle toimitetun kansallisen asiakirja-aineiston perusteella kuitenkin, että ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on mainitsemansa kansallisen päätöksen eli 12.6.2013 annetun määräyksen tekstissä kuitenkin pelkästään todennut viran puolesta, että viivästyskorkoa koskeva sopimusehto on kohtuuton, lausumatta sopimuksen muista ehdoista tai edes mainitsematta niitä.¹⁴ Tämän vuoksi jätän tarkastelussani huomiotta ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen kysymyksessä mainitun jälkimmäisen vaihtoehtoon, koska se on selvästi hypoteettinen.

11 — C-415/11, EU:C:2013:164. Ks. tästä ratkaisuehdotukseni BBVA (C-8/14, EU:C:2015:321, 30–33 kohta).

12 — Ks. siviiliprosessilain 552 §:n 1 momentti. Tämä pykälä kuuluu yleissäännöksiin, joita sovelletaan kaikkiin täytäntöönpanomenettelyihin. Näin ollen tuomioistuimen viran puolesta harjoittama valvonta koskee sekä tavanomaisia täytäntöönpanomenettelyjä että kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyjä.

13 — Kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelystä ks. siviiliprosessilain 695 §:n 1 momentin 4 kohta. Tavanomaisesta täytäntöönpanomenettelystä ks. siviiliprosessilain 557 §:n 1 momentin 7 kohta.

14 — On huomautettava, että kuten tämän ratkaisuehdotuksen 36 kohdasta ja ratkaisuehdotukseni BBVA (C-8/14, EU:C:2015:321) 30–33 kohdasta ilmenee, täytäntöönpanotuomioistuin ei ennen lain nro 1/2013 voimaantuloa voinut viran puolesta arvioida lainasopimuksen ehtojen kohtuuttomuutta. Koska mainittu kansallinen määräys on päivätty 12.6.2013, on selvää, että nimenomaan 15.5.2013 tapahtunut lain nro 1/2013 voimaantulo on mahdollistanut sen, että kyseinen tuomioistuin saattoi viran puolesta suorittaa valvontaa, jonka seurauksena viivästyskorko laski nolnaan. Huomautan myös, että määräyksessä viitataan tuomioon Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164) ja tuomioon Jörös (C-397/11, EU:C:2013:340).

41. Tästä syystä en voi yhtyä Espanjan hallituksen kirjallisissa huomautuksissaan esittämään väitteeseen, jonka mukaan ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin uskoi voivansa tutkia uudelleen kiinnelaina-asiakirjan, jonka osalta se oli oikeusvoimaisessa määräyksessä katsonut, ettei siinä ole kohtuuttomia ehtoja.¹⁵

42. Jotta ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen kysymyksiin annettaisiin hyödyllinen vastaus ja toimittaisiin yhteistyön hengessä, jota unionin tuomioistuimen on osoitettava kansallista tuomioistuinta kohtaan, ehdotan, että kysymys muotoillaan uudelleen niin, että sillä pyritään määrittämään, merkitseekö direktiivin 93/13 6 ja 7 artiklassa taattu suoja, että yhteen tai useampaan sopimusehtoon viran puolesta kohdistunut aikaisempi valvonta rajoittaa kansallisen tuomioistuimen velvollisuutta tutkia menettelyn myöhemmässä vaiheessa viran puolesta muiden sopimusehtojen kohtuuttomuutta.

43. Ryhdyn nyt tarkastelemaan tätä kysymystä ja muistutan ensin asiassa merkityksellisestä unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä.

iii) Lyhyt katsaus asiassa merkitykselliseen oikeuskäytäntöön

44. Mielestäni on aiheellista muistuttaa aluksi, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan direktiivillä 93/13 toteutettu suojajärjestelmä perustuu ajatukseen siitä, että kuluttaja on elinkeinonharjoittajaan nähden heikompi osapuoli sekä neuvotteluaseman että tietojen puolesta.¹⁶

45. Unionin tuomioistuin on vakiintuneesti katsonut, että tämän heikomman aseman takia kohtuuttomat ehdot eivät direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan mukaan sido kuluttajia. Kyseessä on pakottava säännös, jolla pyritään korvaamaan muodollinen tasapaino, joka sopimuksessa perustetaan sopimuspuolten oikeuksien ja velvollisuuksien välille, todellisella tasapainolla, jolla voidaan palauttaa sopimuspuolten välinen yhdenvertaisuus.¹⁷

46. Siltä osin kuin on kysymys velvollisuudesta valvoa kohtuuttomia ehtoja viran puolesta,¹⁸ unionin tuomioistuin on aluksi tunnustanut, että kansallisilla tuomioistuimilla on toimivalta harjoittaa tällaista valvontaa,¹⁹ ja myöhemmin katsonut, että kansallisilla tuomioistuimilla on velvollisuus viran puolesta tutkia direktiivin 93/13 soveltamisalaan kuuluvan sopimusehdon kohtuuttomuus ja näin korjata sopimuspuolten välistä epätasapainoa aina silloin, kun sillä on käytössään tämän tutkinnan edellyttämät oikeudelliset seikat ja tosiseikat.²⁰ Unionin tuomioistuin on siis muuttanut kansallisen

15 — Espanjan hallitus vetoaa tarkemmin sanottuna määräyksen lainvoimaisuuteen ja viittaa tässä yhteydessä siviiliprosessilain 207 §:ään. Siltä osin kuin on kysymys siviiliprosessilain 222 §:ssä tarkoitetusta oikeusvoimasta, huomautan kuitenkin erityisesti, että osassa oikeusopista kiistetään sellaisen määräyksen oikeusvoima, jolla lopetetaan täytäntöönpanon vastustamiseksi esitetyn väitteen käsittely. Oikeusvoiman epäminen perustuu yhtäältä siviiliprosessilain 561 §:n 1 momenttiin, joka koskee aineellisiin seikkoihin perustuvaa täytäntöönpanon vastustamista ja jossa säädetään, että ”kun asianosaisia on kuultu sellaisesta täytäntöönpanoa vastaan esitetyistä väitteistä, joka ei perustu menettelyvirheisiin, ja kun mahdollinen suullinen käsittely on pidetty, tuomioistuin antaa määräyksellä yksinomaan täytäntöönpanoa varten jonkin seuraavansisältöisistä ratkaisuista” (kursivointi tässä). Toisaalta oikeusopissa katsotaan, että se, että täytäntöönpanon vastustamiseksi esitetyn väitteen käsittelyn päättävältä määräykseltä evätään oikeusvoima, perustuu siihen, että summaarisen menettelyn jälkeen tehtävillä lopullisilla päätöksillä ei ole oikeusvoimaa. Tästä ks. De la Oliva Santos, A., *Objeto del proceso y cosa juzgada en el proceso civil*, Thomson-Civitas, 2005, s. 119–124.

16 — Ks. mm. tuomio *Océano Grupo Editorial ja Salvat Editores* (C-240/98–C-244/98, EU:C:2000:346, 25 kohta); tuomio *Aziz* (C-415/11, EU:C:2013:164, 44 kohta); määräys *Banco Popular Español ja Banco de Valencia* (C-537/12 ja C-116/13, EU:C:2013:759, 39 kohta) ja tuomio *Sánchez Morcillo ja Abril García* (C-169/14, EU:C:2014:2099, 22 kohta).

17 — Ks. mm. tuomio *Mostaza Claro* (C-168/05, EU:C:2006:675, 36 kohta) ja tuomio *Asturcom Telecomunicaciones* (C-40/08, EU:C:2009:615, 30 kohta).

18 — Huomautan, ettei tässä tapauksessa ole kysymys tilanteesta, jossa tuomioistuin on jo todennut, ovatko sopimusehdot kohtuuttomia, eli kysymys ei ole siitä, että sopimusehtojen kohtuuttomuutta valvottaisiin viran puolesta kahteen kertaan, mistä unionin tuomioistuin on todennut, että ”tuomioistuimen tarjoaman tehokkaan oikeussuojan periaatteella ei anneta oikeutta saada asia käsitellyksi kahdessa oikeusasteessa vaan vain oikeus tuomioistuinkäsittelyyn”. Ks. tuomio *Sánchez Morcillo ja Abril García* (C-169/14, EU:C:2014:2099, 36 kohta). Kuten unionin tuomioistuimen käytettävissä olevasta kansallisesta asiakirja-aineistosta ilmenee, kysymys on sitä vastoin siitä, että sama tuomioistuin valvoo viran puolesta eri sopimusehtojen kohtuuttomuutta täytäntöönpanomenettelyn kahdessa eri vaiheessa. Tästä ks. tämän ratkaisuehdotuksen 42 kohta.

19 — Tuomio *Océano Grupo Editorial ja Salvat Editores* (C-240/98–C-244/98, EU:C:2000:346, 29 kohta).

20 — Tuomio *Aziz* (C-415/11, EU:C:2013:164, 46 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen) ja määräys *Banco Popular Español ja Banco de Valencia* (C-537/12 ja C-116/13, EU:C:2013:759, 41 kohta).

tuomioistuimen toimivallan valvoa sopimusehtojen kohtuuttomuutta viran puolesta kansallisen tuomioistuimen velvollisuudeksi. Tämä kehitys merkitsee, että tehtävä, joka on unionin oikeudessa osoitettu kansalliselle tuomioistuimelle kuluttajansuojan alalla, ”[ei] rajoitu pelkästään siihen, että kansallisella tuomioistuimella on mahdollisuus lausua sopimusehdon mahdollisesta kohtuuttomuudesta, vaan sisältää myös velvollisuuden tutkia viran puolesta tämä kysymys”.²¹

47. On myös muistutettava, että tällaisen velvollisuuden oikeuttamisperuste on sen yleisen intressin luonne ja merkitys, johon direktiivillä 93/13 turvattu kuluttajansuoja perustuu.²² Tuomioistuimen, jossa asia on saatettu vireille, edellytetään siis turvaavan sen suojan tehokas vaikutus, johon direktiivin säännöksillä tähdätään.

48. Katson näin ollen, että direktiivin 93/13 yhteydessä se, että kansallinen tuomioistuin, jonka käsiteltäväksi asia on pätevästi saatettu, ei ole menettelyn tietyssä vaiheessa tutkinut jotakin sopimusehtoa, ei estä sitä valvomasta muita sopimusehtoja menettelyn myöhemmässä vaiheessa.²³

49. Edellä todetun perusteella ehdotan, että ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen ensimmäisen ennakkoratkaisukysymyksen c kohtaan vastataan siten, että direktiivin 93/13 6 ja 7 artiklassa kuluttajille taattu suoja merkitsee, ettei yhteen tai useampaan sopimusehtoon aikaisemmin viran puolesta kohdistettu valvonta voi rajoittaa kansallisen tuomioistuimen velvollisuutta tutkia sopimuksen muiden ehtojen kohtuuttomuutta viran puolesta menettelyn myöhemmässä vaiheessa.

2. Toinen ja kolmas kysymys

50. Näillä kahdella kysymyksellä, jotka on tutkittava yhdessä, ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin kysyy unionin tuomioistuimelta pääasiallisesti arviointiperusteista, joilla arvioidaan varsinaisten korkojen laskentaa ja ennen aikaista erääntymistä koskevien senkaltaisten ehtojen kohtuuttomuutta, joista on sovittu pääasiassa kyseessä olevassa sopimuksessa, sekä velvollisuuksista, joita kansallisella tuomioistuimella on direktiivin 93/13 4 artiklan nojalla, ja ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pyrkii näin selvittämään, onko kansallisen tuomioistuimen tällaisia sopimusehtoja tutkiessaan otettava huomioon tavaroiden ja palvelujen hinta-laatusuhde, joka ilmenee lainasopimuksesta kokonaisuutena; kansallisessa lainsäädännössä asetetut hintarajoitukset ja sopimuksesteon jälkeiset olosuhteet.

51. Vastatakseni näihin kysymyksiin muistutan aluksi sopimusehtojen kohtuuttomuuteen sovellettavista yleisistä arviointiperusteista, sellaisina kuin unionin tuomioistuin on esittänyt ne oikeuskäytännössään. Sen jälkeen tarkastelen tämän oikeuskäytännön valossa yhtäältä varsinaista korkoa koskevaa ehtoa direktiivin 93/13 4 artiklan 2 kohdan kannalta ja toisaalta ennen aikaista erääntymistä koskevaa ehtoa direktiivin 93/13 4 artiklan 1 kohdan kannalta.

a) Katsaus sopimusehtojen kohtuuttomuuteen sovellettavia arviointiperusteita koskevaan oikeuskäytäntöön

52. Unionin tuomioistuin on ensinnäkin useaan kertaan tähdentänyt, että sillä on toimivalta yhtäältä tulkita direktiivin 93/13 3 artiklan 1 kohdan ja sen liitteen mukaista ”kohtuuttoman ehdon” käsitettä ja toisaalta vahvistaa perusteet, joita kansallinen tuomioistuin voi tai joita sen täytyy soveltaa, kun se tutkii sopimusehtoa direktiivin perusteella. Unionin tuomioistuin on sitä vastoin katsonut, että on kansallisen tuomioistuimen asiana lausua kyseisten perusteiden avulla tietyn sopimusehdon konkreettisesta luokittelusta pääasian olosuhteet huomioon ottaen.²⁴ Seurausten, joita kyseisellä ehdolla voi

21 — Kursivointi tässä. Tuomio Pannon GSM (C-243/08, EU:C:2009:350, 32 kohta) ja tuomio Banif Plus Bank (C-472/11, EU:C:2013:88, 22 ja 23 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

22 — Tuomio Mostaza Claro (C-168/05, EU:C:2006:675, 38 kohta).

23 — Maksamismääräysmenettelystä ks. ratkaisuehdotukseni Finamadrid E.F.C. (C-49/14, EU:C:2015:746, 72–74 kohta).

24 — Tuomio Invitel (C-472/10, EU:C:2012:242, 22 kohta) ja tuomio Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164, 66 kohta).

sopimukseen sovellettavan lainsäädännön mukaisesti olla, kattava arviointi edellyttää kansallisen oikeusjärjestyksen arviointia, jonka vain kansallinen tuomioistuin voi suorittaa.²⁵ On samaten kansallisen tuomioistuimen tehtävänä ratkaista, ovatko riidanalaiset ehdot kohtuuttomia,²⁶ ja unionin tuomioistuimen on esitettävä kansalliselle tuomioistuimelle vain ne seikat, jotka tämän on otettava huomioon kyseisen sopimusehdon kohtuuttomuutta arvioidessaan.²⁷

53. Unionin tuomioistuin on toiseksi todennut, että direktiivin 93/13 3 artiklan 1 kohdassa, jossa viitataan lojaliteettiperiaatteen käsitteeseen sekä osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välisen, kuluttajalle vahingollisen ”huomattavan epätasapainon” käsitteeseen, määrittellen vain abstraktilla tavalla ne seikat, jotka tekevät sellaisesta sopimusehdosta kohtuuttoman, josta ei ole erikseen neuvoteltu.²⁸

54. Unionin tuomioistuin on tässä yhteydessä todennut, että kuten julkisasiamies Kokott on tähdentänyt ratkaisuehdotuksessaan Aziz,²⁹ sen arvioimiseksi, aiheuttaako sopimusehto kuluttajan vahingoksi ”huomattavan epätasapainon” osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille, on otettava huomioon muun muassa säännöt, joita kansallisessa lainsäädännössä sovellettaisiin, jos osapuolet eivät vastaavassa tapauksessa olisi tehneet sopimusta. Unionin tuomioistuimen mukaan tämän vertailevan arvioinnin avulla kansallinen tuomioistuin pystyy arvioimaan, saattaako sopimus kuluttajan voimassa olevassa kansallisessa lainsäädännössä säädettyä heikompaan oikeudelliseen asemaan, ja jos saattaa, niin missä määrin. Unionin tuomioistuin toteaa samaten, että tässä yhteydessä on merkitystä myös sen oikeudellisen tilanteen tutkimisella, jossa mainittu kuluttaja on, kun otetaan huomioon hänen käytettävissään olevat kansallisen lainsäädännön mukaiset keinot kohtuuttomien ehtojen käytön lopettamiseksi.³⁰

55. Siitä, missä tilanteessa tällainen epätasapaino on lojaliteettiperiaatteen vastainen, unionin tuomioistuin on kolmanneksi katsonut, että kun otetaan huomioon direktiivin 93/13 16. perustelukappale, kansallisen tuomioistuimen on tässä yhteydessä tutkittava, voisiko kuluttajaa lojaalisti ja kohtuullisesti kohteleva elinkeinonharjoittaja perustellusti odottaa, että kuluttaja olisi yksilöllisissä sopimusneuvotteluissa hyväksynyt tällaisen ehdon.³¹

56. Unionin tuomioistuin on lisäksi muistuttanut, että liitteessä, johon direktiivin 93/13 3 artiklan 3 kohdassa viitataan, on vain ohjeellinen luettelo, joka ei ole tyhjentävä, ehdoista, joita voidaan pitää kohtuuttomina.³² Unionin tuomioistuin on täsmentänyt, että direktiivin 93/13 4 artiklan 1 kohdan mukaan sopimusehdon kohtuuttomuutta on arvioitava ottaen huomioon sopimuksen kohteena olevien tavaroiden ja palvelujen luonne ja viitaten sopimuksentekohetkellä kaikkiin sopimuksentekoon liittyviin olosuhteisiin. Tästä seuraa, että tältä kannalta on myös arvioitava seurauksia, joita kyseisellä ehdolla voi olla sopimukseen sovellettavan lainsäädännön puitteissa, ja tämä edellyttää kansallisen oikeusjärjestyksen arviointia.³³

57. Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen on otettava huomioon nämä yleiset arviointiperusteet arvioidessaan niiden varsinaisen koron laskemista ja ennenaikaista erääntymistä koskevien sopimusehtojen kohtuuttomuutta, joihin se viittaa.

25 — Tuomio Invitel (C-472/10, EU:C:2012:242, 30 kohta). Ks. myös julkisasiamies Kokottin ratkaisuehdotus Aziz (C-415/11, EU:C:2012:700, 66 kohta).

26 — Tuomio Invitel (C-472/10, EU:C:2012:242, 22 kohta) ja tuomio Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164, 66 kohta).

27 — Tuomio Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164, 66 kohta).

28 — Ibidem (tuomion 67 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

29 — C-415/11, EU:C:2012:700, 71 kohta.

30 — Tuomio Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164, 68 kohta).

31 — Ibidem (tuomion 69 kohta) ja julkisasiamies Kokottin ratkaisuehdotus Aziz (C-415/11, EU:C:2012:700, 74 kohta).

32 — Tuomio Invitel (C-472/10, EU:C:2012:242, 25 kohta) ja tuomio Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164, 70 kohta).

33 — Tuomio Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164, 71 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

b) Varsinaista korkoa koskeva sopimusehto

58. Riidanalaisen sopimuksen 3 lausekkeessa määrätään, että ”kultakin korkokaudelta kertyvän koron määrä määritetään vuotuisen nimelliskoron perusteella seuraavan laskukaavan mukaisesti: $C \times d \times r / 360 \times 100$, jossa C = lyhennettävänä oleva lainapääoma korkomaksukauden alussa, d = korkomaksukauteen sisältyvien päivien lukumäärä, r = vuotuinen nimelliskorko. – – Korkoa laskettaessa katsotaan, että korkovuodessa on 360 päivää”.

59. Riidanalainen sopimusehto kuuluu direktiivin 93/13 4 artiklan 2 kohdassa tarkoitettuihin ehtoihin, jotka siis jäävät kansallisten tuomioistuinten harjoittaman valvonnan ulkopuolelle. Tässä artiklassa kuitenkin sallitaan näihin sopimusehtoihin kohdistuva valvonta, mutta vain jos niitä – kuten pääasiassa – ei ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi.

60. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin ja komissio epäilevät, täyttääkö riidanalainen ehto direktiivin 93/13 4 artiklan 2 kohdassa asetetut sanamuotoa ja avoimuutta koskevat vaatimukset, koska se perustuu monimutkaiseen laskukaavaan, jonka merkitystä keskivertokuluttaja ei todennäköisesti ymmärrä. Komissio korostaa erityisesti, että korko on sen johdosta, että se lasketaan 360 päivän korkovuoden perusteella, korkeampi kuin 365 päivän kalenterivuoden perusteella laskettu korko.³⁴

61. Jos ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin katsoo, ettei ehtoa ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi, ja tämän johdosta toteaa, että ehto kuuluu direktiivin 93/13 4 artiklan 2 kohdan soveltamisalaan, sen on näin ollen tutkittava ehto ottamalla huomioon edellä 52–56 kohdassa esitetyt arviointiperusteet ja tarkemmin sanottuna varmistuttava siitä, aiheuttaako riidanalainen ehto näiden arviointiperusteiden valossa kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille. Tässä arvioinnissa on siten otettava huomioon kansalliset säännöt, joita sovellettaisiin, jos osapuolet eivät olisi tehneet sopimusta, ja keinot, joita kuluttajalla kansallisen lainsäädännön mukaan on tämäntyyppisten ehtojen käytön lopettamiseksi.

62. Kansallisen tuomioistuimen on tässä arvioinnissa otettava huomioon kaikki direktiivin 93/13 4 artiklan 1 kohdassa säädetyt arviointiperusteet eli sopimuksen kohteena olevien esineiden ja palvelujen luonne ja viitattava sopimuksentekohetkellä kaikkiin sopimuksentekoon liittyviin olosuhteisiin sekä kaikkiin muihin sopimuksen ehtoihin tai toiseen sopimukseen, josta ensin mainittu sopimus on riippuvainen. Tässä yhteydessä saattaa erityisesti olla tärkeää ottaa huomioon kansallisessa lainsäädännössä asetetut hintarajoitukset sekä selvittää, onko laskukaava yhteensoveltumaton Espanjan lainsäädännön jonkin toisen dispositiivisen säännön kanssa.

63. Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen on arvioinnissaan lisäksi pyrittävä selvittämään, missä tilanteessa mahdollinen epätasapaino on lojaliteettiperiaatteen vastainen. Muistutan tässä yhteydessä, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan lojaliteettiperiaate merkitsee, että kuluttajaa lojaalisti ja kohtuullisesti kohteleva elinkeinonharjoittaja voisi perustellusti odottaa, että kuluttaja olisi yksilöllisissä sopimusneuvotteluissa hyväksynyt tällaisen ehdon.³⁵

64. Unionin tuomioistuimella olevasta asiakirja-aineistosta joka tapauksessa ilmenee, ettei kansallinen lainsäätävä ole saattanut direktiivin 93/13 4 artiklan 2 kohtaa osaksi kansallista oikeutta. Jos näin tosiaan on, muistutan, että se, ettei säännöstä ole saatettu osaksi kansallista oikeutta, merkitsee, että koska pääasiassa kyseessä olevassa Espanjan lainsäädännössä sallitaan direktiivin

34 – Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa, että ”kun [pankki] käyttää jakajana 360:tä mutta kertojana kuukauden päivien todellista lukumäärää (vuodessa 365 tai karkausvuosina jopa 366 päivää), se voittaa viisi päivää jokaiselta vuodelta, jona kiinnitys on voimassa”.

35 – Tuomio Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164, 69 kohta) ja määräys Banco Popular Español ja Banco de Valencia (C-537/12 ja C-116/13, EU:C:2013:759, 66 kohta).

93/13 4 artiklan 2 kohdassa tarkoitettujen kaltaisten, elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan väliseen sopimukseen sisältyvien sopimusehtojen kohtuuttomuuden täydellinen tuomioistuINVALVONTA, sillä varmistetaan direktiivin 93/13 8 artiklan mukaisesti³⁶ kuluttajalle tässä artiklassa säädettyä korkeampi suojan taso,³⁷ silloinkin kun ehto koskee sopimuksen pääkohdetta tai palvelun hinta-laatusuhdetta.

c) Ennenaikaista erääntymistä koskeva sopimusehto

65. Riidanalaisen sopimuksen 6 a lausekkeen³⁸ mukaan pankki saa vaatia lainapääoman ennenaikaista takaisinmaksua ja korkojen ja muiden maksujen maksamista, jos mitä tahansa osaa pääomasta tai koroista ei makseta.³⁹

66. Kuten unionin tuomioistuin on todennut tuomiossa Aziz,⁴⁰ tätä sopimusehtoa tutkittaessa on otettava huomioon tietyt arviointiperusteet. Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen on tarkastettava ensinnäkin, riippuuko elinkeinonharjoittajan mahdollisuus määrätä koko laina erääntymään siitä, että kuluttaja laiminlyö velvoitteen, joka on kyseisessä sopimussuhteessa olennainen; toiseksi, onko kyseisestä mahdollisuudesta määrätty sellaisia tilanteita varten, joissa laiminlyönti on riittävän vakava lainasopimuksen keston ja lainan määrään nähden; kolmanneksi, onko tällainen mahdollisuus poikkeus alalla sovellettavista säännöistä, ja neljänneksi ja viimeiseksi, säädetäänkö kansallisessa oikeudessa riittävistä ja tehokkaista keinoista, joiden avulla kuluttaja, johon tällaista ehtoa sovelletaan, voi välttää mainitun lainan irtisanomisen vaikutukset.⁴¹

67. Ennakkoratkaisua pyytäneellä tuomioistuimella on tutkiessaan, ovatko edellisessä kohdassa esiin tuodut arviointiperusteet täyttyneet, epäilyjä siitä, onko mahdollista vedota laiminlyönnin ennakoitavuuteen tai ennakoimattomuuteen, kun huomioon otetaan direktiivin 93/13 4 artiklan 1 kohta. Tarkemmin sanottuna se toteaa, että se, ettei kyseessä oleva laiminlyönti ole vakava, saa sen pohtimaan kolmannen edellä esiin tuodun arviointiperusteen valossa, onko arvioitaessa, asetetaanko kuluttaja riidanalaisella sopimusehdolla asemaan, joka on epäedullisempi kuin dispositiivisissa säännöksissä säädetty, mahdollista ottaa huomioon sopimuksenteon jälkeiset olosuhteet, ja siis pohtimaan sitä, oliko laiminlyönti ennakoitavissa vai ei, kun taas direktiivin 93/13 4 artiklan 1 kohdassa viitataan sopimuksentekoon liittyviin olosuhteisiin ”sopimuksentekohetkellä”.

36 — Direktiivin 93/13 8 artiklassa säädetään, että ”jäsenvaltiot voivat antaa tai pitää voimassa tämän direktiivin soveltamisalalla perustamissopimuksen mukaisia tiukempia säännöksiä varmistaakseen kuluttajalle suojelun korkeamman tason”.

37 — Ks. tuomio Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (C-484/08, EU:C:2010:309, 42 ja 43 kohta), jossa todetaan, että ”kuten Tribunal Supremo [(korkein oikeus)] toteaa[,] Espanjan oikeusjärjestyksessä kansallinen tuomioistuin voi elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välistä sopimusta koskevassa asiassa kaikissa olosuhteissa arvioida sellaisen sopimusehdon kohtuuttomuutta, josta ei ole erikseen neuvoteltu ja joka koskee muun muassa kyseisen sopimuksen pääkohdetta, silloinkin kun elinkeinonharjoittaja on laatinut tämän sopimusehdon edeltä käsin selkeästi ja ymmärrettävästi”.

38 — Komissio on perustellusti muistuttanut, että ennenaikaista erääntymistä koskevat ehdot mahdollistivat sen, että pankki pystyi turvautumaan ulosmittausmenettelyyn vaatiakseen koko velan maksamista, vaikka laiminlyönti koski vain yhtä kuukausierää, kunhan kyseinen ehto oli velkakirjassa, johon laina perustui. Tuomion Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164) johdosta Espanjan lainsäätävä kuitenkin muutti siviiliprosessilain 693 §:n 2 momenttia siten, että maksuviivästyksen oli oltava vähintään kolme kuukausierää.

39 — Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa myös, että riidanalainen ehto on yhteensoveltumaton siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentin kanssa, sellaisena kuin tämä on muutettuna lailla nro 1/2013, koska tämän momentin mukaan koko saatava saadaan vaatia maksettavaksi vain, kun sopimuspuolet ovat sopineet tällaisesta seuraamuksesta sen varalta, että velallinen jättää maksamatta kolme kuukausierää tai niin monta maksuerää, että hänen voidaan katsoa laiminlyöneen veloitteensa vähintään kolmen kuukauden ajalta.

40 — C-415/11, EU:C:2013:164.

41 — Ibidem (tuomion 73 kohta).

68. Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mukaan Espanjan lainsäädännössä olisi päinvastaisen ehdon puuttuessa sallittu sopimuksen ennenaikainen irtisanominen, jos olisi ollut ennakoitavissa (sopimuksenteon jälkeinen olosuhde), että kuluttaja syyllistyy vakavaan laiminlyöntiin.⁴² Vaikkei se, että yhteensä 564 kuukausierästä seitsemän jätetään maksamatta, ole ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mukaan riittävän vakavaa, kyseinen sopimusrikkomus olisi siten tehnyt tällaisen laiminlyönnin ennakoitavaksi.⁴³

69. Siltä osin kuin on kyse dispositiivisista säännöistä, joiden perusteella voidaan oikeuskäytännössä edellytetyin tavoin arvioida osapuolten huomattavan epätasapainon olemassaoloa, katson, että kansallinen tuomioistuin voi ottaa sopimuksentekoajankohtana voimassa olevan lainsäädännön huomioon sopimuksentekoon liittyvänä olosuhteena. Käsitykseni mukaan direktiivin 93/13 4 artiklan 1 kohdassa nimittäin sallitaan sopimuksenteon jälkeisten olosuhteiden huomioon ottaminen, kunhan tällaisiin myöhempiin olosuhteisiin viittaaminen perustuu sopimuksentekoajankohdan kansallisen dispositiivisen lainsäädännön tutkimiseen.

70. On kuitenkin huomautettava, että – kuten komissio on relevantisti todennut – sopimuksentekoon liittyvät olosuhteet kattavat myös helposti ennakoitavissa olevat myöhemmät olosuhteet ja jo olemassa olevat mutta vain jommankumman osapuolen tiedossa olevat olosuhteet. Tässä yhteydessä on todettava, että riidanalaisen sopimusehdon kohtuuttomuutta tutkittaessa on otettava huomioon markkinoiden kehitystä koskevat ennusteet, joista kuluttaja ei tiedä mutta jotka saattavat hyvinkin olla elinkeinonharjoittajan tiedossa.

d) Kansallisen tuomioistuimen mahdollisuus ottaa hinta-laatusuhde huomioon sopimusehtojen kohtuuttomuutta valvoessaan

71. Siitä, voiko kansallinen tuomioistuin ottaa hinta-laatusuhteen huomioon valvoessaan sopimusehtojen kohtuuttomuutta, Espanjan hallitus toteaa kirjallisissa huomautuksissaan, että direktiivin 93/13 4 artiklan 2 kohdan mukaan sopimusehdon kohtuuttomuutta tutkittaessa voidaan tarkastella hinta-laatusuhdetta vain, jos ehtoa ei ole laadittu selkeästi ja ymmärrettävästi, minkä selvittäminen on kansallisen tuomioistuimen tehtävänä.

72. En yhdy tähän väitteeseen. On ensinnäkin muistutettava, ettei tässä ole kysymys palvelun hinta-laatusuhdetta koskevan ehdon tarkastelemisesta vaan siitä, voiko kansallinen tuomioistuin ottaa hinta-laatusuhteen yleisesti huomioon sopimusehtojen kohtuuttomuutta valvoessaan. Muistutan tässä yhteydessä, että direktiivin 93/13 19. perustelukappaleessa todetaan, että vaikka kohtuuttomuuden arviointi ei saa kohdistua ehtoihin, jotka koskevat sopimuksen pääkohdetta tai tavaroiden ja palvelujen hinta-laatusuhdetta, sopimuksen pääkohde ja hinta-laatusuhde voidaan kuitenkin ottaa huomioon arvioitaessa muiden ehtojen kohtuuttomuutta. Mikään ei näin ollen estä kansallista tuomioistuinta ottamasta tällaista tekijää huomioon.

42 — Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mukaan pääasiassa kyseessä olevassa sopimuksessa määrättyllä ennenaikaisen eräntymisen mahdollisuudella poiketaan dispositiivisista säännöistä, erityisesti siviiliprosessilain 1124, 1467 ja 1504 §:stä, mikä rajoittaa oikeuksia, joita kuluttajalla olisi riidanalaisen ehdon puuttuessa.

43 — On huomautettava, että kuten komissio toteaa, on vähintäänkin kyseenalaista, onko se, että 47 vuoden ajaksi tehdyssä sopimuksessa sovituista 564 maksuerästä yhden maksu laiminlyödään, riittävän vakavaa. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa tässä yhteydessä, ettei vakavana laiminlyöntinä voida pitää sitä, että 81 600 euron lainasta jätetään maksamatta 448,62 euron kuukausierä.

e) Välipäätelmä

73. On katsottava, että kansallisen tuomioistuimen on tutkiessaan, onko pääasiassa kyseessä olevaan sopimukseen sisältyvän kaltainen ennenaikaista erääntymistä koskeva ehto mahdollisesti kohtuuton, selvitettävä ensinnäkin, edellyttääkö ehtoon turvautuminen, että kuluttaja on laiminlyönyt olennaisen sopimusvelvoitteen täyttämisen; toiseksi, onko laiminlyönti riittävän vakava lainan kestoon ja määrään nähden; kolmanneksi, poiketaanko sillä asiaan sovellettavista kansallisista dispositiivisista säännöistä, ja neljänneksi, säädetäänkö kansallisessa lainsäädännössä riittävästä ja tehokkaista keinoista, joilla kuluttajat voivat välttää tällaisen ehdon vaikutukset.

74. Direktiivin 93/13 4 artiklaa on lisäksi tulkittava siten, että kansallisen tuomioistuimen kuuluu sopimusehtoja tutkiessaan ottaa huomioon tavaroiden ja palvelujen hinta-laatusuhde, joka ilmenee lainasopimuksesta kokonaisuutena, kansallisessa lainsäädännössä asetetut hintarajoitukset, helposti ennakoitavissa olevat myöhemmät olosuhteet ja jo olemassa olevat mutta sopimuksentekoajankohtana vain jommankumman osapuolen tiedossa olevat olosuhteet sekä sopimuksenteon jälkeiset olosuhteet, kunhan tällaisiin myöhempiin olosuhteisiin viittaaminen perustuu sopimuksentekoajankohdan kansallisen lainsäädännön tutkimiseen.

3. Neljäs kysymys

75. Neljännellä kysymyksellään ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin kysyy unionin tuomioistuimelta varsinaisesti yhtäältä, onko direktiiviä 93/13 tulkittava siten, että se on esteenä siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentin kaltaiselle kansalliselle säännökselle, joka koskee kiinnelainan ennenaikaista erääntymistä, ja toisaalta, onko kansallinen tuomioistuin, joka toteaa ennenaikaista erääntymistä koskeva ehdon kohtuuttomaksi, velvollinen toteamaan sen pätemättömäksi, vaikka lainanantaja on käytännössä noudattanut edellä mainitussa kansallisessa säännöksessä säädettyjä edellytyksiä.

76. Siltä osin kuin on ensinnäkin kysymys siitä, onko siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentti direktiivin 93/13 mukainen, muistutan aluksi, että direktiivin 1 artiklan 2 kohdan mukaan ”tämän direktiivin säännökset eivät koske pakollisia lakeja tai asetuksia heijastavia sopimusehtoja”. Direktiivin 13. perustelukappaleessa todetaan lisäksi, että direktiivin 93/13 1 artiklan 2 kohta ”kattaa myös ne säännöt, joita [kansallisen] lain mukaan sovelletaan sopimuspuolten välillä silloin, kun muusta järjestelystä ei ole sovittu”.

77. Tässä asiayhteydessä alustava kysymys on, kuuluuko siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentti direktiivin 93/13 soveltamisalaan.

78. Tältä osin ennakkoratkaisupyynnöstä ilmenee ensinnäkin, että riidanalainen sopimusehto, jossa toistetaan siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentin aikaisempi versio, ei heijasta lain tai asetuksen pakottavaa säännöstä. Toiseksi ennakkoratkaisupyynnöstä ja Espanjan hallituksen sekä komission huomautuksista ilmenee, ettei kyseinen pykälä ole myöskään dispositiivinen säännös, koska sitä ei voida soveltaa ilman elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan sopimusta. Tässä pykälässä päinvastoin todetaan, että osapuolten nimenomainen sopimus on välttämätön, jotta kyseisellä säännöksellä olisi vaikutuksia.⁴⁴ Tässä säännöksessä, sellaisena kuin se on muutettuna lailla nro 1/2013, sallitaan, että pankki voi turvautua kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyyn vaatiakseen koko velan pääoman ja korkojen maksua, jos vähintään kolme kuukausierää on jätetty maksamatta, kunhan tämä ehto sisältyy täytäntöönpanoperusteena olevaan kiinnitysasiakirjaan.

44 — Komissio on istunnossa selvittänyt, että säännös mahdollistaa sen, että lainanantaja voi vaatia koko velan pääoman ja korkojen maksua summaarisessa menettelyssä, kuten kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä.

79. Vaikka näin ollen pitää paikkansa, että siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se oli ennen lailla nro 1/2013 tehtyä muutosta,⁴⁵ toistetaan pääasiassa kyseessä olevassa sopimuksessa ja tarkemmin sanottuna ennen aikaista erääntymistä koskevassa riidanalaisessa ehdossa, totean, ettei kyseinen kansallinen säännös siitä huolimatta, että se on lain tai asetuksen säännös, ole sen enempää pakottava kuin dispositiivinen. Direktiivin 93/13 13. perustelukappaleen mukaisesti tämä säännös ei siis kuulu direktiivin 1 artiklan 2 kohdan soveltamisalaan, joten on sovellettava tätä direktiivin säännöstä.⁴⁶

80. On katsottava, että siltä osin kuin siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentti ei ole esteenä sille, että kansalliset tuomioistuimet voivat kohtuutonta ehtoa tarkastellessaan suorittaa tehtävänsä jättämällä mainitun ehdon soveltamatta, direktiivi 93/13 ei estä soveltamasta tällaista kansallista säännöstä.⁴⁷ Koska tämän säännöksen soveltaminen kuitenkin edellyttää osapuolten nimenomaista sopimusta, sen sanamuodosta näyttää ilmenevän, ettei sitä sovelleta tällaisen sopimuksen puuttuessa.

81. Käsitelmäni mukaan edellä esitetystä seuraa, että direktiiviä 93/13 on tulkittava siten, ettei se ole esteenä kansalliselle säännökselle, joka koskee ennen aikaista erääntymistä kiinnelainasopimuksen yhteydessä, jos kansallinen säännös ei ensinnäkään ole pakottava eikä dispositiivinen, jos toiseksi sen soveltaminen riippuu yksinomaan osapuolten sopimuksesta, jos sillä ei kolmanneksi vaikuteta siihen, miten kansallinen tuomioistuin, jossa on vireillä tähän sopimukseen perustuva kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettely, arvioi ennen aikaista erääntymistä koskevan ehdon kohtuuttomuutta, ja jos se ei neljänneksi ole esteenä sille, että kansallinen tuomioistuin ei sovelle kyseistä ehtoa, jos sen on katsottava, että ehto on direktiivin 93/13 3 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu tavoin kohtuuton.⁴⁸

82. Siltä osin kuin on toiseksi kysymys siitä, merkitseekö se, ettei pankki heti ensimmäisestä maksun laiminlyönnistä alkaen sovelle ehtoa, jonka kansallinen tuomioistuin on todennut kohtuuttomaksi, ettei tähän ehtoon kohdistuva tuomioistuINVALVONTA ole tarpeellista, ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin katsoo, että pääasian kohteena olevan lainasopimuksen 6 a lauseke, jonka mukaan kiinnelaina erääntyy ennen aikaisesta maksuerän myöhästyessä, on kohtuuton ehto.

83. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tukeutuu siihen, että sopimusehto mahdollistaa sen, että pankki luo kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainoisen tilanteen, koska ehdon mukaan pankki voi vaatia pääoman, korkojen ja muiden maksujen välitöntä maksua erityisesti siinä tapauksessa, että sovittuna päivänä ei makseta koko erääntynyttä pääoman, korkojen tai osasuoritusten määrää. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tähdentää tässä yhteydessä, että pankilla on 564 tilaisuutta saada aikaan lojaliteettiperiaatteen vastaisia oikeusvaikutuksia. Ehto toisin sanoen mahdollistaa sen, että pankki voi paitsi vaatia maksettavaksi erääntyneen velan koko määrän ja samalla veloittaa erilaisia maksuja myös panna vireille erityisen summaarisen tuomioistuinmenettelyn, jossa muutoksenhakukeinoja on rajoitettu.

84. Totean, että kuten edellä 44 kohdassa on muistutettu, direktiivillä 93/13 toteutettu suojajärjestelmä perustuu ajatukseen siitä, että kuluttaja on elinkeinonharjoittajaan nähden heikompi osapuoli sekä neuvotteluaseman että tietojen puolesta.⁴⁹ Jotta taattaisiin direktiivin 93/13 7 artiklan ehkäisevä vaikutus, kansallisen tuomioistuimen, joka toteaa direktiivin 3 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua kohtuuttoman ehdon olemassaolon, oikeudet eivät näin ollen voi riippua siitä, sovelletaanko ehtoa tosiasiallisesti.⁵⁰

45 — Jolloin siinä säädettiin erityisesti yhden kuukausierän maksamatta jättämisestä.

46 — Ks. a contrario tuomio Barclays Bank (C-280/13, EU:C:2014:279, 42 kohta).

47 — Ks. vastaavasti määräys Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (C-602/13, EU:C:2015:397, 45 kohta).

48 — Ks. vastaavasti *ibidem* (määräyksen 46 kohta).

49 — Ks. mm. tuomio Barclays Bank (C-280/13, EU:C:2014:279, 32 kohta).

50 — Ks. vastaavasti määräys Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (C-602/13, EU:C:2015:397, 50 kohta).

85. Tässä tapauksessa se, että pankki käynnisti kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn vasta, kun seitsemän perättäistä kuukausierää oli jäänyt maksamatta, on tosiseikka, jota ei ole otettava huomioon arvioitaessa sopimusehtoa, jolla todellisuudessa pyritään mahdollistamaan se, että pankki voi hakea kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausta, kun jo yksi kuukausierä jää maksamatta. Huomautan tässä yhteydessä, että kuluttajansuojan alalla se, että tilanteessa, jossa sopimus on kohtuuton, käyttäytyään kohtuullisesti, ei voi johtaa siihen, että ehto lakkaisi olemasta kohtuuton.

86. Lisäksi vakiintuneesta oikeuskäytännöstä ilmenee, ettei direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa voida ymmärtää niin, että siinä sallittaisiin se, että kansallinen tuomioistuin, joka toteaa elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisessä sopimuksessa olevan ehdon kohtuuttomaksi, muuttaa kyseisen ehdon sisältöä sen sijaan, että se vain jättäisi soveltamatta tätä ehtoa.⁵¹ Unionin tuomioistuin on hyväksynyt tämän mahdollisuuden vain tilanteessa, jossa koko sopimus todetaan pätemättömäksi, jolloin sillä estetään kuluttajalle mahdollisesti aiheutuvat erityisen haitalliset seuraukset,⁵² mutta pääasiassa ei ole kyse tästä, koska riidanalainen ehto on sivuehto, joka on erotettavissa muusta lainasopimuksesta.

87. Katson tämän vuoksi, että direktiiviä 93/13 on tulkittava siten, että pääasiassa kyseessä olevan kaltainen ennenaikaista erääntymistä koskeva kansallinen säännös ei ole esteenä sille, että kansallinen tuomioistuin, joka on todennut sopimusehdon kohtuuttomaksi, on velvollinen toteamaan sen pätemättömäksi, vaikka lainanantaja on käytännössä noudattanut kansallisessa säännöksessä säädettyjä edellytyksiä.

V Ratkaisuehdotus

88. Edellä esitetyn perusteella ehdotan, että unionin tuomioistuin vastaa Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Santanderin (Santanderin alioikeus nro 2) ennakkoratkaisukysymyksiin seuraavasti:

1) Kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY 6 ja 7 artiklassa kuluttajille taattu suoja merkitsee, ettei yhteen tai useampaan sopimusehtoon aikaisemmin viran puolesta kohdistettu valvonta voi rajoittaa kansallisen tuomioistuimen velvollisuutta tutkia sopimuksen muiden ehtojen kohtuuttomuutta viran puolesta menettelyn myöhemmässä vaiheessa.

2) Kansallisen tuomioistuimen on tutkiessaan, onko pääasiassa kyseessä olevaan sopimukseen sisältyvän kaltainen ennenaikaista erääntymistä koskeva ehto mahdollisesti kohtuuton, selvitettävä ensinnäkin, edellyttääkö ehtoon turvautuminen, että kuluttaja on laiminlyönyt olennaisen sopimusvelvoitteen täyttämisen; toiseksi, onko laiminlyönti riittävän vakava lainan kestoon ja määrään nähden; kolmanneksi, rikotaanko laiminlyönnillä asiaan sovellettavia kansallisia dispositiivisia sääntöjä, ja neljänneksi, säädetäänkö kansallisessa lainsäädännössä riittävistä ja tehokkaista keinoista, joilla kuluttajat voivat välttää tällaisen ehdon vaikutukset.

3) Direktiivin 93/13 4 artiklaa on tulkittava siten, että kansallisen tuomioistuimen kuuluu sopimusehtoja tutkiessaan ottaa huomioon tavaroiden ja palvelujen hinta-laatusuhde, joka ilmenee lainasopimuksesta kokonaisuutena; kansallisessa lainsäädännössä asetetut hintarajoitukset; helposti ennakoitavissa olevat myöhemmät olosuhteet ja jo olemassa olevat mutta sopimuksentekoajankohtana vain jommankumman osapuolen tiedossa olevat olosuhteet sekä sopimuksenteon jälkeiset olosuhteet, kunhan tällaisiin myöhempiin olosuhteisiin viittaaminen perustuu sopimuksentekoajankohdan kansallisen lainsäädännön tutkimiseen.

4) Direktiiviä 93/13 on tulkittava

51 — Tuomio Banco Español de Crédito (C-618/10, EU:C:2012:349, 71 kohta).

52 — Tuomio Kásler ja Káslerné Rábai (C-26/13, EU:C:2014:282, 83 kohta).

- yhtäältä siten, ettei se ole esteenä pääasiassa kyseessä olevan kaltaiselle kansalliselle säännökselle, joka koskee ennenaikaista erääntymistä kiinnelainasopimuksen yhteydessä, jos kansallinen säännös ei ensinnäkään ole pakottava eikä dispositiivinen, jos toiseksi sen soveltaminen riippuu yksinomaan osapuolten sopimuksesta, jos sillä ei kolmanneksi vaikuteta siihen, miten kansallinen tuomioistuin, jossa on vireillä tähän sopimukseen perustuva kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettely, arvioi ennenaikaista erääntymistä koskevan ehdon kohtuuttomuutta, ja jos se ei neljänneksi ole esteenä sille, että kansallinen tuomioistuin ei sovelle kyseistä ehtoa, jos sen on katsottava, että ehto on direktiivin 93/13 3 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu tavoin kohtuuton,
- ja toisaalta siten, ettei kyseinen kansallinen säännös ole esteenä sille, että kansallinen tuomioistuin, joka on todennut sopimusehdon kohtuuttomaksi, on velvollinen toteamaan sen pätemättömäksi, vaikka lainanantaja on käytännössä noudattanut kansallisessa säännöksessä säädettyjä edellytyksiä.