



# Oikeustapauskokoelma

UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (suuri jaosto)

26 päivänä maaliskuuta 2019\*

Ennakkoratkaisupyyntö – Kuluttajansuoja – Direktiivi 93/13/ETY – 6 ja 7 artikla – Kuluttajasopimusten kohtuuttomat ehdot – Kiinnelainasopimuksen ennen aikaista erääntymistä koskeva ehto – Ehdon toteaminen osittain kohtuuttomaksi – Kansallisen tuomioistuimen toimivalta, kun kyse on kohtuuttomaksi todetusta ehdosta – Kohtuuttoman ehdon korvaaminen kansallisen oikeuden säännöksellä

Yhdistetyissä asioissa C-70/17 ja C-179/17,

joissa on kyse SEUT 267 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyyntöistä, jotka Tribunal Supremo (ylin tuomioistuin, Espanja) ja Juzgado de Primera Instancia n°1 de Barcelona (Barcelonan alioikeus nro 1, Espanja) ovat esittäneet 8.2.2017 ja 30.3.2017 tekemillään päätöksillä, jotka ovat saapuneet unionin tuomioistuimeen 9.2.2017 ja 7.4.2017, asioissa

**Abanca Corporación Bancaria SA**

vastaa

**Alberto García Salamanca Santos (C-70/17)**

ja

**Bankia SA**

vastaa

**Alfonso Antonio Lau Mendoza ja**

**Verónica Yuliana Rodríguez Ramírez (C-179/17),**

UNIONIN TUOMIOISTUIN (suuri jaosto),

toimien kokoonpanossa: presidentti K. Lenaerts, varapresidentti R. Silva de Lapuerta, jaostojen puheenjohtajat A. Prechal, M. Vilaras, F. Biltgen, K. Jürimäe ja C. Lycourgos sekä tuomarit E. Juhász, M. Ilešič, E. Levits, L. Bay Larsen, D. Šváby ja S. Rodin (esittelevä tuomari),

julkisasiamies: M. Szpunar,

kirjaaja: hallintovirkamies L. Carrasco Marco,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 15.5.2018 pidetyssä istunnossa esitetyn,

\* Oikeudenkäyntikieli: espanja.

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet:

- Abanca Corporación Bancaria SA, edustajinaan ensin J. Massaguer Fuentes ja C. Vendrell Cervantes, abogados, sittemmin D. Sarmiento Ramírez-Escudero, abogado,
- Bankia SA, edustajinaan J. M. Rodríguez Cárcamo ja A. M. Rodríguez Conde, abogados,
- Espanjan hallitus, asiamiehenään M. J. García-Valdecasas Dorrego,
- Unkarin hallitus, asiamiehenään M. Z. Fehér,
- Puolan hallitus, asiamiehenään B. Majczyna,
- Euroopan komissio, asiamiehinään J. Baquero Cruz, N. Ruiz García ja A. Cleenewerck de Crayencour,

kuultuaan julkisasiamiehen 13.9.2018 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

### **tuomion**

- 1 Ennakkoratkaisupyynnöt koskevat kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY (EYVL 1993, L 95, s. 29) ja erityisesti sen 6 ja 7 artiklan tulkintaa.
- 2 Ennakkoratkaisupyynnö asiassa C-70/17 on esitetty asiassa, jossa vastakkain ovat Abanca Corporación Bancaria SA ja Alberto García Salamanca Santos ja jossa on kyse siitä, mitä seuraa näiden kahden sopimuspuolen välillä tehdyn kiinnelainasopimuksen 6 bis kohdassa olevan ennen aikaista erääntymistä koskevan ehdon toteamisesta kohtuuttomaksi.
- 3 Ennakkoratkaisupyynnö asiassa C-179/17 on esitetty asiassa, jossa vastakkain ovat Bankia SA ja Alfonso Antonio Lau Mendoza ja Verónica Yuliana Rodríguez Ramírez ja jossa on kyse ennakkoratkaisua pyytäneessä tuomioistuimessa vireillä olevasta kiinteistön ulosmittausvaatimuksesta, joka kohdistuu lainan maksun vakuudeksi kiinnitettyyn omaisuuteen.

### **Asiaa koskevat oikeussäännöt**

#### ***Unionin oikeus***

- 4 Direktiivin 93/13 johdanto-osan 24. perustelukappaleessa todetaan, että ”jäsenvaltioiden tuomioistuimilla tai hallintoviranomaisilla on oltava käytettävissään riittävät ja tehokkaat keinot kuluttajasopimusten kohtuuttomien ehtojen soveltamisen lopettamiseksi”.
- 5 Direktiivin 1 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

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

6 Direktiivin 3 artikla on muotoiltu seuraavasti:

”1. 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.

2. Sopimusehtoa ei koskaan pidetä erikseen neuvoteltuna, jos se on ennakolta laadittu, eikä kuluttaja ole näin ollen voinut vaikuttaa sen sisältöön, varsinkaan ennakolta muotoiltujen vakiosopimusten yhteydessä.

– –”

7 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.”

8 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*

9 Espanjan siviililain (Código Civil) 1124 §:n sanamuoto on seuraava:

”Osapuolten katsotaan sopineen, että toisella osapuolella on oikeus purkaa vastavuoroisia velvoitteita sisältävästä sopimuksesta johtuvat velvoitteet, jos toinen osapuoli ei täytä omia velvoitteitaan.

Vahinkoa kärsinyt osapuoli voi vaatia joko sopimusveloitteen täyttämistä tai sen purkamista, ja molemmissa tapauksissa on oikeus vahingonkorvaukseen ja korkoihin. Vaadittuaan veloitteen täyttämistä vahinkoa kärsinyt osapuoli voi edelleenkin vaatia sen purkamista, jos veloitteen täyttäminen osoittautuu mahdottomaksi.

Tuomioistuin määrää purkamisesta vaatimuksen mukaisesti, ellei ole perusteltua syytä myöntää määräaikaa veloitteen täyttämiseksi.”

10 Siviililain 1303 §:ssä säädetään seuraavaa:

”Jos sopimusvelvoite todetaan pätemättömäksi, sopimuspuolten on palautettava toisilleen sopimuksen kohde, tuotto ja hinta korkoineen, ellei seuraavissa pykälissä säädetystä muuta johdu.”

11 Siviililain 1857 §:n 1 momentissa säädetään, että omaisuuden kiinnittämistä tehtävän sopimuksen olennaisena edellytyksenä on se, että kiinnitys perustetaan turvaamaan pääveloitteen täyttäminen.

12 Siviililain 1858 §:ssä säädetään seuraavaa:

”– – olennaista näille sopimuksille on myös se, että omaisuus, joka on pantattu tai kiinnitetty, voidaan realisoida velkojan tyydyttämiseksi, kun päävelvoite on erääntynyt.”

13 Siviililain 1876 §:ssä säädetään seuraavaa:

” – velvoite voidaan täyttää suoraan ja heti kiinnitetystä omaisuudesta, jonka vakuudeksi kiinnitys on perustettu, siitä riippumatta, kuka omaisuuden omistaa.”

14 Siviiliprosessista 7.1.2000 annettua lakia 1/2000 (Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil; BOE nro 7, 8.1.2000, s. 575; jäljempänä siviiliprosessilaki) muutettiin 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; BOE nro 116, 15.5.2013, s. 36373) ja kiireellisistä verotuksellisista, talousarviota koskevista ja tutkimusta, kehitystä ja innovaatiota edistävästä toimenpiteistä 28.6.2013 annetulla asetuksella 7/2013 (Real Decreto-Ley 7/2013 de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestarias y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación; BOE nro 155, 29.6.2013, s. 48767) sekä konkurssiasioita koskevista kiireellisistä toimenpiteistä 5.9.2014 annetulla asetuksella (Real Decreto-ley 11/2014 de medidas urgentes en materia concursal; BOE nro 217, 6.9.2014, s. 69767).

15 Siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentissa, sellaisena kuin se oli voimassa pääasioissa kyseessä olevia kiinnelainasopimuksia allekirjoitettaessa, säädettiin seuraavaa:

”Velalliselta voidaan vaatia koko pääoma korkoineen, jos sopimuksen mukaan koko velka eräännyy, kun maksamatta jätetään jokin sovituista maksueristä ja jos tämä sopimusehto on kirjattu rekisteriin.”

16 Erissä lyhennettävien velkojen ennenaikaista erääntymistä koskevassa siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentissa, sellaisena kuin se on ollut voimassa pääasioissa kyseessä olevien sopimusten allekirjoittamisen jälkeen, säädetään seuraavaa:

”Velalliselta voidaan vaatia koko pääoma korkoineen, jos on sovittu koko velan erääntymisestä maksun laiminlyönnin vuoksi siinä tapauksessa, että velallinen on jättänyt maksuvelvoitteensa täyttämättä vähintään kolmen kuukausierän osalta tai tiettyjen lyhennyserien osalta siten, että velallisen voidaan katsoa jättäneen täyttämättä velvoitteensa maksuerän osalta vähintään kolmea kuukautta vastaavalta osin, ja tämä sopimus on kirjattu velan perustamisasiakirjaan ja asianomaiseen rekisteriin.”

17 Siviiliprosessilain 695 §:ssä, joka koskee kiinnitetyn kiinteistön ulosmittauksen vastustamismenettelyä, säädetään, sellaisena kuin se oli voimassa pääasioissa kyseessä olevien sopimusten allekirjoittamisen jälkeen, seuraavaa:

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

--

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

2. Jos täytäntöönpanoa vastustetaan edellisessä momentissa tarkoitettulla tavalla, tuomioistuimen kanslian virkamies keskeyttää ulosmittauksen ja kutsuu asianosaiset ulosmittausmääräyksen antaneeseen tuomioistuimeen. Haaste tuomioistuimeen on annettava viimeistään 15 päivää ennen kyseistä istuntoa. Istunnossa tuomioistuin kuulee asianosaisia, ottaa vastaan asianosaisten toimittamat asiakirjat ja antaa kahden päivän kuluessa asianmukaiseksi arvioimansa ratkaisun päätöksen muodossa.

3. --

Jos edellä 4 kohdassa tarkoitettu vastustamisperuste hyväksytään, ulosmittaus raukeaa, jos sopimusehto on ulosmittauksen perustana. Muussa tapauksessa ulosmittausta jatketaan siten, että kohtuutonta ehtoa ei sovelleta.

4. Päätökseen, jolla määrätään ulosmittauksen raukeamisesta tai kohtuuttoman ehdon soveltamatta jättämisestä tai jolla hylätään väite tämän pykälän 1 momentin 4 kohdassa säädetyllä perusteella, voidaan hakea muutosta.

Muissa kuin näissä tapauksissa päätöksiin, joilla ratkaistaan tässä pykälässä tarkoitettu vastustamisperuste, ei voida hakea muutosta, ja niiden vaikutukset koskevat vain ulosmittausmenettelyä, jossa ne on annettu.”

- 18 Kuluttajien ja käyttäjien suojasta annetun yleisen lain sekä muiden täydentävien lakien uudelleen laatimisesta 16.11.2007 annetun kuninkaan asetuksen (Real Decreto Legislativo 1/2007 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; BOE nro 287, 30.11.2007, s. 49181), sellaisena kuin se on muutettuna 27.3.2014 annetulla lailla 3/2014 (BOE nro 76, 28.3.2014, s. 26967), 83 §:ssä säädetään seuraavaa:

”Kohtuuttomat sopimusehdot ovat pätemättömiä suoraan lain nojalla, ja niistä ei katsota sovitun. Näin ollen asianosaisia kuultuaan tuomioistuimien toteaa sopimuksessa olevat kohtuuttomat ehdot pätemättömiksi, mutta sopimus jää muilta osin osapuolia sitovaksi, jos sopimus voi olla olemassa ilman kohtuuttomia ehtoja.”

## **Pääasiat ja ennakkoratkaisukysymykset**

### *Asia C-70/17*

- 19 García Salamanca Santos ja Varela Pena saivat 30.5.2008 tekemänsä sopimuksen perusteella Abanca Corporación Bancarialta 30 vuodeksi 100 000 euron suuruisen lainan, jonka vakuutena oli kiinnitys.
- 20 Sopimuksen 6 bis ehto, joka koskee lainan ennenaikaista eräänymistä, on muotoiltu seuraavasti:

”6 bis. Lainan ennenaikainen eräännyttäminen luottolaitoksen toimesta

[Pankki voi] todeta erillistä maksuvaatimusta esittämättä lainan eräänntyneen maksettavaksi ja vaatia tuomioistuinta toteamaan, että velka on maksettava kokonaisuudessaan takaisin sekä jo eräänntyneiden että eräänntyvien lyhennysten osalta korkoineen, viivästyskorkoineen, kuluineen ja oikeudenkäyntikuluineen seuraavissa tilanteissa:

- a) minkä tahansa korko- tai lyhennyserän maksamatta jättäminen, mukaan lukien kaikki kyseisen erän muodostavat osuudet, ja sopimuspuolet ovat nimenomaisesti pyytäneet tämän ehdon merkitsemistä kiinteistörekisteriin lain nro 1/2000 693 §:n mukaisesti.

– –”

- 21 García Salamanca Santos nosti toimivaltaisessa espanjalaisessa alioikeudessa kanteen, joka koski usean kiinnelainasopimuksen ehdon, kuten ehdon 6 bis, pätemättömäksi toteamista väittäen niiden olevan kohtuuttomia.
- 22 Kyseinen tuomioistuin hyväksyi kanteen ja totesi muun muassa kiinnelainasopimuksen 6 bis ehdon pätemättömäksi.

- 23 Abanca Corporación Bancaria valitti tuomiosta Audiencia Provincial de Pontevedraan (Pontevedran ylioikeus, Espanja), joka hylkäsi valituksen 14.5.2014 antamallaan tuomiolla pysyttäen näin alioikeuden antaman tuomion.
- 24 Abanca Corporación Bancaria teki kassaatiovalituksen Tribunal Supremoon (ylin tuomioistuin, Espanja) Audiencia Provincial de Pontevedran tuomiosta.
- 25 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa aluksi, että kyseinen 6 bis ehto on kohtuuton siltä osin kuin siinä määrätään kiinnelainasopimuksen ennaikaisesta erääntymisestä, kun velallinen on jättänyt maksamatta yhdenkin lainan kuukausittain suoritettavista lyhennyseristä. Se ei ole varma siitä, voidaanko sopimusehto todeta direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan kannalta tarkasteltuna osittain kohtuuttomaksi ja pitää voimassa se osa ehdosta, jota ei ole katsottu kohtuuttomaksi. Se katsoo tämän osalta, että sopimusehdon kohtuuttoman osan sivuuttamista ja sen voimassa pitämistä sellaisen muun osan osalta, jota ei ole katsottu kohtuuttomaksi, ei voida pitää sopimuksen sisällön muuttamisena tai korvaamisena.
- 26 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pohtii tämän jälkeen, onko direktiivin 93/13 säännösten mukaista soveltaa toissijaisesti kansallisen oikeuden säännöstä sellaisen kiinteistön ulosmittausmenettelyn jatkamiseksi, joka on pantu vireille lainasopimuksen ennaikaista erääntymistä koskevan sellaisen ehdon perusteella, jonka kansallinen tuomioistuin on todennut kohtuuttomaksi, kun tätä menettelyä pidetään kuluttajan kannalta edullisempaan kuin tavanomaista täytäntöönpanomenettelyä.
- 27 Tribunal Supremo on tässä tilanteessa päättänyt lykätä ratkaisun antamista ja pyytää unionin tuomioistuimelta ennakkoratkaisua seuraaviin kysymyksiin:
- ”1) Onko direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa tulkittava siten, että sen mukaan on mahdollista, että kansallinen tuomioistuin arvioidessaan kuluttajan kanssa tehtyyn kiinnelainasopimukseen useiden maksuerien laiminlyöntitapausta koskevan ehdon lisäksi sisältyvän ennaikaista eräännyttämistä koskevan ehdon, jonka mukaan yhden [ainoan] maksuerän laiminlyönnistä on seurauksena ennaikainen eräännyttäminen, kohtuuttomuutta ottaa huomioon pelkästään yhden maksuerän laiminlyöntiä koskevan ehdon osan tai tilanteen kohtuuttomuuden ja katsoo päteväksi kyseisessä sopimusehdossa niin ikään yleisluonteisesti määritellyn ennaikaista eräännyttämistä useiden maksuerien laiminlyönnin vuoksi koskevan määräyksen siitä riippumatta, että pätevyyden tai kohtuuttomuuden konkreettisen arvioinnin on perustuttava tämän mahdollisuuden käyttämisajankohtaan?
- 2) Onko kansallisella tuomioistuimella direktiivin 93/13 mukaan oikeus kiinnelainasopimukseen sisältyvän ennaikaista eräännyttämistä koskevan sopimusehdon kohtuuttomaksi toteamisen jälkeen katsoa, että vaikka kansallisen oikeuden säännöksessä säädetään pakkotäytäntöönpanon aloittamisesta tai jatkamisesta kuluttajaa vastaan, kyseisen säännöksen toissijainen soveltaminen johtaa kuluttajan kannalta edullisempaan lopputulokseen kuin se, että kyseinen kiinnitettyyn omaisuuteen kohdistuva erityinen täytäntöönpanomenettely keskeytettäisiin ja velkoja oikeutettaisiin päättämään lainasopimus tai vaatimaan maksamatta olevia saataviaan ja että tätä koskeva tuomio pantaisiin sen jälkeen täytäntöön ilman kiinnitettyyn omaisuuteen kohdistuvassa erityisessä täytäntöönpanomenettelyssä kuluttajalle myönnettäviä etuja?”

### *Asia C-179/17*

- 28 Rodríguez Ramírez ja Lau Mendoza tekivät 22.6.2005 Bankian kanssa sopimuksen 188 000 euron suuruudesta 37 vuodeksi myönnettävästä kiinnelainasta.

- 29 Sopimuksen 6 bis ehdon otsikko on ”Luottolaitoksen oikeus eräännyttää laina ennenaikaisesti”, ja siinä määrätään seuraavaa:

”Riippumatta tämän sopimuksen ehtojen mukaisesta kestosta velkojapankki voi todeta lainan eräänntyneeksi katsomalla sopimuksen irtisanotuksi ja lainan kokonaisuudessaan ennenaikaisesti eräänntyneeksi muun muassa siinä tapauksessa, että yksi, useampia tai kaikki [takaisinmaksua koskevan] toisen ehdon mukaisista eräänntyneistä maksueristä jätetään maksamatta.”

- 30 Pääasian vastapuolet olivat jättäneet maksamatta 36 kuukausittain suoritettavaa maksuerää, minkä jälkeen Bankia vaati Juzgado de Primera Instancia n<sup>o</sup>1 de Barcelonalta myöntämänsä lainan maksamisen vakuudeksi kiinnitetyn omaisuuden ulosmittausta.

- 31 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa, että Tribunal Supremón oikeuskäytännön mukaan silloin, kun tuomioistuin, jossa on vireillä erityinen kiinnelainan ulosmittausmenettely, toteaa, että menettely perustuu kohtuuttomaan ehtoon, jossa määrätään muun muassa lainan ennenaikaisesta eräänntymisestä vain yhden kuukausittain suoritettavan erän maksamatta jättämisen perusteella, kyseisen tuomioistuimen on jatkettava menettelyä sen sijaan, että se toteaisi siviiliprosessilain 695 §:n 1 ja 3 momentin nojalla menettelyn raukeavan. Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mukaan tähän tulokseen tultaisiin korvaamalla tällainen ehto siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentissa, sellaisena kuin se on ollut voimassa edellä 28 kohdassa tarkoitettun kiinnelainasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, säädetyllä säännöllä, joka mahdollistaa lainan ennenaikaisen eräännyttämisen silloin, kun ainakin kolme kuukausittain suoritettavaa erää on jätetty maksamatta.

- 32 Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mukaan kyseisestä oikeuskäytännöstä käy ilmi, että ulosmittauksen raukeaminen merkitsee sitä, että pankki voi raukeamispäätöksen antamisen jälkeen vaatia siviililain 1124 §:n perusteella nostettavalla kanteella, että tuomioistuin, jonka käsiteltäväksi asia on saatettu, toteaa, että sopimus on päättynyt. Tällaisen kanteen perusteella annettu tuomioistuinratkaisu pantaisiin täytäntöön tavanomaisessa menettelyssä, jossa velallisen kaikki omaisuus, myös asunto, voidaan ulosmitata.

- 33 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa myös, että Tribunal Supremón mukaan silloin, kun kiinnitetty omaisuus on velallisen asunto, erityiseen kiinnitetyn omaisuuden ulosmittausmenettelyyn liittyy tavanomaisesta täytäntöönpanomenettelystä poiketen useita velallisen suojaamiseen tähtäviä ominaispiirteitä. Näiden joukossa on esimerkiksi se, että velallisella on mahdollisuus saada kiinnitys puretuksi, saada vahvistetuksi vähimmäishinta, jonka alle velallisen asuntoa ei voida myydä huutokaupalla, ja velalliselle tunnustettu mahdollisuus vapautua velastaan tilanteessa, jossa huutokaupalla saatu hinta ei riitä kattamaan saatavaa kokonaan. Tribunal Supremo on näiden ominaispiirteiden vuoksi katsonut, että erityinen kiinteän omaisuuden ulosmittausmenettely on kuluttajan intressien kannalta edullisempi kuin menettely, jota noudatettaisiin siviililain 1124 §:ään perustuvan vahvistuskanteen perusteella.

- 34 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin ei kuitenkaan ole varma siitä, onko Tribunal Supremón oikeuskäytäntö direktiivin 93/13 6 ja 7 artiklan mukainen.

- 35 Yhtäältä ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin kyseenalaistaa kiinnitetyn omaisuuden ulosmittausmenettelyn edullisuuden kuluttajan kannalta suhteessa kiinnelainasopimuksen päättämiseen siviililain 1124 §:n perusteella tuomioistuimessa ja tätä seuraavaan tavanomaiseen täytäntöönpanomenettelyyn. Se viittaa tämän osalta siihen, että tavanomaisessa täytäntöönpanomenettelyssä kuluttaja voi käytännössä voittaa aikaa ja välttää väliaikaisesti hädän asunnostaan. Lisäksi se katsoo, että Tribunal Supremón oikeuskäytännön ja siviililain 1124 §:n sanamuodon tarkastelusta käy ilmi, että tilanteissa, joissa kiinnelaina on tarkoitettu asunnon hankkimiseen, on melko todennäköistä, että siviililain 1124 §:ään perustettu vahvistuskanne hylätään, koska tätä pykälää ei voida soveltaa lainasopimuksiin. Siinäkin tapauksessa, että hyväksyttäisiin siviililain 1124 §:n soveltaminen lainasopimuksiin, kansallisen tuomioistuimen mukaan pois ei voitaisi

sulkea sitä, että sopimuksen päättämistä koskeva kanne hylätään, jos tuomioistuin katsoo, että velalliselle on perusteltua myöntää määräaika veloitteidensa täyttämiseen, mikä kyseisessä pykälässä nimenomaisesti mahdollistetaan.

- 36 Toisaalta ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin katsoo, että siviiliprosessilain 693§:n 2 momentin, sellaisena kuin se on ollut voimassa kiinnelainasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, täydentävä soveltaminen kohtuuttomaksi todetun sopimusehdon sijasta olisi ongelmallista kahdesta syystä.
- 37 Ensinnäkin se toteaa, että unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön, erityisesti 21.1.2015 annetun tuomion Unicaja Banco ja Caixabank (C-482/13, C-484/13, C-485/13 ja C-487/13, EU:C:2015:21), mukaan kansallisella tuomioistuimella on mahdollisuus korvata kohtuuton sopimusehto dispositiivisella kansallisella säännöksellä ainoastaan tilanteissa, ”joissa tuomioistuimen olisi kohtuuttoman ehdon pätemättömäksi toteamisen johdosta todettava koko sopimus pätemättömäksi, jolloin kuluttajalle aiheutuu senkaltaisia seurauksia, että hän joutuisi kärsimään pätemättömäksi toteamisen haitalliset seuraamukset”.
- 38 Toiseksi se toteaa, että vaikka siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentin, sellaisena kuin se on ollut voimassa kiinnelainasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, täydentävää soveltamista voidaan teoriassa ajatella, perusedellytys sen soveltamiselle olisi tämän säännöksen mukaan se, että sopimuspuolet ovat tästä sopineet. Tällaisesta ehdosta sopimisen voitaisiin tietysti katsoa perustuvan siihen, että kiinnelainasta on tehty sopimus, mutta nimenomaan tästä ehdosta sopiminen olisi katsottu kohtuuttomaksi ja todettu pätemättömäksi.
- 39 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on kaikista näistä syistä, joilla saattaa olla huomattavaa oikeudellista merkitystä sen vastauksen kannalta, joka annetaan Tribunal Supremón asiassa C-70/17 esittämiin ennakkoratkaisukysymyksiin, katsonut asianmukaiseksi ja tarpeelliseksi esittää unionin tuomioistuimelle uuden ennakkoratkaisupyynnön, jotta se voitaisiin tarvittaessa käsitellä yhdessä asiassa C-70/17 esitetyn ennakkoratkaisupyynnön kanssa.
- 40 Juzgado de Primera Instancia n° 1 de Barcelona (Barcelonan alioikeus nro 1, Espanja) on siis päättänyt lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:
- ”1) Ovatko [direktiivin 93/13] 6 ja 7 artikla esteenä sellaiselle kansalliselle oikeuskäytännölle (18.2.2016 annettu Tribunal Supremón tuomio), jonka mukaan kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä ei pidä keskeyttää, vaikka ennaaikaista erääntymistä koskeva sopimusehto olisi todettu kohtuuttomaksi ja vaikka tämä ehto olisi ollut ulosmittaushakemuksen perusteena, koska menettelyn jatkaminen on kuluttajan kannalta edullisempaa sen vuoksi, että kuluttaja ei voisi siviililain 1124 §:ään perustuvassa vahvistuskannemenettelyssä annetun tuomion mahdollisessa täytäntöönpanossa hyötyä kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyyn liittyvistä menettelyllisistä erioikeuksista, ja jossa ei oteta huomioon, että Tribunal Supremón oman vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kyseistä siviililain 1124 §:ää (joka koskee ainoastaan vastavuoroisia veloituksia sisältäviä sopimuksia) ei sovelleta lainasopimukseen, koska ne ovat yksipuolisia esineoikeuksia koskevia sopimuksia, jotka eivät täyty ennen kuin rahasuoritus on tapahtunut ja jotka siten sisältävät ainoastaan lainanottajaa mutta eivät lainanantajaa (velkoja) koskevia veloituksia, mikä tarkoittaa, että jos noudatetaan vahvistuskannemenettelyssä kyseistä Tribunal Supremón oikeuskäytäntöä, kuluttajan esittämästä sopimuksenpurku- ja vahingonkorvausvaatimuksesta saatetaan antaa hylkäävä tuomio, jolloin ei voida väittää, että kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn jatkaminen olisi kuluttajalle edullisempaa?
- 2) Jos siviililain 1124 §:ää on katsottava sovellettavan lainasopimukseen tai kaikenlaisiin luottosopimukseen, ovatko [direktiivin 93/13] 6 ja 7 artikla esteenä edellä mainitun kaltaiselle oikeuskäytännölle, jossa sen määrittämiseksi, onko kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn jatkaminen kuluttajan kannalta edullisempaa kuin siviililain 1124 §:ään perustuva vahvistuskannemenettely, ei oteta huomioon sitä, että vahvistuskannemenettelyssä



sopimuksenpurku- ja vahingonkorvausvaatimukset saatetaan hylätä, jos asiaa käsittelevä tuomioistuimien soveltaa siviililain 1124 §:n säännöstä, jonka mukaan 'tuomioistuimien määrää purkamisesta vaatimuksen mukaisesti, ellei ole perusteltua syytä myöntää määräaika velvoitteen täyttämiseksi', kun tiedetään että asunnon hankintaa varten otettujen pitkäaikaisten (20–30 vuoden) kiinnelainojen ja kiinnitysluottojen tapauksessa on melko todennäköistä, että tuomioistuimet soveltavat kyseistä hylkäämisperustetta etenkin, jos maksuvelvoitteen laiminlyönti ei tosiasiallisesti ole ollut kovin vakava?

- 3) Jos kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn jatkaminen ja siihen liittyvät ennen aikaisen erääntymisen vaikutukset katsotaan kuluttajan kannalta edullisemmiksi, ovatko [direktiivin 93/13] 6 ja 7 artikla esteenä edellä mainitun kaltaiselle oikeuskäytännölle, jonka mukaan tiettyä oikeussääntöä (siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentti) sovelletaan täydentävästi, vaikka sopimus voisi olla olemassa ilman ennen aikaista erääntymistä koskevaa ehtoa, ja jossa mainitulla säännöksellä katsotaan olevan oikeusvaikutuksia, vaikka sopimuksesta puuttuu kyseisen säännöksen soveltamisen perustavanlaatuinen edellytys eli pätevä ja tehokas ennen aikaista erääntymistä koskeva ehto, koska kyseinen ehto nimenomaan on todettu kohtuuttomaksi, pätemättömäksi ja tehottomaksi?"

### **Asioiden C-70/17 ja C-179/17 yhdistäminen**

- 41 Koska asiat C-70/17 ja C-179/17 liittyvät toisiinsa, ne on unionin tuomioistuimen työjärjestyksen 54 artiklan mukaisesti yhdistettävä tuomion antamista varten.

### **Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu**

#### *Ennakkoratkaisupyynnön tutkittavaksi ottaminen asiassa C-179/17*

- 42 Espanjan hallitus katsoo, ettei ennakkoratkaisupyynnönä asiassa C-179/17 voida ottaa tutkittavaksi, koska pyynnön tarkoituksena on vain täydentää säännöstä, josta Tribunal Supremo on tehnyt selkoa asiassa C-70/17, jotta unionin tuomioistuimella olisi käytettävissään kaikki tiedot, joilla on merkitystä asiassa esitettyihin kysymyksiin annettavien vastausten kannalta. Ennakkoratkaisupyynnön tarkoituksena on Espanjan hallituksen mukaan kuitenkin unionin oikeutta koskevan tulkinnan saaminen eikä sellaisten ennakkoratkaisukysymysten sisällöllinen oikaiseminen, jotka on esitetty unionin tuomioistuimessa vireillä olevissa muissa asioissa. Espanjan hallitus väittää lisäksi, että ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen kysymykset kohdistuvat yksinomaan kansallisten oikeussääntöjen tulkintaan.
- 43 Kuten julkisasiamies on ratkaisuehdotuksensa 43 kohdassa todennut, on muistettava, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan SEUT 267 artiklalla käyttöön otetussa unionin tuomioistuimen ja kansallisten tuomioistuinten välisessä yhteistyössä yksinomaan kansallisen tuomioistuimen, jossa asia on vireillä ja joka vastaa annettavasta ratkaisusta, tehtävänä on kunkin asian erityispiirteiden perusteella harkita, onko ennakkoratkaisu tarpeen asian ratkaisemiseksi sekä onko sen unionin tuomioistuimelle esittämällä kysymyksillä merkitystä asian kannalta (tuomio 29.11.1978, Redmond, 83/78, EU:C:1978:214, 25 kohta ja tuomio 14.6.2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, 76 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 44 Näin ollen aina kun kysymys koskee unionin oikeuden tulkintaa, unionin tuomioistuimen on lähtökohtaisesti ratkaistava se. Kansallisen tuomioistuimen esittämään ennakkoratkaisukysymykseen vastaamisesta kieltäytyminen on mahdollista vain, jos on ilmeistä, ettei pyydetyllä unionin oikeuden tulkinnalla ole mitään yhteyttä pääasian tosiseikkoihin tai kohteeseen, jos ongelma on luonteeltaan hypoteettinen tai jos unionin tuomioistuimella ei ole tiedossaan niitä tosiseikkoja ja oikeudellisia

seikkoja, jotka ovat tarpeen, jotta se voisi antaa hyödyllisen vastauksen sille esitettyihin kysymyksiin (ks. tuomio 16.6.2015, Gauweiler ym., C-62/14, EU:C:2015:400, 25 kohta ja tuomio 20.12.2017, Global Starnet, C-322/16, EU:C:2017:985, 17 kohta).

- 45 Käsiteltävässä asiassa ennakkoratkaisupyyntö koskee direktiivin 93/13 6 ja 7 artiklan tulkintaa. Tämän lisäksi ennakkoratkaisupyyntö on kuvattu tosiseikat ja oikeudelliset seikat esitettyjen kysymysten ulottuvuuden rajaamisen kannalta riittävällä tavalla. Pyydetty tulkinta ei myöskään ole sellainen, että olisi katsottava, ettei sillä ole mitään yhteyttä pääasian tosiseikkoihin tai kohteeseen tai että ongelma olisi luonteeltaan hypoteettinen.
- 46 Todettakoon vielä edellä 44 kohdassa lainatun oikeuskäytännön perusteella, että sillä, onko ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tarkoituksena ollut täydentää Tribunal Supremón asiassa C-70/17 esittämässä ennakkoratkaisupyyntöä kyseessä olevia oikeussääntöjä, ei ole merkitystä arvioitaessa asiassa C-179/17 esitetyn ennakkoratkaisupyyntöön tutkittavaksi ottamisen edellytyksiä.
- 47 Tästä seuraa, että asiassa C-179/17 esitetty ennakkoratkaisupyyntö voidaan ottaa tutkittavaksi.

### *Asiakysymys*

- 48 Ennakkoratkaisua pyytäneet tuomioistuimet ovat asiassa C-70/17 ja asiassa C-179/17 esittämillään kysymyksillä, jotka on käsiteltävä yhdessä, halunneet vastauksen asiallisesti siihen, onko direktiivin 93/13 6 ja 7 artiklaa tulkittava yhtäältä siten, että silloin kun kiinnelainasopimuksen ennaikaista erääntymistä koskeva ehto on todettu kohtuuttomaksi, se voidaan kuitenkin pitää osittain voimassa poistamalla tekijät, jotka tekevät siitä kohtuuttoman, ja toisaalta, voidaanko päinvastaisessa tilanteessa tällaisen ehdon perusteella aloitettua kiinnityksen ulosmittausmenettelyä kaikesta huolimatta jatkaa täydentämällä ehtoa kansallisella oikeussäännöllä, kun se, ettei tähän menettelyyn voida turvautua, saattaisi olla vastoin kuluttajien etuja.
- 49 Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan direktiivillä toteutettu suojajärjestelmä perustuu ajatukseen siitä, että kuluttaja on elinkeinonharjoittajaan nähden heikompi osapuoli sekä neuvotteluaseman että tietojen puolesta, mikä johtaa siihen, että kuluttaja sitoutuu elinkeinonharjoittajan ennakolta laatimiin sopimusehtoihin ilman, että hän voisi vaikuttaa niiden sisältöön (ks. mm. tuomio 3.6.2010, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, C-484/08, EU:C:2010:309, 27 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 50 Tämän heikomman aseman vuoksi direktiivillä 93/13 veloitetaan jäsenvaltiot säätämään järjestelmästä, jolla varmistetaan se, että kaikki sellaiset sopimusehdot, joista ei ole erikseen neuvoteltu, voidaan tutkia niiden mahdollisen kohtuuttomuuden arvioimiseksi. Kansallisen tuomioistuimen tehtävänä on tässä yhteydessä direktiivin 93/13 3 artiklan 1 kohdassa ja 5 artiklassa säädettyjen kriteereiden perusteella ratkaista kussakin asiassa vallitsevat olosuhteet huomioon ottaen, täyttääkö tällainen ehto direktiivissä asetetut lojaliteettiperiaatteen mukaiset sekä tasapainon ja avoimuuden vaatimukset (ks. vastaavasti tuomio 21.3.2013, RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180, 42–48 kohta ja tuomio 30.4.2014, Kásler ja Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, 40 kohta).
- 51 Ennakkoratkaisua pyytäneiden tuomioistuinten toteamusten mukaan käsiteltävissä asioissa kyseessä olevat ehdot on siitä huolimatta, että ne perustuvat suurelta osin siviiliprosessilain 693 §:n 2 momenttiin, sellaisena kuin se oli voimassa niitä pääasioissa kyseessä olevia kiinnelainasopimuksia allekirjoitettaessa, joihin ne on otettu, katsottava kohtuuttomiksi siltä osin kuin niissä määrätään, että rahalaitos voi irtisanoa sopimuksen ennaikaisesti ja vaatia lainan maksettavaksi takaisin aina, kun velallinen on jättänyt maksamatta yhdenkin kuukausittain suoritettavan maksuerän.

- 52 Tässä yhteydessä on ensin todettava, että direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan mukaan kansallisten tuomioistuinten on jätettävä soveltamatta kohtuutonta sopimusehtoa, jotta ehdolla ei ole sitovia vaikutuksia kuluttajaan nähden, ellei kuluttaja vastusta tätä (ks. vastaavasti tuomio 4.6.2009, Pannon GSM, C-243/08, EU:C:2009:350, 35 kohta ja tuomio 14.6.2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, 65 kohta).
- 53 Tämän jälkeen on mainittava siitä, että unionin tuomioistuin on oikeuskäytännössään katsonut, että silloin kun kansallinen tuomioistuin toteaa elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisessä sopimuksessa olevan kohtuuttoman ehdon pätemättömäksi, direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että se on esteenä kansallisen oikeuden säännökselle, jossa sallitaan kansallisen tuomioistuimen täydentää kyseistä sopimusta muuttamalla ehdon sisältöä (tuomio 14.6.2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, 73 kohta ja tuomio 30.4.2014, Kásler ja Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, 77 kohta).
- 54 Mikäli kansallisen tuomioistuimen sallittaisiin muuttaa tällaisissa sopimuksissa olevien kohtuuttomien ehtojen sisältöä, olisi tämä omiaan haittaamaan direktiivin 93/13 7 artiklassa tarkoitettua pitkän aikavälin tavoitteen toteutumista. Tällainen mahdollisuus nimittäin myötävaikuttaisi sen ehkäisevän vaikutuksen poistumiseen, joka kohdistetaan elinkeinonharjoittajiin jättämällä yksinkertaisesti soveltamatta tällaisia kohtuuttomia ehtoja kuluttajiin nähden, koska elinkeinonharjoittajat olisivat taipuvaisia jatkamaan tällaisten ehtojen käyttämistä tietoisina siitä, että vaikka ehdot julistettaisiin pätemättömiksi, kansallinen tuomioistuin voisi kuitenkin täydentää sopimusta tarvittavilta osin näiden elinkeinonharjoittajien etujen takaamiseksi (tuomio 14.6.2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, 69 kohta ja tuomio 30.4.2014, Kásler ja Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, 79 kohta).
- 55 Käsiteltävässä tapauksessa se, että kyseessä olevat ehdot kohtuuttomiksi tekevä eräänymisperuste yksinkertaisesti vain poistettaisiin, merkitsisi itse asiassa sitä, että ehtojen sisältöä muutettaisiin puuttamalla niiden asiasisältöön. Näin ollen tällaisten ehtojen osittaista voimassa pitämistä ei voida hyväksyä, sillä se haittaisi suoraan edellä 54 kohdassa mainittua ehkäisevää vaikutusta.
- 56 Unionin tuomioistuin on kuitenkin jo todennut, ettei edellä 53 ja 54 kohdassa lainatusta oikeuskäytännöstä seuraa, että tilanteessa, jossa elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välillä tehty sopimus ei voi pysyä voimassa kohtuuttoman ehdon poistamisen jälkeen, direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohta olisi esteenä sille, että kansallinen tuomioistuin poistaa sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti kohtuuttoman ehdon korvaamalla sen dispositiivisella kansallisella oikeussäännöllä tilanteissa, joissa kohtuuttoman ehdon pätemättömäksi toteaminen velvoittaisi tuomioistuimen toteamaan sopimuksen kokonaan pätemättömäksi aiheuttaen tällä erityisen haitallisia vaikutuksia kuluttajalle, ja negatiivinen seuraamus kohdistuisi näin kuluttajaan (ks. vastaavasti tuomio 30.4.2014, Kásler ja Káslerné Rábai (C-26/13, EU:C:2014:282, 80, 83 ja 84 kohta).
- 57 Unionin tuomioistuin on todennut tämän osalta, että tällainen korvaaminen on direktiivin 93/13 tavoitteiden kannalta täysin perusteltua. Korvaaminen on näet direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan tavoitteen mukaista siksi, että tällä säännöksellä pyritään korvaamaan muodollinen tasapaino, joka sopimuksella perustetaan sopimuspuolten oikeuksien ja velvollisuuksien välille, todellisella tasapainolla, jolla voidaan palauttaa sopimuspuolten välinen yhdenvertaisuus, eikä sillä pyritä siihen, että kaikki kohtuuttomia ehtoja sisältävät sopimukset todettaisiin pätemättömiksi (ks. vastaavasti tuomio 30.4.2014, Kásler ja Káslerné Rábai (C-26/13, EU:C:2014:282, 81 ja 82 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 58 Jos edellä 56 kohdassa kuvatussa tilanteessa olisi kiellettyä korvata kohtuuton sopimusehto dispositiivisella kansallisella oikeussäännöllä ja jos tuomioistuimen olisi näin ollen todettava koko sopimus pätemättömäksi, kuluttajalle voisi aiheutua erityisen haitallisia seurauksia, jolloin sopimuksen pätemättömäksi toteamisesta johtuva ehkäisevä vaikutus saattaisi vaarantua. Lainasopimuksen osalta tällaisesta pätemättömäksi toteamisesta nimittäin seuraisi lähtökohtaisesti jäljellä olevan lainan

summan erääntyminen välittömästi maksettavaksi sellaisen suuruisena, että tämä summa saattaisi ylittää kuluttajan maksukyvyn, ja siten negatiivinen seuraamus pikemminkin kuluttajalle kuin velkojalle, jota tämän seurauksena ei kannustettaisi luopumaan sisällyttämästä tällaisia sopimusehtoja tarjoamiinsa sopimuksiin (ks. vastaavasti tuomio 30.4.2014, Kásler ja Káslerné Rábai (C-26/13, EU:C:2014:282, 83 ja 84 kohta).

- 59 Vastaavista syistä on katsottava, että tilanteessa, jossa elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välillä tehty kiinnelainasopimus ei voi pysyä voimassa sellaisen kohtuuttoman ehdon poistamisen jälkeen, jonka sanamuoto perustuu suurelta osin sellaiseen lain säännökseen, jota sovelletaan, kun sopimuspuolet ovat tästä sopineet, direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa ei voida tulkita siten, että se on esteenä sille, että kansallinen tuomioistuin välttääkseen kyseisen sopimuksen pätemättömyyden korvaa tällaisen ehdon kyseisen kansallisen lain säännöksen uudella sanamuodolla, joka on tullut voimaan sopimuksen tekemisen jälkeen, koska sopimuksen pätemättömäksi toteamisesta aiheutuisi kuluttajalle erityisen haitallisia seurauksia.
- 60 Pääasioissa kyseessä olevissa sopimuksissa on yhtäältä kyse pankin myöntämistä lainoista ja toisaalta näihin lainoihin liittyvien kiinnitysten perustamisesta. Pääasioissa kyseessä olevat ehdot, jotka perustuvat suurelta osin siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentin sanamuotoon, sellaisena kuin se oli sopimuksia tehtäessä, sallivat käytännössä sen, että nämä pankit toteavat lainan erääntyneeksi ja vaativat koko jäljellä olevan määrän maksamista tilanteessa, jossa yksikin kuukausittainen maksuerä on jäänyt suorittamatta. Kansallisten tuomioistuinten tehtävänä on selvittää kansallisten oikeussääntöjen mukaisesti ja objektiivista lähestymistapaa noudattaen (ks. vastaavasti tuomio 15.3.2012, Pereničová ja Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, 32 kohta), johtaako näiden ehtojen poistaminen siihen, etteivät kiinnelainasopimukset voi enää pysyä voimassa.
- 61 Mikäli näin on, kansallisten tuomioistuinten on selvitettävä, aiheutuuko pääasioissa kyseessä olevien kiinnelainasopimusten pätemättömäksi toteamisesta kyseessä oleville kuluttajille erityisen haitallisia seurauksia. Tämän osalta ennakkoratkaisupyynnöistä käy ilmi, että pätemättömäksi toteaminen saattaisi vaikuttaa erityisesti niihin kansallisiin yksityiskohtaisiin menettelysääntöihin, joiden mukaisesti pankit voivat saada kuluttajat oikeusteitse maksamaan lainasta jäljellä olevan määrän kokonaan. Näin ollen tilanteessa, jossa pääasioissa kyseessä olevat kiinnelainasopimukset todetaan pätemättömiksi, pankkien on perittävä saatavansa tavanomaisessa täytäntöönpanomenettelyssä, kun taas siinä tapauksessa, että sopimukset pidetään voimassa korvaamalla kohtuuton ehto siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentin uudella sanamuodolla, joka sallii näiden sopimusten ennaikaisen irtisanomisen sen jälkeen, kun velallinen on jättänyt vähintään kolme kuukausittain suoritettavaa maksuerää maksamatta, voidaan soveltaa erityistä kiinteistön ulosmittausmenettelyä. Nämä kaksi menettelyä eroavat toisistaan siten, että erityinen vakituiseen asuntoon kohdistuva ulosmittausmenettely antaa velalliselle mahdollisuuden vapauttaa kiinnitetty omaisuus huutokaupan toimituspäivään asti tallettamalla erääntyneet määrät, siten, että velka voidaan saada osin anteeksi, sekä siten, ettei kiinnitettyä omaisuutta ole mahdollista myydä hinnalla, joka alittaa 75 prosenttia sen arvioidusta arvosta.
- 62 Asianomaisten kuluttajien menettelyllisen aseman heikentyminen tällä tavoin tavanomaisen täytäntöönpanomenettelyn soveltamisen vuoksi sen sijaan, että sovellettaisiin erityistä kiinteistön ulosmittausmenettelyä, on merkityksellinen seikka arvioitaessa kyseessä olevien sopimusten pätemättömäksi toteamisen seurauksia, ja niin kuin edellä 59 kohdassa on todettu, siltä osin kuin pätemättömäksi toteamisesta aiheutuu kuluttajille erityisen haitallisia seurauksia, se voi oikeuttaa sen, että ennakkoratkaisua pyytäneet tuomioistuimet korvaavat kohtuuttomat ehdot siviiliprosessilain 693 §:n 2 momentin sanamuodolla, joka on vahvistettu pääasioissa kyseessä olevien sopimusten allekirjoittamisen jälkeen. Kyseisten täytäntöönpanomenettelyjen ominaispiirteet kuuluvat kuitenkin yksinomaan kansallisen oikeuden alaan, minkä vuoksi vain ennakkoratkaisua pyytäneet tuomioistuimet voivat suorittaa tältä osin tarpeelliset selvitykset ja vertailut.

- 63 Jos nämä tuomioistuimet tulevat kuitenkin siihen tulokseen, että kyseessä olevat kiinnelainasopimukset voivat pysyä voimassa ilman pääasioissa kyseessä olevia kohtuuttomia ehtoja, niiden on edellä 56 kohdassa lainatun oikeuskäytännön mukaisesti sivuutettava ne, ellei kuluttaja vastusta tätä erityisesti siinä tapauksessa, että hän katsoo, että tällaisen ehdon perusteella toimitettu kiinnityksen ulosmittaus olisi hänen kannaltaan edullisempi kuin tavanomainen täytäntöönpanomenettely. Sopimuksen on näet lähtökohtaisesti pysyttävä voimassa ilman minkäänlaisia muita muutoksia kuin ne, jotka johtuvat kohtuuttomien ehtojen poistamisesta, siltä osin kuin tällainen sopimuksen pysyttäminen on kansallisten oikeussääntöjen mukaan oikeudellisesti mahdollista (ks. vastaavasti tuomio 26.1.2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, 71 kohta).
- 64 Asioissa C-70/17 ja C-179/17 esitettyihin kysymyksiin on edellä todetun perusteella vastattava, että direktiivin 93/13 6 ja 7 artiklaa on tulkittava yhtäältä siten, että ne ovat esteenä sille, että kohtuuttomaksi todettu kiinnelainasopimuksen ennen aikaista erääntymistä koskeva ehto pidetään osittain voimassa poistamalla siitä osat, jotka tekevät siitä kohtuuttoman, jos poistamisella muutettaisiin ehdon sisältöä puuttamalla sen keskeiseen asiasisältöön, ja toisaalta siten, etteivät nämä artikkelit ole esteenä sille, että kansallinen tuomioistuin korjaa tällaisen kohtuuttoman ehdon pätemättömyyden korvaamalla sen sellaisen lain säännöksen uudella sanamuodolla, johon ehto suurelta osin perustuu ja jota sovelletaan, kun sopimuspuolet ovat tästä sopineet, edellyttäen, ettei kyseessä oleva kiinnelainasopimus voi pysyä voimassa, jos mainittu kohtuuton ehto poistetaan, ja että koko sopimuksen pätemättömäksi toteamisesta aiheutuu kuluttajalle erityisen haitallisia seurauksia.

### Oikeudenkäyntikulut

- 65 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 (suuri jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

**Kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY 6 ja 7 artiklaa on tulkittava yhtäältä siten, että ne ovat esteenä sille, että kohtuuttomaksi todettu kiinnelainasopimuksen ennen aikaista erääntymistä koskeva ehto pidetään osittain voimassa poistamalla siitä osat, jotka tekevät siitä kohtuuttoman, jos poistamisella muutettaisiin ehdon sisältöä puuttamalla sen keskeiseen asiasisältöön, ja toisaalta siten, etteivät nämä artikkelit ole esteenä sille, että kansallinen tuomioistuin korjaa tällaisen kohtuuttoman ehdon pätemättömyyden korvaamalla sen sellaisen lain säännöksen uudella sanamuodolla, johon ehto suurelta osin perustuu ja jota sovelletaan, kun sopimuspuolet ovat tästä sopineet, edellyttäen, ettei kyseessä oleva kiinnelainasopimus voi pysyä voimassa, jos mainittu kohtuuton ehto poistetaan, ja että koko sopimuksen pätemättömäksi toteamisesta aiheutuu kuluttajalle erityisen haitallisia seurauksia.**

Allekirjoitukset