



Oikeustapauskokoelma

UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (viides jaosto)

19 päivänä syyskuuta 2018*

Ennakkoratkaisupyyntö – Direktiivi 2005/29/EY – Sopimattomat elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien väliset kaupalliset menettelyt – Kiinnelainasopimus – Kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettely – Kiinteistön uudelleenarvotus ennen sen huutokauppaamista – Ulosmittausperusteen pätevyys – 11 artikla – Riittävät ja tehokkaat keinot sopimattomien kaupallisten menettelyjen torjumiseksi – Kansallinen tuomioistuin ei saa arvioida sopimattomien kaupallisten menettelyjen olemassaoloa – Ulosmittausmenettelyä ei voida keskeyttää – 2 ja 10 artikla – Käytännösäännöt – Näiden sääntöjen oikeudellinen sitomattomuus

Asiassa C-109/17,

jossa on kyse SEUT 267 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyyntöstä, jonka Juzgado de Primera Instancia n° 5 de Cartagena (Cartagenan alioikeus nro 5, Espanja) on esittänyt 20.2.2017 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 3.3.2017, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

Bankia SA

vastaan

Juan Carlos Marí Merino,

Juan Pérez Gavilán ja

María de la Concepción Marí Merino,

UNIONIN TUOMIOISTUIN (viides jaosto)

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

julkisasiamies: N. Wahl,

kirjaaja: hallintovirkamies L. Carrasco Marco,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 7.2.2018 pidetyssä istunnossa esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

- Bankia SA, edustajinaan J. M. Rodríguez Cárcamo ja A. M. Rodríguez Conde, abogados,
- Espanjan hallitus, asiamiehenään M. J. García-Valdecasas Dorrego,

* Oikeudenkäyntikieli: espanja.

- Irlanti, asiamiehinään A. Joyce, M. Browne ja J. Quaney, avustajanaan M. Gray, BL,
 - Euroopan komissio, asiamiehinään J. Rius, N. Ruiz García ja A. Cleenewerck de Crayencour,
- kuultuaan julkisasiamiehen 21.3.2018 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,
on antanut seuraavan

tuomion

- 1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee sopimattomista elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisistä kaupallisista menettelyistä sisämarkkinoilla ja neuvoston direktiivin 84/450/ETY, Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivien 97/7/EY, 98/27/EY ja 2002/65/EY sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 2006/2004 muuttamisesta 11.5.2005 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2005/29/EY (EUVL 2005, L 149, s. 22) 11 artiklan tulkintaa.
- 2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa hakijana on Bankia SA ja vastapuolina Juan Carlos Marí Merino, Juan Pérez Gavilán ja María de la Concepción Marí Merino ja joka koskee kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Unionin oikeus

Direktiivi 93/13/ETY

- 3 Kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY (EYVL 1993, L 95, s. 29) 4 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

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

- 4 Tämän 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.”

- 5 Mainitun direktiivin 7 artiklan 1 kohdan sanamuoto on seuraava:

”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.”

Direktiivi 2005/29

- 6 Direktiivin 2005/29 johdanto-osan 9, 20 ja 22 perustelukappaleessa todetaan seuraavaa:

”(9) Tällä direktiivillä ei rajoiteta sopimattoman kaupallisen menettelyn vuoksi vahinkoa kärsineiden yksittäisiä toimia. Sillä ei myöskään rajoiteta yhteisön eikä jäsenvaltioiden sääntöjä, jotka koskevat sopimusoikeutta – –

– –

(20) On aiheellista säätää käytännesääntöjen asemasta; niiden avulla elinkeinonharjoittajat voivat soveltaa tämän direktiivin periaatteita tehokkaasti yksittäisillä talouden aloilla. Aloilla, joilla on elinkeinonharjoittajien toimintaa sääteleviä pakollisia erityisvaatimuksia, on asianmukaista edellyttää sellaisissa myös alaa koskevien huolellisen ammatinharjoittamisen vaatimusten osoittamista. Valvonnalla, jota käytännesääntöjen ylläpitäjät harjoittavat kansallisella tai yhteisön tasolla sopimattomien kaupallisten menettelyjen eliminoiniseksi, voidaan mahdollisesti välttää hallinnolliset ja oikeustoimet, ja siksi sitä olisi edistettävä. Korkeatasoisen kuluttajansuojan saavuttamiseksi kuluttajajärjestöille voitaisiin tiedottaa käytännesäännöistä ja ne voitaisiin ottaa mukaan käytännesääntöjen laatimiseen.

– –

(22) On tarpeen, että jäsenvaltiot säätävät tämän direktiivin säännösten rikkomiseen sovellettavista seuraamuksista, ja niiden on varmistettava, että ne pannaan täytäntöön. Seuraamusten on oltava tehokkaita, oikeasuhteisia ja varoittavia.”

- 7 Tämän direktiivin 2 artiklassa säädetään seuraavaa:

”Tässä direktiivissä tarkoitetaan:

– –

d) ’elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisillä kaupallisilla menettelyillä’ (jäljempänä myös ’kaupallisilla menettelyillä’) elinkeinonharjoittajan tointa, mainitsematta jättämistä, käyttäytymistä tai edustamista, kaupallista viestintää, mukaan lukien mainontaa ja markkinointia, joka liittyy välittömästi tuotteen myynnin edistämiseen, myymiseen tai toimittamiseen kuluttajille;

– –

f) ’käytännesäännöillä’ sopimusta tai jäsenvaltioiden laeista, asetuksista ja hallinnollisista määräyksistä riippumatonta sääntöä, joka määrittelee niiden elinkeinonharjoittajien käyttäytymisen, jotka sitoutuvat noudattamaan sääntöjä yhden tai useamman erityisen kaupallisen menettelyn tai liiketoiminnan alan osalta;

– –”

- 8 Mainitun direktiivin 3 artiklan 2 kohdassa säädetään seuraavaa:

”Tällä direktiivillä ei rajoiteta sopimusoikeutta eikä erityisesti sopimuksen pätevyyttä, tekemistä tai vaikutusta koskevia sääntöjä.”

- 9 Saman direktiivin 5 artiklan 1 ja 2 kohdassa säädetään seuraavaa:

”1. Sopimattomat kaupalliset menettelyt ovat kiellettyjä.

2. Kaupallinen menettely on sopimaton, mikäli:

a) se on huolellisen ammatinharjoittamisen vaatimusten vastainen;

ja

b) se vääristää olennaisesti tai on omiaan vääristämään olennaisesti menettelyn saavutettavissa tai kohteena olevan keskivertokuluttajan tai, kun kaupallinen menettely on suunnattu tietyille kuluttajaryhmälle, ryhmään kuuluvan keskivertohenkilön taloudellista käyttäytymistä tuotteeseen nähden.”

10 Direktiivin 2005/29 10 artiklassa säädetään seuraavaa:

”Tällä direktiivillä ei estetä käytäntesääntöjen ylläpitäjiä harjoittamasta sopimattomien kaupallisten menettelyjen valvontaa, johon jäsenvaltiot saavat kannustaa, eikä 11 artiklassa tarkoitettuja henkilöitä tai yhteisöjä kääntymästä tällaisten toimielinten puoleen, jos asian käsittely näissä elimissä täydentää kyseisessä artiklassa tarkoitettua tuomioistuin- tai hallintomenettelyä.

Valvovan elimen puoleen kääntyminen ei missään tapauksessa merkitse luopumista 11 artiklassa tarkoitettusta oikeus- tai hallintoviranomaisen puoleen kääntymisestä.”

11 Tämän direktiivin 11 artiklassa säädetään seuraavaa:

”1. Jäsenvaltioiden on huolehdittava, että käytettävissä on riittävät ja tehokkaat keinot sopimattomien kaupallisten menettelyjen torjumiseksi, jotta tämän direktiivin säännöksiä noudatetaan kuluttajien edun edellyttämällä tavalla.

Näihin keinoihin kuuluvat säännökset, joiden mukaisesti sellaiset henkilöt tai yhteisöt, joiden etua sopimattomien kaupallisten menettelyjen torjuminen kansallisen lainsäädännön mukaisesti koskee, kilpailijat mukaan luettuina, voivat

a) ryhtyä oikeudellisiin toimiin tällaisten sopimattomien kaupallisten menettelyjen suhteen;

ja/tai

b) saattaa tällaiset sopimattomat kaupalliset menettelyt sellaisen hallintoviranomaisen käsiteltäväksi, jolla on toimivalta joko ratkaista valitukset tai panna vireille asianmukainen oikeudenkäynti asiassa.

Kunkin jäsenvaltion on ratkaistava, kumpi näistä mahdollisuuksista on käytettävissä ja onko tuomioistuimilla tai hallintoviranomaisilla oikeus vaatia, että valituksen käsittelyssä on turvauduttava muihin olemassa oleviin keinoihin, joihin luetaan myös 10 artiklassa tarkoitettut menettelyt, ennen asian ottamista ratkaistavaksi. Keinot ovat käytettävissä riippumatta siitä, ovatko asianomaiset kuluttajat sen jäsenvaltion alueella, jossa elinkeinonharjoittaja sijaitsee, vai jossakin toisessa jäsenvaltiossa.

Kunkin jäsenvaltion on ratkaistava:

a) voidaanko nämä oikeuskeinot ottaa käyttöön erikseen tai yhdessä useita samalla talouden alalla toimivia elinkeinonharjoittajia vastaan;

ja

b) voidaanko nämä oikeuskeinot ottaa käyttöön käytäntesääntöjen ylläpitäjää vastaan silloin, kun asianomaisissa käytäntesäännöissä edistetään oikeudellisten vaatimusten noudattamista jättämistä.

2. Jäsenvaltioiden on 1 kohdassa tarkoitettujen säännösten nojalla annettava tuomioistuimille tai hallintoviranomaiselle tapauksissa, joissa ne pitävät sitä kaikkien asiaan liittyvien etujen ja etenkin yleisen edun kannalta tarpeellisenä, toimivalta

a) määrätä sopimattomat kaupalliset menettelyt lopetettavaksi tai hakea tuomioistuimelta päätöstä niiden lopettamisesta,

tai

b) kieltää sopimaton kaupallinen menettely tai hakea tuomioistuimelta päätöstä menettelyn kieltämisestä, jollei menettelyä vielä ole käytetty mutta sen käyttäminen on odotettavissa,

vaikka tosiasiallisen vahingon syntymistä taikka elinkeinonharjoittajan tahallisuutta tai huolimattomuutta ei olisi näytetty.

– –”

12 Mainitun direktiivin 13 artiklassa säädetään seuraavaa:

”Jäsenvaltioiden on säädettävä tämän direktiivin mukaisesti annettujen kansallisten säännösten rikkomiseen sovellettavista seuraamuksista ja toteutettava kaikki tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että ne pannaan täytäntöön. Seuraamusten on oltava tehokkaita, oikeasuhteisia ja varoittavia.”

Espanjan oikeus

Siviiliprosessilaki

13 Siviiliprosessilain (Ley de Enjuiciamiento Civil) 695 §:n 1 momentissa säädetään seuraavaa:

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

1) vakuuden tai vakuuden kohteena olevan saatavan lakkaaminen – –

2) saatavan määrittämistä koskeva virhe, kun vakuuden kohteena oleva saatava on ulosmittausvelkojan ja täytäntöönpanon vastapuolen välisen tilityksen lopullisen saldon suuruinen – –

3) kun kyseessä on pakkotäytäntöönpano, joka kohdistuu kiinnitettyyn irtaimeen omaisuuteen tai omaisuuteen, joka on annettu pantiksi ilman hallinnan siirtoa, tähän omaisuuteen kohdistettu aiempi muu panttioikeus, irtaimisto- tai kiinteistökiinnitys taikka takavarikko, joka on kirjattu ennen kyseisen menettelyn perustana olevaa rasieta – –

4) pakkotäytäntöönpanon tai perittävän summan määrittämisen perusteena olevan sopimusehdon kohtuuttomuus.”

- 14 Siviiliprosessilain 698 §:n 1 momentissa säädetään seuraavaa:

”Kaikki muut velallisen, kolmannen haltijan tai muun osapuolen sellaiset edeltävissä pykälissä mainitsemattomat vaatimukset, jotka koskevat muun muassa saamisperusteen pätemättömyyttä tai saatavan erääntymistä, varmuutta, lakkaamista tai velan määrää, ratkaistaan asianmukaisessa menettelyssä, mikä ei johda tässä luvussa säädetyn ulosmittausmenettelyn keskeyttämiseen tai viivästymiseen.”

Kuninkaan asetus 6/2012

- 15 Varattomien kiinnitysvelallisten kiireellisistä suojelutoimenpiteistä 9.3.2012 annetun kuninkaan asetuksen (Real Decreto-ley 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos) 1 §:ssä täsmennetään, että asetuksen tarkoituksena on säätää toimista sellaisten velallisten kiinteistövelan uudelleenjärjestelyn tukemiseksi, joilla on erittäin suuria vaikeuksia velkansa maksussa, sekä kiinteistön ulosmittausmenettelyn joustomekanismeista.

- 16 Tämän asetuksen 5 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Luottolaitosten tai muiden elinten, joiden toimialana on kiinnelainojen tai -luottojen myöntäminen, sitoutuminen tässä liitteessä olevaan hyvien käytäntöjen säännöstöön on vapaaehtoista.

--

4. Luottolaitoksen, joka sitoutuu hyvien käytäntöjen säännöstöön, on ehdottomasti noudatettava sen sääntöjä velallisen osoittama olevansa syrjäytynyt.

--

9. Laitosten, jotka ovat sitoutuneet noudattamaan hyvien käytäntöjen säännöstöä, on ilmoitettava asiakkailleen asianmukaisella tavalla mahdollisuudesta vedota säännösten sääntöihin --”

- 17 Kyseisen kuninkaan asetuksen 6 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Sitä, että hyvien käytäntöjen säännöstöön sitoutuneet laitokset noudattavat säännöstöä, valvoo tätä varten perustettu valvontakomitea.

--

4. Valvontakomitea vastaanottaa ja tutkii tiedot, jotka Espanjan pankki toimittaa sille 5 ja 6 momentin mukaisesti, ja julkaisee puolivuositain raportin siitä, missä määrin hyvien käytäntöjen säännöstöä on noudatettu.

--

6. Siitä, että luottolaitos ei ole noudattanut hyvien käytäntöjen säännöstöä, voidaan tehdä valitus Espanjan pankille. Nämä valitukset käsitellään samalla tavoin kuin muut valitukset, joiden käsittelemiseen Espanjan pankki on toimivaltainen.”

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymykset

- 18 Juan Carlos Marí Merino, Juan Pérez Gavilán ja María de la Concepción Marí Merino tekivät 30.1.2006 Bankian kanssa kiinnelainasopimuksen siten, että pääoma oli 166 000 euroa ja lainan takaisinmaksuaika 25 vuotta. Tässä sopimuksessa vahvistettiin kiinnitetyn omaisuuden ”lähtöhinnaksi” eli omaisuuden alimmaksi hinnaksi mahdollisessa sitä koskevassa huutokaupassa Espanjan oikeuden mukaisesti 195 900 euroa.
- 19 Ensimmäisen, 29.1.2009 toteutetun lainan uudistamisen jälkeen kyseinen laina uudistettiin vielä notaarin laatimalla asiakirjalla 18.10.2013. Kyseessä olevan kiinteistön lähtöhinnaksi vahvistettiin tämän toisen uudistamisen yhteydessä 57 689 euroa ja jäljellä olevan, 102 750 euron velan takaisinmaksuaikaa pidennettiin 40 vuoteen. Lisäksi sallittiin tuomioistuimen ulkopuolinen kiinteistön realisointimenettely, ja sopimuksessa täsmennettiin, että tämä kiinteistö on tästä lähtien Juan Carlos Marí Merinon, Juan Pérez Gavilánin ja María de la Concepción Marí Merinon vakinainen asunto.
- 20 Koska näin uudistettu kiinnelainasopimus oli ulosmittausperuste, Bankia aloitti kiinteistön ulosmittausmenettelyn. Juan Carlos Marí Merino, Juan Pérez Gavilán ja María de la Concepción Marí Merino vastustivat tätä menettelyä 8.3.2016 sillä perusteella, että sopimukseen sisältyi kohtuuttomia ehtoja. He nimittäin katsoivat, että yhtäältä lähtöhintaa oli alennettu heidän vahingokseen, koska maksuajan pidennyksellä oli vain houkuteltu heidät hyväksymään kyseisen sopimuksen uudistaminen. Näin ollen Bankia oli heidän mukaansa toiminut huolellisen ammatinharjoittamisen vaatimusten vastaisesti, kun se oli käyttänyt hyväkseen velan uudelleenjärjestelyä muuttaakseen kyseessä olevan kiinteistön arvotusta. Toisaalta edellytykset siihen, että lainanottajat saattoivat välttyä ulosmittaukselta ja vapautua velastaan antamalla asuntonsa sijaissuorituksena ja jäädä asumaan siihen vuokralaisina, olivat täyttyneet pankkialan hyvien käytäntöjen säännösten mukaisesti, ja koska tämä säännöstö oli sitova, Bankian olisi pitänyt hyväksyä pääasian vastapuolten ehdottama sijaissuoritus.
- 21 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pohtii sitä, onko Bankian toiminnassa kyse direktiivissä 2005/29 tarkoitetusta sopimattomasta kaupallisesta menettelystä.
- 22 Tästä ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin täydentää, että kiinteistön ulosmittausmenettelyn vastustaminen voi perustua ainoastaan syihin, joista on säädetty tyhjentävästi siviiliprosessilain 695 §:ssä. Vaikka ulosottooperusteena olevaan sopimukseen sisältyvä kohtuuton ehto on yksi näistä syistä, asia ei kuitenkaan ole näin sopimattomien kaupallisten menettelyjen osalta, koska niitä voidaan valvoa vain nostamalla erillinen kanne. Tällaisen kanteen nostaminen ei kuitenkaan keskeytä kiinteistön ulosmittausmenettelyä, koska asiaa aineellisesti käsittelevä tuomioistuin ei siviiliprosessilain 698 §:n nojalla ole toimivaltainen keskeyttämään sitä.
- 23 Tässä yhteydessä ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin katsoo, että mikäli unionin oikeudessa sallittaisiin se, että kyseinen tuomioistuin valvoo elinkeinonharjoittajan sopimatonta menettelyä kiinteistön ulosmittausmenettelyn yhteydessä samalla tavoin kuin sen sallitaan tekevän direktiivissä 93/13 kohtuuttomien sopimusehtojen osalta, se voisi arvioida kiinnelainasopimuksen 18.10.2013 toteutetun uudistamisen pätevyyttä. Lisäksi on niin, että mikäli pankkialan hyvien käytäntöjen säännöstö on sen allekirjoittaneita luottolaitoksia sitova, pääasian vastapuolet voisivat tosiasiallisesti vaatia sijaissuorituksen hyväksymistä, minkä seurauksena ulosmittausmenettely ja vastapuolten henkilökohtainen vastuu päättyisivät.
- 24 Juzgado de Primera Instancia n° 5 de Cartagena (Cartagenan alioikeus nro 5, Espanja) on tässä tilanteessa päättänyt lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:
- ”1) Onko direktiiviä 2005/29 tulkittava siten, että sen 11 artikla on esteenä sellaiselle Espanjan voimassa olevan, kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausta koskevan sääntelyn – siviiliprosessilain 695 § ja sitä seuraavat pykälät luettuina yhdessä saman lain 552 §:n 1 momentin kanssa – kaltaiselle

kansalliselle lainsäädännölle, jossa ei ole säädetty sopimattomien kaupallisten menettelyjen valvonnasta viran puolesta tai edes asianosaisten hakemuksesta, koska sillä vaikeutetaan sellaisten sopimusten ja toimien tuomioistuinvalvontaa, joihin saattaa sisältyä sopimattomia kaupallisia menettelyjä, tai estetään se?

- 2) Onko direktiiviä 2005/29 tulkittava siten, että sen 11 artikla on esteenä Espanjan lainsäädännön, nimittäin – – kuninkaan asetuksen nro 6/2012 5 ja 6 §:n luettuina yhdessä sen 15 §:n kanssa, kaltaiselle jäsenvaltion lainsäädännölle, jossa ei taata käytäntösääntöjen tosiasiallista noudattamista, jos ulosmittausvelkoja päättää olla soveltamatta niitä?
- 3) Onko direktiivin 2005/29 11 artiklaa tulkittava siten, että se on esteenä Espanjan lainsäädännölle, nimittäin – – kuninkaan asetuksen nro 6/2012 liitteessä olevalle 3 kohdalle, jossa kuluttajan ei sallita kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn aikana vaatia käytäntösääntöjen noudattamista konkreettisesti suhteessa sijaissuoritukseen ja velan lakkaamiseen?”

Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

Ensimmäinen kysymys

- 25 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin kysyy ensimmäisellä kysymyksellään, onko direktiivin 2005/29 11 artiklaa tulkittava siten, että se on esteenä pääasiassa kyseessä olevan kaltaiselle kansalliselle lainsäädännölle, jossa ei sallita sitä, että kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä käsittelevä tuomioistuin tutkii viran puolesta tai asianosaisten hakemuksesta ulosmittausperusteen pätevyyden sen kannalta, onko kyse sopimattomista kaupallisista menettelyistä, eikä missään tapauksessa sitä, että tuomioistuin, joka on toimivaltainen antamaan aineellisen ratkaisun siitä, onko kyse tällaisista menettelyistä, päättää kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn keskeyttämisen kaltaisista turvaamistoimista.
- 26 Aluksi on todettava, että Bankian mukaan pääasiassa toteutettua kiinnitetyn omaisuuden arvotuksen alentamista ei voida pitää direktiivin 2005/29 2 artiklan d alakohdassa tarkoitettuna ”kaupallisena menettelynä”, koska se ei ”liity välittömästi” tuotteen tai palvelun myynnin edistämiseen, myymiseen tai toimittamiseen kuluttajille. Tämä arvotuksen alentaminen ei ole missään tapauksessa ”sopimatonta” tämän direktiivin 5 artiklan 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla. Näissä olosuhteissa direktiiviä 2005/29 ei Bankian mukaan voida soveltaa nyt käsiteltävässä asiassa, minkä vuoksi ensimmäiseen ennakkoratkaisukysymykseen ei ole tarpeen vastata.
- 27 Tästä on riittävää todeta, että ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen on ainoastaan siinä tapauksessa, että se voi tutkia ulosmittausperusteen pätevyyden direktiiviin 2005/29 nähden tai sen pitää tutkia se – mikä riippuu nimenomaan kyseisen tuomioistuimen esittämään ensimmäiseen kysymykseen annettavasta vastauksesta –, arvioitava, sovelletaanko mainittua direktiiviä pääasian tosiseikkoihin.
- 28 Tämän vuoksi ensimmäiseen kysymykseen on vastattava.
- 29 Tästä on huomautettava, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan direktiivin 2005/29 tavoitteena on taata korkeatasoinen kuluttajansuoja yhdenmukaistamalla täysin säännöt, jotka koskevat sopimattomia kaupallisia menettelyjä (ks. vastaavasti tuomio 16.4.2015, UPC Magyarország, C-388/13, EU:C:2015:225, 32 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

- 30 Tässä direktiivissä otetaan nimenomaan kuluttajansuojan korkean tason varmistamiseksi käyttöön yleinen kielto, joka koskee sopimattomia kaupallisia menettelyjä, jotka vääristävät kuluttajien taloudellista käyttäytymistä (ks. vastaavasti tuomio 19.12.2013, Trento Sviluppo ja Centrale Adriatica, C-281/12, EU:C:2013:859, 31 ja 32 kohta).
- 31 Vakiintuneessa oikeuskäytännössä on kuitenkin myös katsottu, että mainitun direktiivin 5 artiklan 1 kohdassa säädetään ainoastaan, että sopimattomat kaupalliset menettelyt ”ovat kiellettyjä”, ja jätetään näin ollen jäsenvaltioille harkintavaltaa sopimattomien kaupallisten menettelyjen torjumiseen saman direktiivin 11 ja 13 artiklan mukaisesti käytettävien kansallisten toimenpiteiden valitsemisessa edellyttäen, että toimenpiteet ovat riittäviä ja tehokkaita ja että näin säädetyt seuraamukset ovat tehokkaita, oikeasuhteisia ja varoittavia (ks. vastaavasti tuomio 16.4.2015, UPC Magyarország, C-388/13, EU:C:2015:225, 56 ja 57 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 32 Lisäksi direktiivin 2005/29 johdanto-osan yhdeksännen perustelukappaleen mukaan direktiivillä ei rajoiteta muun muassa sopimattoman kaupallisen menettelyn vuoksi vahinkoa kärsineiden yksittäistapauksessa nostamia kanteita eikä unionin eikä jäsenvaltioiden sääntöjä, jotka koskevat sopimusoikeutta, mukaan lukien – kuten tämän direktiivin 3 artiklan 2 kohdasta käy nimenomaisesti ilmi – sopimuksen pätevyyttä, tekemistä tai vaikutusta koskevat säännöt.
- 33 Näin ollen ulosmittausperusteena olevaa sopimusta ei voida julistaa pätemättömäksi vain sillä perusteella, että se sisältää ehtoja, jotka ovat mainitun direktiivin 5 artiklan 1 kohdassa säädetyn sopimattomien kaupallisten menettelyjen yleisen kiellon vastaisia.
- 34 Tästä seuraa, että direktiivin 2005/29 tehokas vaikutus ei edellytä sitä, että jäsenvaltiot sallivat sen, että kiinteistön ulosmittausmenettelyä käsittelevä tuomioistuimien tutkii joko viran puolesta tai asianosaisten hakemuksesta ulosmittausperusteen pätevyyden sen kannalta, onko kyse sopimattomista kaupallisista menettelyistä.
- 35 Tässä yhteydessä ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin, joka viittaa erityisesti 14.3.2013 annettuun tuomioon Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164), pohtii lisäksi sitä, onko tämän direktiivin 11 artikla, jossa edellytetään muun muassa, että sopimattomien kaupallisten menettelyjen torjumiseksi käytettävät kansalliset toimenpiteet ovat riittäviä ja tehokkaita, esteenä siviiliprosessilain 695 ja 698 §:n kaltaiselle kansalliselle säännöstölle, jonka mukaan kuluttaja ei ensinnäkään voi vastustaa kiinteistön ulosmittausmenettelyä vedoten ulosmittausperusteen perustana oleviin sopimattomiin kaupallisiin menettelyihin, koska täytäntöönpaneva tuomioistuin ei voi harjoittaa tällaista valvontaa, ja hänen on myös nostettava pääasian kanne toisessa tuomioistuimessa, joka ei voi keskeyttää mainittua kiinteistön ulosmittausmenettelyä.
- 36 On kuitenkin todettava, että toisin kuin erityisesti Euroopan komissio väittää, lopputulosta, johon unionin tuomioistuin on päätenyt kyseisessä tuomiossa, joka koski direktiiviä 93/13, ei voida laajentaa koskemaan direktiiviä 2005/29, koska vaikka näiden molempien direktiivien tavoitteena on korkeatasoisen kuluttajansuojan varmistaminen, niissä pyritään tähän tavoitteeseen eri tavoin.
- 37 Direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdassa nimittäin säädetään nimenomaisesti, että kohtuuttomat ehdot eivät sido kuluttajia.
- 38 Koska tällä pakottavalla säännöksellä pyritään korvaamaan muodollinen tasapaino, joka sopimuksessa perustetaan sopimuspuolten oikeuksien ja velvollisuuksien välille, todellisella tasapainolla, jolla voidaan palauttaa sopimuspuolten välinen yhdenvertaisuus, kansallisilla tuomioistuimilla on velvollisuus myös viran puolesta tutkia direktiivin 93/13 soveltamisalaan kuuluvan sopimusehdon kohtuuttomuus ja näin korjata sitä epätasapainoa, joka vallitsee kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välillä (ks. vastaavasti tuomio 14.6.2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, 40 ja 42 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

- 39 Unionin tuomioistuin on tämän oikeuskäytännön perusteella katsonut 14.3.2013 antamansa tuomion Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164) 59 kohdassa, että siviiliprosessilain 695 ja 698 §:stä johtuvan kaltainen menettelyllinen järjestelmä, jonka mukaan pääasiamenettelyn tuomioistuimella, jossa kuluttaja oli nostanut kanteen, jossa hän vetosi ulosmittausperusteena olevan sopimusehdon kohtuuttomuuteen direktiiviin 93/13 nähden, ei ollut mahdollisuutta määrätä turvaamistoimista, joilla voitiin keskeyttää kiinteistön ulosmittausmenettely tai lykätä sitä, kun tällaisista toimista määrääminen oli tarpeen sen lopullisen ratkaisun täyden tehokkuuden turvaamiseksi, saattoi heikentää tällä direktiivillä annettavan suojan tehokkuutta.
- 40 Asia on kuitenkin toisin, kun on kyse direktiivistä 2005/29.
- 41 Kuten nimittäin tämän tuomion 32 ja 33 kohdassa on todettu, tässä direktiivissä ainoastaan kielletään kohtuuttomat kaupalliset menettelyt.
- 42 Lisäksi on todettava, että yhtäältä direktiivin 2005/29 11 artiklassa vain edellytetään jäsenvaltioilta, että ne huolehtivat, että käytettävissä on riittävät ja tehokkaat keinot sopimattomien kaupallisten menettelyjen torjumiseksi, ja tällaiset keinot voivat tarkoittaa tuomioistuinmenettelyä näiden menettelyjen suhteen tai hallinnollista oikeussuojakeinoa, johon liittyy mahdollisuus saattaa asia tuomioistuimen tutkittavaksi, ja näiden tuomioistuinmenettelyjen tai hallinnollisten menettelyjen tavoitteena on saada tällaiset sopimattomat kaupalliset menettelyt loppumaan. Toisaalta jäsenvaltioiden on tämän direktiivin 13 artiklan mukaan säädettävä asianmukaisesta seuraamusjärjestelmästä, jota sovelletaan sopimattomia kaupallisia menettelyjä käyttäviin ammatinharjoittajiin.
- 43 Tästä seuraa, että sopimusehtoa ei voida julistaa pätemättömäksi pelkästään mainitun direktiivin säännösten perusteella, vaikka sopimuspuolet olisivat sopineet siitä sopimattoman kaupallisen menettelyn yhteydessä.
- 44 Tällaisissa olosuhteissa direktiivi 2005/29 ei edellytä, että sopimattomia kaupallisia menettelyjä koskevaa pääasiaa käsittelevä tuomioistuin määrää kiinteistön ulosmittausmenettelyn keskeyttämisen kaltaisista turvaamistoimista kyseisen tuomioistuimen lopullisen ratkaisun tehokkuuden takaamiseksi. Tällä ratkaisulla ei nimittäin voisi missään tapauksessa yksinomaan tämän direktiivin perusteella olla kyseessä olevan sopimuksen pätevyyttä ja näin ollen ulosmittausperusteen pätevyyttä koskevia seurauksia.
- 45 Samasta syystä on niin, että vaikka direktiivin 93/13 7 artiklan 1 kohdan vaatimusten mukaisena ei voida pitää kansallista lainsäädäntöä, jonka mukaan ei ole mahdollista keskeyttää kiinteistön ulosmittausmenettelyä, minkä seurauksena kaikissa tapauksissa, joissa kiinnitetyn kiinteistön ulosmittaus toteutetaan ennen kuin pääasiaa käsittelevä tuomioistuin on antanut ratkaisun kiinnityksen taustalla olevan sopimusehdon kohtuuttomuudesta ja täten ulosmittauksen pätemättömyydestä, tällaisella ratkaisulla turvattaisiin kuluttajalle vain jälkikäteinen suoja pelkän korvauksen muodossa (tuomio 14.3.2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, 60 kohta), näin ei ole direktiivin 2005/29 11 artiklassa säädettyjen vaatimusten osalta.
- 46 On nimittäin niin, että koska tällä direktiivillä – kuten tämän tuomion 32 kohdassa huomautetaan – ei rajoiteta sopimattoman kaupallisen menettelyn vuoksi vahinkoa kärsineiden yksittäistapauksessa nostamia kanteita eikä unionin eikä jäsenvaltioiden sääntöjä, jotka koskevat sopimusoikeutta, voidaan korvauksen muodossa annettava suoja katsoa yhdeksi tässä direktiivissä edellytetyistä riittävästä ja tehokkaista keinoista sopimattomien kaupallisten menettelyjen torjumiseksi.
- 47 Näin ollen pääasiassa kyseessä olevan kaltainen kansallinen säännöstö ei ole omiaan heikentämään direktiivillä 2005/29 annettavan suojan tehokkuutta.

- 48 On kuitenkin korostettava, että kun kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä käsittelevä tuomioistuin tutkii ulosmittausperusteen pätevyyden direktiiviin 93/13 nähden joko viran puolesta tai – mikä näyttää olevan tilanne nyt käsiteltävässä asiassa – asianosaisten hakemuksesta, tuomioistuin voi vapaasti arvioida tämän tutkinnan yhteydessä sen kaupallisen menettelyn sopimattomuuden, johon ulosmittausperuste perustuu.
- 49 On nimittäin niin, että vaikka sopimattoman kaupallisen menettelyn toteaminen ei riitä automaattisesti ja yksin osoittamaan sopimusehdon kohtuuttomuutta, se on yksi niistä seikoista, joihin toimivaltainen tuomioistuin voi nojautua arvioidessaan sopimuksen ehtojen kohtuuttomuutta; tässä arvioinnissa on direktiivin 93/13 4 artiklan 1 kohdan mukaan otettava huomioon kaikki yksittäistapausta koskevat seikat (ks. vastaavasti tuomio 15.3.2012, Pereničová ja Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, 43 ja 44 kohta).
- 50 On selvää, että kaupallisen menettelyn sopimattomuuden toteamisella ei ole suoria vaikutuksia kysymykseen siitä, onko sopimus pätevä direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan kannalta (tuomio 15.3.2012, Pereničová ja Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, 46 kohta).
- 51 Edellä esitetyn perusteella ensimmäiseen kysymykseen on vastattava, että direktiivin 2005/29 11 artiklaa on tulkittava siten, että se ei ole esteenä pääasiassa kyseessä olevan kaltaiselle lainsäädännölle, jossa ei sallita sitä, että kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä käsittelevä tuomioistuin tutkii viran puolesta tai asianosaisten hakemuksesta ulosmittausperusteen pätevyyden sen kannalta, onko kyse sopimattomista kaupallisista menettelyistä, eikä missään tapauksessa sitä, että tuomioistuin, joka on toimivaltainen antamaan aineellisen ratkaisun siitä, onko kyse tällaisista menettelyistä, päättää kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn keskeyttämisen kaltaisista turvaamistoimista.

Toinen ja kolmas kysymys

- 52 Toisella ja kolmannella kysymyksellään, jotka on syytä käsitellä yhdessä, ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin kysyy, onko direktiivin 2005/29 11 artiklaa tulkittava siten, että se on esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan tämän direktiivin 10 artiklassa mainitun kaltaiset käytännesäännöt eivät ole oikeudellisesti sitovia.
- 53 Bankia ja Espanjan hallitus katsovat, että näihin kysymyksiin ei ole tarpeen vastata, koska pääasiassa kyseessä oleva pankkialan hyvien käytäntöjen säännöstö ei missään tapauksessa kuulu direktiivin 2005/29 10 artiklassa tarkoitettuihin käytännesääntöihin.
- 54 Tästä on todettava, ettei unionin tuomioistuimen tehtäviin kuulu ratkaista, kuuluuko kyseinen pankkialan hyvien käytäntöjen säännöstö tämän direktiivin 2 artiklan f alakohdassa säädetyn käytännesääntöjen määritelmän soveltamisalaan.
- 55 Koska tästä esitetyt epäilyt eivät kumoa oletamaa siitä, että kaikki ennakkoratkaisukysymykset ovat merkityksellisiä (tuomio 20.9.2017, Andriuc ym., C-186/16, EU:C:2017:703, 20 kohta), on mainittuihin kysymyksiin vastattava.
- 56 Tältä osin on huomautettava, että mainitussa 2 artiklan f alakohdassa ”käytännesääntöjen” määritellään tarkoittavan ”sopimusta tai laeista, asetuksista ja hallinnollisista määräyksistä riippumatonta sääntöä, joka määrittelee – – elinkeinonharjoittajien käyttäytymisen”.
- 57 Kuten direktiivin 2005/29 johdanto-osan 20 perustelukappaleesta käy ilmi, direktiivillä näille säännöille annettu tehtävä on se, että niiden avulla elinkeinonharjoittajat voivat itse soveltaa tämän direktiivin periaatteita tehokkaasti yksittäisillä talouden aloilla, noudattaen huolellisen ammatinharjoittamisen vaatimuksia ja välttää hallinnolliset menettelyt tai tuomioistuinmenettelyt.

- 58 On totta, että direktiivin 2005/29 6 artiklan 2 kohdan b alakohdan mukaan se, että elinkeinonharjoittaja ei noudata käytännesääntöjä, voi merkitä sopimatonta kaupallista menettelyä. Tällä direktiivillä ei kuitenkaan velvoiteta jäsenvaltioita säätämään välittömistä seurauksista, jotka aiheutuvat elinkeinonharjoittajille vain siitä syystä, että elinkeinonharjoittajat eivät ole noudattaneet käytännesääntöjä sitouduttuaan niihin.
- 59 Näissä olosuhteissa toiseen ja kolmanteen kysymykseen on vastattava, että direktiivin 2005/29 11 artiklaa on tulkittava siten, että se ei ole esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan tämän direktiivin 10 artiklassa mainitun kaltaiset käytännesäännöt eivät ole oikeudellisesti sitovia.

Oikeudenkäyntikulut

- 60 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:

- 1) **Sopimattomista elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisistä kaupallisista menettelyistä sisämarkkinoilla ja neuvoston direktiivin 84/450/ETY, Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivien 97/7/EY, 98/27/EY ja 2002/65/EY sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 2006/2004 muuttamisesta 11.5.2005 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2005/29/EY 11 artiklaa on tulkittava siten, että se ei ole esteenä pääasiassa kyseessä olevan kaltaiselle lainsäädännölle, jossa ei sallita sitä, että kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä käsittelevä tuomioistuin tutkii viran puolesta tai asianosaisten hakemuksesta ulosmittausperusteen pätevyyden sen kannalta, onko kyse sopimattomista kaupallisista menettelyistä, eikä missään tapauksessa sitä, että tuomioistuin, joka on toimivaltainen antamaan aineellisen ratkaisun siitä, onko kyse tällaisista menettelyistä, päättää kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn keskeyttämisen kaltaisista turvaamistoimista.**
- 2) **Direktiivin 2005/29 11 artiklaa on tulkittava siten, että se ei ole esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan tämän direktiivin 10 artiklassa mainitun kaltaiset käytännesäännöt eivät ole oikeudellisesti sitovia.**

Allekirjoitukset