



Oikeustapauskokoelma

UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (viides jaosto)

7 päivänä joulukuuta 2017*

Ennakkoratkaisupyyntö – Direktiivi 93/13/ETY – Kuluttajasopimukset – Kohtuuttomat sopimusehdot – Kansallisen tuomioistuimen toimivalta – Kuluttajille myönnetyn suojan tehokkuus – Kiinnelainasopimus – Tuomioistuimen ulkopuolisessa menettelyssä toteutettu kiinnitetyn kiinteistön ulosmittaus – Yksinkertaistettu tuomioistuinmenettely huutokauppaostajan esineoikeuksien tunnustamiseksi

Asiassa C-598/15,

jossa on kyse SEUT 267 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyyntöstä, jonka Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Jerez de la Fronteran ensimmäisen asteen tuomioistuin, Espanja) on esittänyt 9.11.2015 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 16.11.2015, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

Banco Santander SA

vastaan

Cristobalina Sánchez López,

UNIONIN TUOMIOISTUIN (viides jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja J. L. da Cruz Vilaça sekä tuomarit E. Levits (esittelevä tuomari), A. Borg Barthet, M. Berger ja F. Biltgen,

julkisasiamies: N. Wahl,

kirjaaja: hallintovirkamies L. Carrasco Marco,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 26.4.2017 pidetyssä istunnossa esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

- Banco Santander SA, edustajinaan J. M. Rodríguez Cárcamo ja A. M. Rodríguez Conde, abogados,
- Espanjan hallitus, asiamiehenään M. J. García-Valdecasas Dorrego,
- Euroopan komissio, asiamiehinään J. Baquero Cruz, N. Ruiz García ja D. Roussanov,

kuultuaan julkisasiamiehen 29.6.2017 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

* Oikeudenkäyntikieli: espanja.

tuomion

- 1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY (EYVL 1993, L 95, s. 29) 3, 6 ja 7 artiklan tulkintaa.
- 2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa vastakkain ovat Banco Santander SA ja Cristobalina Sánchez López ja jossa on kyse menettelystä sellaisten esineoikeuksien tunnustamiseksi, jotka perustuvat siihen, että Banco Santander osti Sánchez Lópezin asunnon huutokaupalla.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Direktiivi 93/13

- 3 Direktiivin 93/13 1 artiklan 2 kohdassa säädetään seuraavaa:

”Tämän direktiivin säännökset eivät koske pakollisia lakeja tai asetuksia heijastavia sopimusehtoja ei[vät]kä kansainvälisten sopimusten, joissa jäsenvaltiot ja [Euroopan unioni] ovat osallisina, määräyksiä tai periaatteita, varsinkaan liikenteen alalla.”

- 4 Direktiivin 93/13 3 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

”Sopimusehtoa, josta ei ole erikseen neuvoteltu, pidetään kohtuuttomana, jos se hyvän tavan vastaisesti aiheuttaa kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille.”

- 5 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 ja että sopimus jää muilta osin osapuolia sitovaksi, jos sopimus voi olla olemassa ilman kohtuuttomia ehtoja.”

- 6 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.”

Espanjan oikeus

- 7 Espanjan siviiliprosessilain 1/2000 (Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil; BOE nro 7, 8.1.2000, s. 575; jäljempänä siviiliprosessilaki) 250 §:n 1 momentissa säädetään seuraavaa:

”Yksinkertaistetussa menettelyssä päätetään seuraavista vaatimuksista niiden suuruudesta riippumatta:

--

7° vaatimuksista, joita esittävät kiinteistörekisteriin kirjattujen esineoikeuksien haltijat ja jotka koskevat näiden oikeuksien täytäntöönpanoa, sellaisia oikeuksia vastustavia tai niiden käyttöä häiritseviä vastaan, joilla ei kuitenkaan ole rekisteriin kirjattua oikeutta, jolla vastustaminen tai häiritseminen olisi perusteltavissa.

--”

- 8 Siviiliprosessilain 444 §:n 2 momentin nojalla vastaajan on kantajan vaatimuksesta asetettava tuomioistuimen määräämä vakuus voidakseen vastustaa mainitun lain 250 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettua menettelyssä esitettyä vaatimusta. Vastustusperusteet, joihin vastaaja voi vedota, on lueteltu tyhjentävästi siviiliprosessilain 444 §:n 2 momentissa. Niihin ei kuulu kiinnitetyn omaisuuden tuomioistuimen ulkopuolisen myynnin perusteena olevan kiinnelinasopimuksen kohtuuttomia ehtoja koskeva peruste.
- 9 Siviiliprosessilain 440 §:n 2 momentissa säädetään, että jos vastaaja ei saavu paikalle tuomioistuimeen tai jos vastaaja saapuu paikalle mutta ei aseta tuomioistuimen määräämää vakuutta, tuomioistuimen on vastaajaa kuultuaan määrättävä kiinteistön hallinnan luovutuksesta ja sen haltijan hädöstä.
- 10 Kiinnitykseen perustuvien oikeuksien käyttämisestä säädetään muun muassa kiinnityksistä annetun lain uuden virallisen version hyväksymisestä 8.2.1946 annetun asetuksen (Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria; BOE nro 58, 27.2.1946, s. 1518; jäljempänä kiinnityksistä annettu laki) 41 §:ssä. Tässä säännöksessä, sellaisena kuin sitä sovellettiin pääasiassa, säädettiin seuraavaa:
- ”Kirjattuihin oikeuksiin perustuvia esineoikeudellisia kanteita voidaan ajaa [siviiliprosessilaissa] säädettyssä yksinkertaistetussa menettelyssä niitä vastaan, jotka vastustavat näitä oikeuksia tai häiritsevät niiden käyttöä ilman rekisteriin kirjattua oikeutta. – –”
- 11 Kiinnityksistä annetun lain 129 §:n 1 momentissa, sellaisena kuin sitä sovellettiin pääasiassa, säädettiin seuraavaa:
- ”Kiinteistön ulosmittausta voidaan hakea:
- a) suoraan kiinnitetystä omaisuudesta, ja siihen sovelletaan [siviiliprosessilain] säännöksiä – –
- B) tai kiinnitetyn omaisuuden myynnillä tuomioistuimen ulkopuolella siviililain (Código Civil) 1858 §:n mukaisesti, mikäli tästä on sovittu kiinteistökiinnityksen perustamista koskevassa asiakirjassa, ainoastaan jos vakuuden kattamaa pääomaa tai korkoja ei ole maksettu.”
- 12 Kiinnityksistä annetun lain 129 §:ssä olevia tuomioistuimen ulkopuolista myyntiä koskevia säännöksiä on muutettu kiinnitysvelallisten suojan vahvistamisesta, velan uudelleenjärjestelystä ja sosiaalisesta vuokrasta 14.5.2013 annetun lain 1/2013 (Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; BOE nro 116, 15.5.2013, s. 36373) 3 §:llä. Näitä muutoksia sovelletaan kiinnitetyn omaisuuden tuomioistuimen ulkopuoliseen myyntiin, jota koskeva menettely pannaan vireille lain 1/2013 voimaantulon jälkeen, riippumatta päivämäärästä, jona kiinnityksen perustamista koskeva asiakirja allekirjoitettiin. Näiden muutosten mukaan ennen lain 1/2013 voimaantuloa vireille pannuissa tuomioistuimen ulkopuolisissa myynneissä ja myynneissä, joissa kiinnitettyä kiinteistöä ei ole myyty huutokaupassa, julkinen notaari määrää menettelyn lykkäämisestä, jos yhden kuukauden preklusiivisessa määräajassa, joka lasketaan alkavaksi lain 1/2013 voimaantuloa seuraavasta päivästä, joku osapuolista osoittaa vedonneensa toimivaltaisessa tuomioistuimessa kiinnityksistä annetun lain 129 §:ssä säädetyn mukaisesti kohtuuttomaan ehtoon kiinnelinasopimuksessa, joka on tuomioistuimen ulkopuolisen myynnin perusteena, tai sellaisen ehdon kohtuuttomuuteen, joka määrittää perittävän summan.
- 13 Kiinnityksien asetuksen (Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario; BOE nro 106, 16.4.1947, s. 2238) 234 §:ssä ja sitä seuraavissa pykälissä täsmennetään kiinnityksistä annetun lain 129 §:ssä tarkoitettua tuomioistuimen ulkopuolisessa myynnissä noudatettavan menettelyn kulku. Kiinnityksien asetuksen näitä säännöksiä ei ole muutettu kiinnityksistä annetun lain 129 §:ään lailla 1/2013 tehtyjen muutosten jälkeen.

14 Kiinnityasetuksen 234 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. [Kiinnityksistä annetun lain] 129 §:ssä säädetty kiinnitetyn kiinteistön tuomioistuimen ulkopuolinen ulosmittaus edellyttää, että kiinteistökiinnityksen perustamista koskevassa asiakirjassa on vahvistettu se, että osapuoliin sovelletaan tätä menettelyä, jolloin on lisäksi täsmennettävä:

- 1) hinta, johon asianomaiset arvostavat kiinteistön, jotta sitä voidaan käyttää lähtöhintana huutokaupassa – –;
- 2) kiinteistökiinnityksen hakijan ilmoittama kotipaikka, johon toimitetaan vaatimukset ja tiedoksiannot – –;
- 3) henkilö, jonka on allekirjoitettava kiinteistön myyntiasiakirja kiinteistökiinnityksen hakijan edustajana, ja tähän voidaan nimetä itse velkoja.

2. Sopimusehto, jonka nojalla lainan myöntämistä ja kiinnityksen vakuudeksi antamista koskevan sopimuksen osapuolet hyväksyvät kiinnitetyn kiinteistön ulosmittauksen tuomioistuimen ulkopuolisessa menettelyssä, on ilmaistava asiakirjan muista määräyksistä erillisessä määräyksessä.”

15 Kyseisen asetuksen 236-l §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Kun paras tarjous tai huutokauppa on tarkistettu ja tarvittaessa kauppahinta talletettu, julkinen notaari kirjaa sen viralliseksi vahvistamiensa asiakirjojen vuotuisen luetteloon, ja parhaan tarjouksen tehnyt tai huutokaupan voittaja ja kiinteistön omistaja allekirjoittavat virallisen asiakirjan.

– –

3. Virallinen asiakirja on riittävä todistus, jonka perusteella voidaan tehdä rekisterimerkinnot [kiinteistörekisteriin] parhaan tarjouksen tehneen tai huutokaupan voittajan oikeuksista ostamaansa kiinteistöön – –.”

16 Saman asetuksen 236-m §:ssä säädetään seuraavaa:

”Huutokaupan voittaja voi vaatia ostamansa omaisuuden hallinnan luovutusta sen paikkakunnan alimman oikeusasteen tuomioistuimelta, jossa omaisuus sijaitsee.”

17 Saman asetuksen 236-ñ §:ssä säädetään, että julkinen notaari lykkää toimenpiteitä ainoastaan, jos asiakirjojen avulla osoitetaan, että vireillä on rikosoikeudenkäynti, jonka kohteena on kiinnitysasiakirjan mahdollinen virheellisyys, tai jos kiinteistörekisterin pitäjä ilmoittaa, että tämän jälkeen on esitetty kiinnityksen kuolettamista koskeva asiakirja. Tässä tilanteessa julkinen notaari määrää kiinteistön ulosmittauksen lykkäämisestä siihen saakka, että rikosoikeudenkäynti tai rekisteröintimenettely on päättynyt. Kiinteistön ulosmittausmenettelyä jatketaan ulosmittausvelkojan vaatimuksesta, jos virhettä ei todeta tai kiinnitystä kuoleteta.

18 Kiinnityasetuksen 236-o §:ssä säädetään seuraavaa:

”Velallisen, kolmannen haltijan tai muun osapuolen esittämien muiden väitteiden osalta on noudatettava [kiinnityksistä annetun lain] 132 §:n viiden viimeisen momentin säännöksiä silloin kun kyseistä lakia sovelletaan.”

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymykset

- 19 Sánchez López teki 21.12.2004 Banco Español de Crédito SA:n, josta on tullut Banco Santander SA, kanssa asunnon ostamista varten lainasopimuksen, jonka vakuutena oli kiinteistökiinnitys.
- 20 Mainitun sopimuksen 11 määräyksessä, jonka otsikkona oli ”tuomioistuimen ulkopuolinen menettely”, todettiin seuraavaa:
- ”Mikäli kiinnitetyn kiinteistön ulosmittaus suoritetaan tuomioistuimen ulkopuolisessa menettelyssä, johon viitataan [kiinnityksistä annetun lain] 129 §:ssä ja [kiinnityksasetuksen] 234 §:ssä ja sitä seuraavissa pykälissä, sopimusosapuolten on – sen lisäksi, että ne toteavat nimenomaisesti hyväksyvänsä mainitun menettelyn käytön – mainittava seuraavat seikat: 1. Arvot, joiden perusteella kiinnitetyt asunnot on arvioitu huutokaupassa käytettävän lähtöhinnan määrittämiseksi, ovat samat kuin edellisen sopimusmääräyksen 1 kohdan 2 kappaleessa mainitut arvot; 2. Osoite, jonka lainaan sitoutuvat ja kiinnityksen perustavat osapuolet ovat ilmoittaneet mahdollisten tiedustelujen ja tiedonantojen tiedoksi antamiseksi, on sama kuin edellisessä sopimusmääräyksessä tätä varten ilmoitettu osoite; 3. Kiinnityksen perustava osapuoli nimeää pankin tekemään institutionaalisten tai lakisääteisten edustajiensa välityksellä mainitun osapuolen lukuun kiinnitettyjen asuntojen myyntisopimuksen.”
- 21 Banco Santanderin aloitteesta kiinnitetyn kiinnityksen tuomioistuimen ulkopuolinen ulosmittausmenettely käynnistettiin julkisen notaarin läsnä ollessa 24.3.2011, ja menettely päättyi 15.12.2011 kiinnitetyn asunnon myyntiin velkojalle 59,7 prosentilla siitä arvosta, johon se oli arvioitu kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausta varten. Sánchez Lópezille jäi tämän jälkeen edelleen 13 482,97 euron suuruinen velka.
- 22 Julkinen notaari laati 23.2.2012 asiakirjan asunnon myymisestä Banco Santanderille ilman Sánchez Lópezin osallistumista, jota edusti kiinnelainasopimuksen määräyksen 11 mukaisesti Banco Santander itse.
- 23 Edellä mainitun 23.2.2012 päivätyn myyntiasiakirjan perusteella kiinteistörekisteriin tehdyn kirjauksen nojalla Banco Santander teki 23.9.2014 siviiliprosessilain 250 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaisen vaatimuksen ennakkoratkaisua pyytäneessä tuomioistuimessa Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Fronterassa (Jerez de la Fronteran ensimmäisen asteen tuomioistuin, Espanja) saadakseen ratkaisun, jolla kyseessä olevan asunnon hallinta määrätään luovutettavaksi sille ja Sánchez López hädätään asunnosta.
- 24 Lisäksi Banco Santander vaati, että sen vakuuden määräksi, joka Sánchez Lópezin pitäisi asettaa, jotta hän voisi vastustaa vaatimusta, asetetaan 10 000 euroa.
- 25 Tässä menettelyssä Sánchez López ei saapunut ennakkoratkaisupyynnön esittäneeseen tuomioistuimeen.
- 26 Mainittu tuomioistuin pohtii, ovatko kansallisen oikeuden säännökset, jotka koskevat tuomioistuimen ulkopuolisessa menettelyssä toteutettavaa kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausta ja kiinteistön hallinnan luovuttamista, direktiivin 93/13 mukaisia, kun otetaan huomioon se seikka, että tuomioistuin, jonka käsiteltäväksi on saatettu vaatimus siviiliprosessilain 250 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaisessa menettelyssä, ei voi todeta viran puolesta tai yhden osapuolen vaatimuksesta lainasopimuksessa, jonka vakuudeksi kiinnitetty kiinteistö on ulosmitattu, olevan sopimusehdon kohtuuttomuutta.

27 Tässä tilanteessa Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera on päättänyt lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

- ”1) Onko kansallisen säännöksen kaltainen lainsäädäntö, jossa vahvistetaan [siviiliprosessilain] 250 §:n 1 momentin 7 kohdassa säädetyn kaltainen menettely, jolla veloitetaan kansallinen tuomioistuin määräämään ulosmitatun asunnon hallinnan luovutuksesta henkilölle, joka on ostanut sen huutokaupassa tuomioistuimen ulkopuolisessa ulosmittausmenettelyssä, jossa ei ollut kiinnityksistä annetun lain 129 §:ään sisältyvän voimassa olevan järjestelmän – – ja [kiinnitysasetuksen] 234–236-o §:n – – perusteella mahdollisuutta kohtuuttomien ehtojen viran puolesta suoritettavaan tuomioistuinvalvontaan eikä velallisella ollut tästä syystä mahdollisuutta vastustaa sitä tehokkaasti tuomioistuimen ulkopuolisen ulosmittausmenettelyn yhteydessä eikä erillisessä oikeudenkäyntimenettelyssä, ristiriidassa direktiivin [93/13] 3 artiklan 1 ja 2 kohdan, 6 artiklan 1 kohdan ja 7 artiklan 1 kohdan] ja direktiivin tavoitteiden kanssa?
- 2) Onko [kiinnityksistä annettuun lakiin lailla 1/2013 tehdyistä muutoksista aiheutuneen] kaltainen lainsäädäntö, jossa sallitaan vain se, että julkinen notaari lykkää lain 1/2013 voimaan tullessa jo vireille pantua tuomioistuimen ulkopuolista kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä, jos kuluttaja osoittaa esittäneensä vaatimuksen, joka koskee tuomioistuimen ulkopuolisen myynnin perustana olevan tai ulosmittauksessa perittävässä olevan summan määrittävän kiinnelainasopimuksen jonkin ehdon kohtuuttomuutta, ja jossa edellytetään, että kuluttaja on esittänyt tämän erillisen vaatimuksen yhden kuukauden määräajassa lain 1/2013 julkaisemisesta, ilman että kuluttajalle on ilmoitettu määräajasta henkilökohtaisesti, ja joka tapauksessa ennen kuin julkinen notaari on hyväksynyt huutokaupan, ristiriidassa direktiivin [93/13] edellä mainittujen säännösten ja sen tavoitteiden kanssa?
- 3) Onko direktiivin [93/13] edellä mainittuja säännöksiä, sillä tavoiteltua päämäärää ja siinä kansallisille tuomioistuimille asetettua velvollisuutta tutkia viran puolesta kuluttajasopimuksen ehtojen kohtuuttomuus ilman, että olisi tarpeen, että kuluttaja sitä vaatii, tulkittava siten, että niissä sallitaan se, että kansallinen tuomioistuin jättää [siviiliprosessilain] 250 §:n 1 momentin 7 kohdassa säädetyn kaltaisissa menettelyissä tai [kiinnityksistä annetun lain] 129 §:ssä säädettyssä ’tuomioistuimen ulkopuolista myyntiä’ koskevassa menettelyssä soveltamatta kansallista lainsäädäntöä, jos siinä ei sallita tätä viran puolesta suoritettavaa laillisuusvalvontaa, koska [kyseisen] direktiivin säännökset ja [unionin tuomioistuimen] vakiintunut oikeuskäytäntö ovat selkeitä siltä osin kuin kyseessä on kansallisten tuomioistuinten velvollisuus valvoa viran puolesta kohtuuttomia ehtoja kuluttajasopimuksia koskevissa riita-asioissa?
- 4) Onko [kiinnityksistä annetun lain] 129 §:n kaltainen kansallinen säännös, siinä muodossa kuin se on muutettuna lailla 1/2013, jossa säädettiin ainoaksi tehokkaaksi keinoksi suojella direktiivissä [93/13] säädettyjä kuluttajien oikeuksia kuluttajia koskevien tuomioistuimen ulkopuolisten kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyjen yhteydessä vain julkisella notaarilla olevasta mahdollisuudesta huomauttaa kohtuuttomista ehdoista tai siitä mahdollisuudesta, että velallisena oleva kuluttaja, jota tuomioistuimen ulkopuolinen ulosmittausmenettely koskee, esittää vaatimuksen erillisessä oikeudenkäynnissä ennen kuin julkinen notaari on päättänyt ulosmittausmenettelyn kohteena olevan kiinteistön huutokaupasta, ristiriidassa [kyseisen] direktiivin edellä mainittujen säännösten ja sen tavoitteiden kanssa?
- 5) Onko [kiinnityksistä annetun lain] 129 §:n kaltainen kansallinen säännös, sellaisena kuin se on muutettuna lailla 1/2013 ja [kiinnitysasetuksen] 234–236 §:llä, – – jolla otetaan käyttöön elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisten kiinnelainojen osalta tuomioistuimen ulkopuolinen ulosmittausmenettely, jossa tuomioistuimella ei ole lainkaan mahdollisuutta valvoa kohtuuttomia ehtoja viran puolesta, ristiriidassa direktiivin [93/13] edellä mainittujen säännösten ja sen tavoitteiden kanssa?”

Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

Toinen, neljäs ja viides kysymys

- 28 Toisella, neljännellä ja viidennellä kysymyksellään, joita on syytä tutkia yhdessä, kansallinen tuomioistuin pohtii, ovatko kiinnityksistä annetun lain 129 §, sellaisena kuin se on muutettuna lailla 1/2013, ja sen soveltamisäännökset yhteensoveltuvia direktiivin 93/13 kanssa.
- 29 Ennakkoratkaisupäätöksestä ilmenee tältä osin, että pääasiassa kyseessä olevaa menettelyä edeltänyt tuomioistuimen ulkopuolinen kiinnityksen ulosmittausmenettely aloitettiin 24.3.2011 ja päätettiin 23.2.2012.
- 30 Lailla 1/2013 tehtyjä muutoksia sovelletaan samaisen lain mukaan sellaisiin kiinnitetyn omaisuuden tuomioistuimen ulkopuolisiin myynteihin, joissa menettely on aloitettu sen jälkeen, kun laki tuli voimaan 15.5.2013.
- 31 Koska toisessa, neljännessä ja viidennessä kysymyksessä tarkoitettuja kansallisen oikeuden säännöksiä ei ajallisesti sovelleta pääasiassa ja koska ennakkoratkaisupyynnöstä ei ilmene, mistä syystä näillä säännöksillä olisi merkitystä oikeusriidan ratkaisulle, mainitut kysymykset on jätettävä tutkimatta.

Ensimmäinen ja kolmas kysymys

- 32 Ensimmäisellä ja kolmannella kysymyksellään, jotka on syytä tutkia yhdessä, kansallinen tuomioistuin pyrkii selvittämään, onko direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa ja 7 artiklan 1 kohtaa tulkittava siten, että ne ovat esteenä pääasiassa kyseessä olevan kaltaiselle kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan kansallisen tuomioistuimen on tätä varten säädetyn menettelyn päätteeksi myönnettävä kiinteistön täysi hallinta sen ostajalle ilman, että kiinteistön alkuperäisellä omistajalla olisi antamansa kiinteistökiinnityksen tuomioistuimen ulkopuolella toteutetussa ulosmittausmenettelyssä tai menettelyssä, jossa käsitellään kyseisen ostajan samaisessa tuomioistuimessa esittämää vaatimusta, mahdollisuus vedota kuluttajana kohtuuttomaan sopimusehtoon siinä kiinnelainasopimuksessa, jonka perusteella tuomioistuimen ulkopuolinen ulosmittaus on suoritettu, ja jos näin on, onko kansallisen tuomioistuimen jätettävä soveltamatta tätä kansallista lainsäädäntöä.
- 33 Ensimmäiseksi on todettava, että Banco Santander ja Espanjan hallitus eivät voi vedota direktiivin 93/13 soveltamatta jättämiseen sen 1 artiklan 2 kohdan perusteella. Käsiteltävässä asiassa ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen ongelmana ei ole sen tutkittavaksi saatetun kiinnelainasopimuksen sopimusehdon direktiivin 3 artiklassa tarkoitettu kohtuuttomuus, vaan se pohtii sitä, mitä vaikutuksia kiinnityksistä annetun lain 129 §:ssä säädetyllä tuomioistuimen ulkopuolisella yksinkertaistetulla täytäntöönpanomenettelyllä, johon mainituissa sopimusehdossa viitataan, ja kiinnityksistä annetun lain 41 §:ssä ja siviiliprosessilain 250 §:ssä säädetyllä hallinnan luovuttamista koskevalla menettelyllä on direktiivillä 93/13 kuluttajille myönnetyn suojan tehokkuuteen, kun huomioon otetaan se seikka, että kuluttajalla ei tässä menettelyssä ole mahdollisuutta vedota tehokkaasti kyseessä olevassa sopimuksessa olevaan kohtuuttomaan sopimusehtoon.
- 34 Toiseksi on muistutettava, että direktiivin 6 artiklan 1 kohdan mukaan elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisen sopimuksen kohtuuttomat ehdot eivät sido kuluttajia.
- 35 Kyseisen direktiivin 7 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on kuluttajien ja kilpailevien elinkeinonharjoittajien edun vuoksi lisäksi varmistettava, että on olemassa riittäviä ja tehokkaita keinoja kohtuuttomien ehtojen käytön lopettamiseksi elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisissä sopimuksissa.

- 36 Direktiivillä 93/13 toteutettu suojajärjestelmä nimittäin 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 (ks. mm. tuomio Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, 48 kohta ja tuomio 1.10.2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, 39 kohta).
- 37 Jos täytäntöön pantavassa sopimuksessa olevien sopimuslausekkeiden mahdollista kohtuuttomuutta ei valvota tehokkaasti, direktiivillä 93/13 myönnettyjen oikeuksien noudattamista ei täten voida taata (ks. vastaavasti tuomio 14.3.2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, 59 kohta ja tuomio 18.2.2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, 46 kohta).
- 38 Julkisen notaarin läsnä ollessa käytävästä kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelystä on erityisesti todettava, että riittäviin ja tehokkaisiin keinoihin kohtuuttomien ehtojen käytön lopettamiseksi kuluttajien kanssa tehdyissä sopimuksissa on kuuluttava säännöksiä, joilla voidaan taata kuluttajille tehokas oikeussuoja antamalla heille mahdollisuus riitauttaa tuomioistuimessa riidanalainen sopimus, myös sen pakkotäytäntöönpanovaiheessa, kohtuullisin menettelyllisin edellytyksin siten, ettei heidän oikeuksiensa käyttämiselle ole asetettu ehtoja, erityisesti määräaikoja tai kustannuksia, jotka tekevät direktiivissä 93/13 taattujen oikeuksien käyttämisen suhteettoman vaikeaksi tai käytännössä mahdottomaksi (tuomio 1.10.2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, 59 kohta).
- 39 Käsiteltävässä asiassa on korostettava kansallisen tuomioistuimen käsiteltävänä olevan menettelyn ominaispiirteitä ja pääasian erityispiirteitä, sellaisina kuin ne ilmenevät ennakkoratkaisupäätöksestä.
- 40 Pääasian kohde liittyy esineoikeudelliseen omistusoikeuteen, jonka Banco Santander on hankkinut huutokaupalla toteutetulla myynnillä.
- 41 Kansallinen tuomioistuin vaikuttaa tässä yhteydessä kuitenkin katsovan, että kiinnityksistä annetun lain 41 §:ssä ja siviiliprosessilain 250 §:ssä säädetty menettely on jatkoa Sánchez Lópezin Banco Santanderille antaman kiinnityksen tuomioistuimen ulkopuoliselle ulosmittausmenettelylle siten, että direktiivin 93/13 sovellettavuuden arvioimiseksi tämän yhteyden johdosta voitaisiin jättää huomiotta se, että kiinnitetty kiinteistö on ulosmitattu, että kiinteistö on myyty ja että siihen liittyvät esineoikeudet ovat siirtyneet.
- 42 Unionin tuomioistuimen käytettävissä olevista tiedoista ilmenee kuitenkin, että kansallisen lainsäädännön mukaan ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen käsiteltävänä olevalla kanteella pyritään takaamaan kiinteistörekisteriin kirjattujen esineoikeuksien suojele niiden hankintatavasta riippumatta.
- 43 Näin ollen tällainen menettely käydään kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen jälkeen ja sen panee vireille kiinteistörekisterissä olevan omistusoikeutta koskevan kirjaamisen mukaisesti kiinteistön uusi omistaja sellaista tahoja vastaan, joka vastustaa näitä oikeuksia tai häiritsee niiden käyttöä.
- 44 Täten yhtäältä on niin, että pääasia ei koske Sánchez Lópezin ja Banco Santanderin välisessä lainasopimuksessa määrätyn kiinteistökiinnityksen pakkotäytäntöönpanomenettelyä vaan sellaisten esineoikeuksien suoja, jotka liittyvät Banco Santanderin huutokaupalla toteutetulla myynnillä laillisesti hankkimaan omistukseen.
- 45 Vaikka pääasiassa kyseessä olevan kiinteistön omistaja on kiinnitysvelkoja eli Banco Santander, tästä huolimatta ennakkoratkaisua pyytäneessä tuomioistuimessa vireillä olevaa menettelyä edeltäneen tuomioistuimen ulkopuolisen kiinteistön ulosmittausmenettelyn päätteeksi kaikista kolmansista osapuolista, joilla on asiassa intressi, voi tulla mainitun kiinteistön omistaja, ja niillä on täten intressi panna vireille hallinnan luovuttamista koskeva menettely. Sillä, että tällaisessa tilanteessa velallisen,

joka on antanut kiinnityksen tällaiseen kiinteistöön, sallittaisiin esittää kiinteistön ostajaa vastaan väitteitä, jotka liittyvät kiinnelainasopimukseen, johon nähden mainittu ostaja voi kuitenkin olla ulkopuolisen asemassa, saatettaisiin vaarantaa vakiintuneiden omistussuhteiden oikeusvarmuus.

- 46 Toisaalta on todettava, että vaikka erityisesti kiinnitysvakuuksien täytäntöönpanomenettelyistä on todettu, että direktiivillä 93/13 annettujen oikeuksien kunnioittamista ei voida taata, jollei voida tehokkaasti valvoa, sisältyykö ulosmittausperusteena olevaan asiakirjaan mahdollisesti kohtuuttomia ehtoja (ks. vastaavasti tuomio 14.3.2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, 59 kohta ja tuomio 18.2.2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, 46 kohta), on kuitenkin korostettava, että asiakirja, johon ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen käsiteltävänä oleva kanne perustuu, on käsiteltävässä asiassa omistusoikeuden osoittava asiakirja, sellaisena kuin se ilmenee kiinteistörekisteriin tehdystä kirjauksesta, eikä kiinnelainasopimus, jossa määrätty vakuuden tuomioistuimen ulkopuolinen ulosmittaus on päättynyt.
- 47 Näissä olosuhteissa direktiivin 93/13 säännöksiin ei voida tehokkaasti vedota kyseisen kiinteistön omistajan esineoikeuksien tunnustamisen ja suojelun vastustamiseksi.
- 48 Joka tapauksessa on todettava ensinnäkin, että vaikka direktiivin 93/13 tarkoituksena on taata sillä kuluttajille myönnetty suoja jopa siinä määrin, että sillä edellytetään kansallisen tuomioistuimen tutkivan viran puolesta mainitun direktiivin soveltamisalaan kuuluvan sopimusehdon kohtuuttomuuden, on korostettava, että mainitun direktiivin säännöksiin ei voida tehokkaasti vedota, mikäli asiassa ei ole mitään johdonmukaisia viitteitä siitä, että kiinnelainasopimuksessa, jonka perusteella tuomioistuimen ulkopuolinen ulosmittaus on suoritettu, olisi mahdollisesti kohtuuttomia sopimusehtoja.
- 49 Toiseksi on niin, kuten julkisasiamies korostaa ratkaisuehdotuksensa 70 kohdassa, että Sánchez Lópezilla näyttää olleen mahdollisuus kiinnitetyn kiinteistön tuomioistuimen ulkopuolisessa luovutusmenettelyssä vastustaa menettelyä tai vaatia sen keskeyttämistä sillä perusteella, että kiinnelainasopimukseen sisältyy kohtuuton ehto, ja samalla vaatia turvaamistoimenpiteiden toteuttamista omistuksessaan olleen kiinteistön myynnin keskeyttämiseksi, mistä varmistuminen on kansallisen tuomioistuimen tehtävänä. Kuitenkin nimenomaan kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä asiaa käsittelevä tuomioistuin olisi voinut tarvittaessa viran puolesta tutkia kiinnelainasopimuksessa olevien sopimusehtojen mahdollisen kohtuuttomuuden.
- 50 Kaikesta edellä esitetystä seuraa, että direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa ja 7 artiklan 1 kohtaa ei sovelleta pääasiassa kyseessä olevan kaltaiseen menettelyyn, jonka huutokauppaostaja on pannut vireille kuluttajan elinkeinonharjoittajana olevalle velkojalle antamaan kiinnitykseen perustuvan kiinnitetyn kiinteistön tuomioistuimen ulkopuolisen ulosmittausmenettelyn jälkeen, kun menettelyllä pyritään suojaamaan mainitun huutokauppaostajan laillisesti hankkimia esineoikeuksia, sikäli kuin yhtäältä tämä menettely on riippumaton elinkeinonharjoittajana olevan velkojan ja kuluttajan välisestä oikeudellisesta suhteesta ja toisaalta kiinnitetty kiinteistö on ulosmitattu, kiinteistö on myyty ja siihen kohdistuvat esineoikeudet on siirretty ilman, että kuluttaja on käyttänyt tältä osin säädettyjä oikeussuojakeinoja.

Oikeudenkäyntikulut

- 51 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely unionin tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä unionin tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

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

Kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY 6 artiklan 1 kohtaa ja 7 artiklan 1 kohtaa ei sovelleta pääasiassa kyseessä olevan kaltaiseen menettelyyn, jonka huutokauppaostaja on pannut vireille kuluttajan elinkeinonharjoittajana olevalle velkojalle antamaan kiinnitykseen perustuvan kiinnitetyn kiinteistön tuomioistuimen ulkopuolisen ulosmittausmenettelyn jälkeen, kun menettelyllä pyritään suojaamaan mainitun huutokauppaostajan laillisesti hankkimia esineoikeuksia, sikäli kuin yhtäältä tämä menettely on riippumaton elinkeinonharjoittajana olevan velkojan ja kuluttajan välisestä oikeudellisesta suhteesta ja toisaalta kiinnitetty kiinteistö on ulosmitattu, kiinteistö on myyty ja siihen kohdistuvat esineoikeudet on siirretty ilman, että kuluttaja on käyttänyt tältä osin säädettyjä oikeussuojakeinoja.

Allekirjoitukset