



Oikeustapauskokoelma

UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (suuri jaosto)

17 päivänä toukokuuta 2022*

Ennakkoratkaisupyyntö – Direktiivi 93/13/ETY – Kuluttajasopimusten kohtuuttomat ehdot – Vastaavuusperiaate – Tehokkuusperiaate – Kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettely – Lainasopimukseen sisältyvien viivästyskorkojen nimelliskorkoa koskevan ehdon ja ennen aikaista erääntymistä koskevan ehdon kohtuuttomuus – Oikeusvoima ja preklusio – Sopimusehdon kohtuuttomuuteen tuomioistuimessa vetoamista koskevan mahdollisuuden menettäminen – Kansallisen tuomioistuimen valta valvoa viran puolesta

Asiassa C-600/19,

jossa on kyse SEUT 267 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyyntöä, jonka Audiencia Provincial de Zaragoza (Zaragozan maakunnallinen ylioikeus, Espanja) on esittänyt 12.7.2019 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 6.8.2019, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

MA

vastaa

Ibercaja Banco SA,

ja jossa asian käsittelyyn osallistuu

PO,

UNIONIN TUOMIOISTUIN (suuri jaosto),

toimien kokoonpanossa: presidentti K. Lenaerts, jaostojen puheenjohtajat A. Arabadjiev, K. Jürimäe, C. Lycourgos, E. Regan, S. Rodin (esittelevä tuomari) ja I. Jarukaitis sekä tuomarit M. Ilešić, J.-C. Bonichot, M. Safjan, F. Biltgen, P. G. Xuereb, N. Piçarra, L. S. Rossi ja A. Kumin,

julkisasiamies: E. Tanchev,

kirjaaja: hallintovirkamies L. Carrasco Marco,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 26.4.2021 pidetyssä istunnossa esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

* Oikeudenkäyntikieli: espanja.

- Ibercaja Banco SA, edustajinaan J. Rodríguez Cárcamo ja A. M. Rodríguez Conde, abogados,
 - Espanjan hallitus, asiamiehinään S. Centeno Huerta ja J. Ruiz Sánchez,
 - Italian hallitus, asiamiehenään G. Palmieri, avustajinaan C. Colelli ja G. Greco, avvocati dello Stato,
 - Euroopan komissio, asiamiehinään J. Baquero Cruz, N. Ruiz García ja C. Valero,
- kuultuaan julkisasiamiehen 15.7.2021 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,
on antanut seuraavan

tuomion

- 1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY (EYVL 1993, L 95, s. 29) 6 artiklan 1 kohdan tulkintaa.
- 2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa asianosaisina ovat MA ja Ibercaja Banco SA ja joka koskee vaatimusta pankille maksettavien korkojen maksamisesta sen vuoksi, että MA ja PO eivät ole täyttäneet näiden asianosaisten välillä tehtyä kiinnelainasopimusta.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Unionin oikeus

- 3 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”.
- 4 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.”
- 5 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

- 6 Siviiliprosessikoodeksista 7.1.2000 annetun lain 1/2000 (Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil; BOE nro 7, 8.1.2000, s. 575), sellaisena kuin sitä sovelletaan pääasian tosiseikkoihin (jäljempänä LEC), 136 §:ssä, jonka otsikko on ”Preklusio”, säädetään seuraavaa:

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

- 7 LEC:n 207 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Ratkaisut, joilla asian käsittely päätetään ensimmäisessä oikeusasteessa, ja ratkaisut, joilla ratkaistaan näistä ratkaisuista tehdyt valitukset, ovat lopullisia.

2. Lainvoimaisia ovat ratkaisut, joihin ei voida hakea muutosta joko sen vuoksi, että siitä ei säädetä laissa, tai sen vuoksi, että vaikka siitä säädetään laissa, laissa säädetyt määräajat ovat päättyneet ilman, että yksikään asianosaisista on hakenut muutosta.

3. Lainvoimaiset ratkaisut saavat oikeusvoiman, ja ne sitovat kaikissa tapauksissa tuomioistuinta, jonka käsiteltäväksi asia on saatettu.

4. Kun ratkaisua koskevan muutoksenhaun määräaika on päättynyt eikä ratkaisuun ole haettu muutosta, se tulee lainvoimaiseksi ja saa oikeusvoiman, ja se sitoo kaikissa tapauksissa tuomioistuinta, jonka käsiteltäväksi asia on saatettu.”

- 8 LEC:n 222 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Lainvoimaisten hyväksyvien tai hylkäävien tuomioiden oikeusvoima estää lain mukaisesti myöhemmät oikeudenkäyntimenettelyt, joilla on sama kohde kuin aiemmalla menettelyllä, jossa lainvoimainen tuomio annettiin.

2. Tuomion oikeusvoima käsittää kanteessa ja vastakanteessa esitetyt vaatimukset sekä tämän lain 408 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetut seikat.

Uusiksi ja erillisiksi tosiseikoiksi suhteessa edellä mainittujen vaatimusten perusteisiin katsotaan tosiseikat, jotka ovat tapahtuneet sen jälkeen, kun määräaika vaatimusten esittämiselle kyseisessä menettelyssä päättyi.

3. Tuomion oikeusvoima vaikuttaa sen menettelyn, jossa tuomio annettiin, asianosaisiin ja heidän perillisiinsä ja oikeudenomistajiinsa sekä henkilöihin, jotka eivät ole menettelyn asianosaisia mutta jotka ovat tämän lain 11 §:ssä säädetyn mukaisesti sellaisten oikeuksien haltijoita, joihin asianosaisten asialegitimaatio perustuu.

– –

4. Menettelyn päättävän lainvoimaisen tuomion oikeusvoimainen osa sitoo tuomioistuinta, jossa on vireillä myöhempi menettely, jos oikeusvoiman saanut ratkaisu on uudessa menettelyssä sen kohteen looginen edeltäjä, jos kyseisten menettelyjen asianosaiset ovat samat tai jos tuomion oikeusvoima lain mukaan ulottuu niihin.”

9 LEC:n 517 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Täytäntöönpanotoimen on perustuttava täytäntöönpanokelpoiseen perusteeseen.

2. Täytäntöönpanon kohteena voivat olla ainoastaan seuraavat asiakirjat:

1° langettava lainvoimainen tuomio;

– –

9° muut menettelyyn liittyvät päätökset ja asiakirjat, jotka tämän lain tai muun lain nojalla voivat olla pakkotäytäntöönpanon kohteena.”

10 LEC:n 552 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Jos tuomioistuin katsoo, etteivät laissa säädetty edellytykset täytäntöönpanon määrittämiselle täyty, se antaa täytäntöönpanon epäävän päätöksen.

Tuomioistuin tutkii viran puolesta, voidaanko jotakin 557 §:n 1 momentissa tarkoitettuihin täytäntöönpanoperusteisiin sisältyvää ehtoa pitää kohtuuttomana. Jos tuomioistuin katsoo, että jotakin ehtoa voidaan pitää kohtuuttomana, se kuulee asianosaisia 15 päivän määräajassa. Kun asianosaisia on kuultu, tuomioistuin antaa ratkaisun viiden arkipäivän kuluessa 561 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti.

2. Päätökseen, jolla täytäntöönpano evätään, voidaan hakea suoraan muutosta, jolloin muutoksenhakumenettelyyn osallistuu vain velkoja. Velkoja voi halutessaan myös pyytää samalta tuomioistuimelta hakemuksensa uudelleen käsittelyä ennen muutoksenhakua.

3. Kun päätös, jolla täytäntöönpano evätään, on tullut lainvoimaiseksi, velkoja voi vedota oikeuksiinsa vain vastaavassa tavanomaisessa menettelyssä, jos tuomion tai lainvoimaisen ratkaisun, johon täytäntöönpanohakemus perustuu, oikeusvoima ei ole esteenä tälle.”

11 LEC:n 556 §:n otsikko on ”Menettelyllisten tai välimiesoikeuden ratkaisujen tai sovintosopimusten täytäntöönpanoa koskeva väite”, ja sen 1 ja 2 momentissa säädetään seuraavaa:

”1. Jos täytäntöönpanoperusteena on langettavaa tuomiota koskeva menettelyllinen tai välimiesoikeuden ratkaisu tai sovintosopimus, velallinen, jota täytäntöönpano koskee, voi kymmenen päivän kuluessa täytäntöönpanokelpoiseksi julistamista koskevan päätöksen tiedoksiantamisesta esittää kirjallisen väitteen, jossa vedotaan siihen, että maksu on suoritettu tai että tuomioon, välimiesoikeuden päätökseen tai sovintosopimukseen perustuva velvoite on täytetty, ja esittää siitä asiakirjatodisteet.

Hän voi vedota myös siihen, että täytäntöönpanotoimi on vanhentunut tai että täytäntöönpanon välttämiseksi on tehty sopimus tai sovinto, mikäli tällainen sopimus tai sovinto on vahvistettu virallisessa asiakirjassa.

2. Edellisessä momentissa esitetyissä tapauksissa esitetyllä väitteellä ei ole täytäntöönpanoa lykkävää vaikutusta.”

12 LEC:n 557 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Kun täytäntöönpano määrätään 517 §:n 2 momentin 4, 5, 6 ja 7 kohdassa tarkoitetun täytäntöönpanoperusteen tai muiden 517 §:n 2 momentin 9 kohdassa tarkoitettujen asiakirjojen, jotka voivat olla täytäntöönpanoperusteena, perusteella, täytäntöönpanovelallinen voi vastustaa täytäntöönpanoa edellisessä pykälässä säädetyn määräajan kuluessa ja siinä säädetyssä muodossa ainoastaan johonkin seuraavista perusteista vedoten:

– –

7° Täytäntöönpanoperuste sisältää kohtuuttomia ehtoja.

2. Jos täytäntöönpanoa vastustetaan edellisessä momentissa tarkoitettulla tavalla, tuomioistuimen kirjaamon virkamies keskeyttää prosessinjohtotoimenä täytäntöönpanon.”

13 LEC:n 695 §:ssä säädetään seuraavaa:

”1. Tässä luvussa tarkoitetuissa menettelyissä täytäntöönpanovelallisen esittämä vastustaminen voidaan hyväksyä vain, jos se perustuu seuraaviin perusteisiin:

– –

4. täytäntöönpanon tai perittävän summan määrittämisen perusteena olevan sopimusehdon kohtuuttomuus.

2. Jos täytäntöönpanoa vastustetaan edellisessä momentissa tarkoitettulla tavalla, tuomioistuimen kirjaamon virkamies keskeyttää täytäntöönpanon 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. Päätös, jolla hyväksytään tämän pykälän 1 momentin 1 ja 3 kohdassa tarkoitettuun vastustamisperusteeseen perustuva väite, johtaa täytäntöönpanomenettelyn raukeamiseen; päätöksellä, jolla hyväksytään 2 kohdassa tarkoitettu vastustamisperuste, vahvistetaan määrä, jonka osalta täytäntöönpanoa jatketaan.

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 vastustaminen 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 täytäntöönpanomenettelyä, jossa ne on annettu.”

- 14 Kiinteistökiinnitysvelallisten suojan vahvistamisesta, velkajärjestelyä ja sosiaalista vuokra-asumista koskevista toimenpiteistä 14.5.2013 annetussa laissa (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; jäljempänä laki nro 1/2013), joka on yksi laeista, joilla LEC:tä muutettiin, otettiin käyttöön yhtenä vastustamisperusteena mahdollisuus vedota sopimusehtojen kohtuuttomuuteen sekä yleisessä täytäntöönpanomenettelyssä että kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä. Lain nro 1/2013 neljännessä siirtymäsäännöksessä säädetään seuraavaa:

”1. Tällä lailla [LEC:hen] tehtyjä muutoksia sovelletaan täytäntöönpanomenettelyihin, jotka ovat vireillä lain voimaan tullessa, ainoastaan vielä toteuttamatta olevien täytäntöönpanotoimenpiteiden osalta.

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

Yhden kuukauden pituinen preklusiivinen määräaika alkaa kulua tämän lain voimaantuloa seuraavasta päivästä, ja se, että asianosaiset vastustavat täytäntöönpanoa väitteellä, keskeyttää menettelyn siihen saakka, kunnes vastustamisesta on annettu ratkaisu [LEC:n] 558 §:n ja sitä seuraavien pykälien sekä 695 §:n mukaisesti.

Tätä siirtymäsäännöstä sovelletaan kaikkiin sellaisiin täytäntöönpanomenettelyihin, jotka eivät ole päättäneet kiinteistön luovuttamiseen ostajan hallintaan [LEC:n] 675 §:n mukaisesti.

3. Vastaavasti vireillä olevissa täytäntöönpanomenettelyissä, joissa täytäntöönpanon vastustamiselle [LEC:n] 556 §:n 1 momentissa säädetty kymmenen päivän määräaika on tämän lain voimaan tullessa jo alkanut kulua, ulosmittausvelallisilla on sama edellisessä momentissa tarkoitettu yhden kuukauden pituinen preklusiivinen määräaika sellaisen väitteen esittämiseksi, joka perustuu jonkin [LEC:n] 557 ja 695 §:ssä säädetyn vastustamisperusteen olemassaoloon.

4. Tämän säännöksen julkaiseminen katsotaan pätevästi ja täysimääräisesti toimitetuksi tiedoksiannoksi tämän pykälän 2 ja 3 momentissa säädettyjen määräaikojen tiedoksiantamisen ja kulumisen osalta, eikä tästä ole missään tapauksessa tarpeen tehdä nimenomaista päätöstä. – –”

- 15 Kiinteistöluottoa koskevista sopimuksista 15.3.2019 annettuun lakiin 5/2019 (Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario) (BOE nro 65, 16.3.2019, s. 26329) sisältyy kolmas siirtymäsäännös, joka koskee lain nro 1/2013 voimaan tullessa vireillä olevia täytäntöönpanomenettelyjä koskevaa erityistä järjestelmää. Tämän säännöksen nojalla lain 5/2019 voimaantulopäivänä vireillä olleiden täytäntöönpanomenettelyjen, joissa vastustamiselle LEC:n 556 §:n 1 momentissa säädetty kymmenen päivän määräaika oli päättynyt lain nro 1/2013 voimaantulopäivänä, vastapuolilla on käytettävissään uusi kymmenen päivän määräaika erityisen väitteen esittämiseksi täytäntöönpanon vahvistamiseksi kohtuuttoman sopimusehdon olemassaolon perusteella. Kyseisellä siirtymäsäännöksellä näin annettua oikeutta sovelletaan kaikkiin täytäntöönpanomenettelyihin, jotka eivät ole johtaneet siihen, että kiinteistö tulee sen hankkijan hallintaan, siltä osin kuin erityisesti tuomioistuim ei ole jo viran puolesta tutkinut sopimusehtojen kohtuuttomuutta.

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymykset

- 16 Ibercaja Banco myönsi 6.5.2005 tehdyllä virallisella asiakirjalla PO:lle ja MA:lle 198 400 euron suuruisen kiinnelainan, joka oli maksettava takaisin 31.5.2040 mennessä. Lainan vakuutena oli kiinnitys omakotitaloon, jonka arvoksi oli arvioitu 299 290 euroa.
- 17 Lainan koroksi vahvistettiin kiinteä 2,75 prosentin vuosittainen korko 30.11.2005 saakka ja sen jälkeen vaihtuva korko tästä ajankohdasta lukien sopimuksen päättymiseen saakka. Tämän sopimuksen 3 bis lausekkeen mukaan vaihtuva korko laskettiin lisäämällä viitekorkoon kiinteä marginaali tai kiinteä differentiaali, ja sen suuruudeksi oli vahvistettu sopimuksen koko keston ajaksi 0,95 prosenttia tai vähemmän, jos sopimuksessa määrätyt objektiiviset sidosta koskevat edellytykset täyttyivät. Joka tapauksessa oli sovittu, että viitekorkoon sovellettu vähimmäisdifferentiaali oli 0,50 prosenttia (jäljempänä vähimmäiskorkoehto). Viivästyskorkojen nimelliseksi vuotuiseksi korkokannaksi, josta määrätään kyseisen sopimuksen 6 lausekkeessa, vahvistettiin 19 prosenttia (jäljempänä viivästyskorkoja koskeva ehto). Saman sopimuksen 6 bis lausekkeen mukaan pankilla oli oikeus vaatia koko lainasumma maksettavaksi siinä tapauksessa, että mikä tahansa erääntynyt summa jätetään maksamatta (jäljempänä ennenaikaista erääntymistä koskeva ehto).
- 18 Koska MA ja PO eivät olleet maksaneet lainan kuukausieriä 31.5.–31.10.2014, Ibercaja Banco teki 30.12.2014 kiinteistön ulosmittausta koskevan hakemuksen. Se vaati heiltä 164 676,53 euron suuruisia summaa, joka vastasi erääntynyttä ja maksamatta jäänyttä pääomaa korkoineen 5.11.2014 asti, sekä lisäksi alustavien laskelmien mukaan 49 402 euron suuruisia summaa sanotun kuitenkin rajoittamatta viivästyskoron myöhempää mukauttamista 12 prosentin vuotuisen nimelliskoron mukaan, joka lasketaan tilin sulkemisesta 5.11.2014 siihen saakka, kunnes summa on kokonaan maksettu.
- 19 Toimivaltainen tuomioistuin määräsi 26.1.2015 Ibercaja Bancon hallussa olleen kiinnityksen täytäntöönpanosta ja antoi luvan MA:han ja PO:hon kohdistuvaan ulosmittaukseen vaaditun summan osalta, velvoitti heidät suorittamaan maksun ja asetti heille kymmenen päivän määräajan, jonka kuluessa he voivat vastustaa täytäntöönpanoa LEC:n 695 §:n mukaisesti. Samana päivänä tekemällään päätöksellä kyseisen tuomioistuimen kirjaamo pyysi Registro de la propiedadia (kiinteistörekisteri, Espanja) toimittamaan kiinteistörekisteriotteen omistusoikeudesta ja muista esineoikeuksista sekä todistuksen Ibercaja Bancon hyväksi kiinteistöön olevasta kiinnityksestä.
- 20 Mainittu määräys ja mainittu pyyntö annettiin tiedoksi MA:lle 9.2.2015 ja PO:lle 18.2.2015.
- 21 PO:n kuoleman johdosta hänen lakimääräiset perillisensä SP ja JK tunnustettiin oikeudenkäynnin asianosaisiksi 9.6.2016 annetulla määräyksellä.
- 22 Ibercaja Bancon vaatimuksesta täytäntöönpanotuomioistuin järjesti 28.6.2016 antamallaan määräyksellä kiinnitetyn kiinteistön huutokaupan, jossa ei tehty lainkaan tarjouksia. Ibercaja Banco vaati kiinteistön myymistä itselleen 179 574 eurolla ja ilmoitti samalla, että se aikoi luovuttaa kiinteistön hankintaan perustuvat oikeudet Residencial Murillo SA:lle tämän suostumuksin. Ibercaja Banco toimitti todisteen edellä mainitun summan, joka vastasi huutokauppahintaa, tallettamisesta.

- 23 Ibercaja Banco vaati 25.10.2016 maksettavaksi kuluja, joiden määräksi oli arvioitu 2 886,19 euroa, ja korkoja, joiden määrä 32 538,28 euroa oli saatu soveltamalla 12 prosentin korkokantaa lain nro 1/2013 säännösten mukaisesti. Tämä vaatimus annettiin tiedoksi ulosmittausvelalliselle.
- 24 MA vastusti 9.11.2016 kirjallisesti korkojen maksuvaatimusta vedoten viivästyskorkoja ja vähimmäiskorkoa koskevien ehtojen kohtuuttomuuteen.
- 25 Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Zaragoza totesi 8.3.2017 antamassaan määräyksessä, että ennenaikaista erääntymistä koskeva ehto saattoi olla kohtuuton, ja päätti prosessinjohtotoimena tutkia täytäntöönpanoperusteen ehtojen mahdollisen kohtuuttomuuden. Se myönsi asianosaisille 15 päivän määräajan, jotta he voivat esittää huomautuksensa tästä sekä mahdollisesta menettelyn lykkäämisestä.
- 26 Ibercaja Banco vastusti menettelyn lykkäämistä ja väitti, että sopimusehtojen kohtuuttomuutta ei voitu enää todeta, koska huutokaupalla tapahtuneeseen myyntiin liittyvät oikeudet oli luovutettu ja kulut vahvistettu. Ibercaja Banco muistutti, että se ei ollut missään tapauksessa vaatinut 19 prosentin suuruisen viivästyskoron maksamista ja että useita takaisinmaksueriä oli maksamatta siinä vaiheessa, kun tili suljettiin.
- 27 Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Zaragoza totesi 20.11.2017 antamassaan määräyksessä, että ennenaikaista erääntymistä koskeva ehto oli kohtuuton, ja määräsi ulosmittauksen raukeamisesta lausumatta kuluista. Ibercaja Banco valitti tästä määräyksestä Audiencia Provincial de Zaragozaan (Zaragozan maakunnallinen ylioikeus, Espanja).
- 28 Toisen asteen tuomioistuin muutti 28.3.2018 antamallaan määräyksellä 20.11.2017 annettua määräystä ja päätti, että täytäntöönpanomenettelyä jatketaan siitä syystä, että lainasopimuksen ehtojen kohtuuttomuutta ei voitu enää tutkia, koska sopimusta oli sovellettu kaikkine vaikutuksineen, kiinteistökiinnitys oli jo realisoitu ja omistusoikeus oli siirtynyt. Toisen asteen tuomioistuin nojautui näin ollen jo syntyneitä omistussuhteita koskevaan oikeusvarmuuden periaatteeseen.
- 29 Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Zaragoza hylkäsi 31.7.2018 antamallaan määräyksellä korkojen määrittämistä koskevan väitteen ja hyväksyi näin ollen 32 389,89 euron suuruisen määrän siitä syystä, että koska menettely oli pantu vireille lain nro 1/2013 voimaantulon jälkeen ja liitännäistä väitettä ei ollut esitetty, sopimusehtojen mahdollista kohtuuttomuutta ei voitu enää tutkia 26.1.2015 annetun määräyksen oikeusvoiman vuoksi.
- 30 MA valitti tästä määräyksestä Audiencia Provincial de Zaragozaan.
- 31 Kyseinen tuomioistuin esittää, että Espanjan oikeuden mukaisten kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä koskevien menettelysääntöjen mukaan tuomioistuimen on menettelyn ensimmäisessä vaiheessa tutkittava viran puolesta LEC:n 552 §:n mukaisesti ulosmittausmääräyksen perustana olevaan kiinnelainasopimukseen sisältyvien ehtojen mahdollinen kohtuuttomuus. Tämä tarkastelu merkitsee negatiivista arviointia siinä mielessä, että tuomioistuin ei esitä kiinnitetyn kiinteistön ulosmittauksen hyväksyvässä päätöksessä mitään nimenomaista perustelua muiden kuin kohtuuttomina pidettyjen ehtojen osalta. Kansalliset tuomioistuimet eivät näin ollen voi ottaa esiin sopimusehtojen kohtuuttomuutta menettelyn myöhemmässä vaiheessa, ja samoin kuluttaja, joka ei vastusta täytäntöönpanoa säädetyssä

määräajassa, ei voi vedota näiden ehtojen kohtuuttomuuteen samassa menettelyssä tai myöhemmässä pääasiamenettelyssä. Näin ollen herää kysymys siitä, ovatko nämä menettelysäännöt direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan ja tehokkuusperiaatteen mukaisia.

32 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pohtii lisäksi, minä ajankohtana kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn katsotaan päättyneen siltä osin kuin on kyse viran puolesta tai ulosmittausvelallisen pyynnöstä suoritetusta sopimusehtojen kohtuuttomuuden tutkimisesta. Tarkemmin sanottuna on kysyttävä, päättyykö tämä menettely ajankohtana, jona kiinteistökiinnitys on realisoitu, kiinnitetty kiinteistö on myyty ja siihen kohdistuva omistusoikeus on siirretty, vai onko sen sijaan niin, että tämä menettely ei ole päättynyt omistusoikeuden siirron jälkeen ja sopimusehtojen kohtuuttomuuden tutkiminen on edelleen mahdollista siihen saakka, kunnes velallinen on hädetty kiinteistöstä, mikä voi johtaa kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn peruuttamiseen tai vaikuttaa edellytyksiin, joilla kiinteistö huutokaupattiin.

33 Tässä tilanteessa Audiencia Provincial de Zaragoza päätti lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

”1) Onko kansallinen lainsäädäntö neuvoston direktiivin 93/13, sellaisena kuin unionin tuomioistuin on sitä tulkinnut, 6 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun tehokkuusperiaatteen mukainen, kun sen perusteella silloin, kun tietty kohtuuton ehto läpäisi tuomioistuimen alun perin täytäntöönpanomääräystä annettaessa viran puolesta harjoittaman valvonnan [(ehtojen pätevyyden negatiivinen valvonta)], tämä valvonta estää sen, että sama tuomioistuin voisi arvioida sitä jälkikäteen viran puolesta, kun tosiseikat ja oikeudelliset seikat olivat jo alun perin olemassa, vaikka tämän alun perin harjoitetun valvonnan yhteydessä ei esitetty määräysosassa eikä perusteluissa mitään näkemyksiä ehtojen pätevyydestä?

2) Kun tosiseikat ja oikeudelliset seikat, jotka määrittävät ehdon kohtuuttomuuden kuluttajasopimuksessa, ovat jo olleet olemassa, voiko ulosmittausvelallinen, joka ei ole vedonnut ehtojen kohtuuttomuuteen tätä varten laissa säädetyssä väitteessä, esittää tämän väitteen ratkaisemisen jälkeen uuden väitteen joidenkin muiden ehtojen kohtuuttomuuden selvittämiseksi, kun niiden kohtuuttomuuteen olisi voitu alun perin vedota jo laissa säädetyssä tavanomaisessa menettelyssä? Syntyykö siinä yhteydessä viime kädessä preklusiivinen vaikutus, joka estää kuluttajaa vetoamasta uudelleen jonkin toisen ehdon kohtuuttomuuteen samassa ulosmittausmenettelyssä ja myös myöhemmässä pääasiamenettelyssä?

3) Kolmas kysymys esitetään siltä varalta, että pidetään direktiivin 93/13 mukaisena päätelmää, jonka mukaan osapuoli ei voi esittää toista tai uutta väitettä vedotakseen sellaisen ehdon kohtuuttomuuteen, jota hän olisi voinut vastustaa aikaisemmin, koska tarvittavat tosiseikat ja oikeudelliset seikat on määritetty jo aikaisemmin: voidaanko tällaista seikkaa käyttää perusteena sille, että tuomioistuin, jolle ilmoitetaan tästä kohtuuttomuudesta, voi käyttää viran puolesta valvontaa koskevaa toimivaltaansa?

4) Onko silloin, kun tarjous on hyväksytty ja kiinteistö myyty huutokaupalla, mikä voi mahdollisesti tapahtua velkojan hyväksi, jolloin myös vakuudeksi annetun ja jo realisoidun kiinteistön omistusoikeus on siirtynyt, unionin oikeuden mukaisena pidettävä tulkintaa, jonka mukaan menettelyn päätyttyä ja sillä tavoitellun vaikutuksen toteuduttua eli vakuuden tultua realisoiduksi velallisen on mahdollista esittää uusia väitteitä, jotta kohtuuton ehto todettaisiin pätemättömäksi, mikä vaikuttaisi ulosmittausmenettelyyn, tai onko mahdollista,

että tämän omistusoikeuden siirtymisen – mahdollisesti velkojalle – ja lainhuudon myöntämisen jälkeen suoritetaan viran puolesta tarkistus, joka johtaa koko ulosmittausmenettelyn peruuttamiseen tai vaikuttaa lopulta kiinnityksen kattamiin summiin, mikä voi vaikuttaa tarjousten ehtoihin?”

Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

Ensimmäinen, toinen ja kolmas ennakkoratkaisukysymys

- 34 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelelee ensimmäisellä, toisella ja kolmannella kysymyksellään, joita on syytä tarkastella yhdessä, pääasiallisesti, voidaanko direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa ja 7 artiklan 1 kohtaa tulkita siten, että ne ovat esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jossa oikeusvoiman ja preklusion vaikutuksen vuoksi tuomioistuin ei voi kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä viran puolesta tutkia sopimusehtojen kohtuuttomuutta eikä kuluttaja voi vastustamista koskevan väitteen esittämiseksi asetetun määräajan päätyttyä vedota näiden sopimusehtojen kohtuuttomuuteen tässä menettelyssä tai myöhemmässä pääasiamenettelyssä, kun tuomioistuin on viran puolesta tutkinut mainittujen ehtojen mahdollisen kohtuuttomuuden jo kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä aloitettaessa, mutta tuomioistuimen ratkaisussa, jossa annettiin lupa kiinteistön ulosmittaukseen, ei esitetä mitään – edes pääpiirteittäistä – perustetta, joka osoittaisi, että tällainen tutkinta on suoritettu, eikä mainita, että tämän tuomioistuimen kyseisen tutkinnan päätteeksi tekemää arviointia ei voida enää kyseenalaistaa, jos vastustusta ei ole esitetty tässä määräajassa.
- 35 Unionin tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan direktiivillä 93/13 toteutettu suojajärjestelmä perustuu ajatukseen siitä, että kuluttaja on elinkeinonharjoittajaan nähden heikompi osapuoli sekä neuvotteluaseman että tietojen puolesta (ks. mm. tuomio 26.1.2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, 40 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 36 Tämän heikomman aseman takia kohtuuttomat ehdot eivät kyseisen direktiivin 6 artiklan 1 kohdan mukaan sido kuluttajia. Kyseessä on pakottava säännös, jolla pyritään korvaamaan muodollinen tasapaino, joka sopimuksessa perustetaan sopimuspuolten oikeuksien ja velvollisuuksien välille, todellisella tasapainolla, jolla voidaan palauttaa sopimuspuolten välinen yhdenvertaisuus (ks. mm. tuomio 26.1.2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, 41 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 37 Tähän liittyen unionin tuomioistuin on jo useaan otteeseen katsonut, että kansallisilla tuomioistuimilla on velvollisuus viran puolesta tutkia direktiivin 93/13 soveltamisalaan kuuluvan sopimusehdon kohtuuttomuus ja näin korjata sitä epätasapainoa, joka vallitsee kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välillä, jos tuomioistuimella on käytössään tämän tutkinnan edellyttämät oikeudelliset seikat ja tosiseikat (tuomio 14.3.2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, 46 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen; tuomio 21.12.2016, Gutiérrez Naranjo ym., C-154/15, C-307/15 ja C-308/15, EU:2016:980, 58 kohta ja tuomio 26.1.2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, 43 kohta).
- 38 Kuten direktiivin 93/13 7 artiklan 1 kohdasta, luettuna yhdessä sen johdanto-osan 24. perustelukappaleen kanssa, ilmenee, direktiivissä jäsenvaltiot velvoitetaan lisäksi säätämään riittävästä ja tehokkaista keinoista kohtuuttomien ehtojen käytön lopettamiseksi elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisissä sopimuksissa (tuomio 26.6.2019, Addiko Bank, C-407/18, EU:C:2019:537, 44 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

- 39 Vaikka unionin tuomioistuin on jo rajannut monessa suhteessa ja direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan ja 7 artiklan 1 kohdan vaatimukset huomioon ottaen tapaa, jolla kansallisen tuomioistuimen on taattava kuluttajien tähän direktiiviin perustuvien oikeuksien suojaaminen, on kuitenkin todettava, ettei unionin oikeudessa lähtökohtaisesti ole yhdenmukaistettu sopimusehtojen väitetyä kohtuuttomuuden tutkimiseen sovellettavia menettelyjä ja että tällaiset menettelyt kuuluvat siten kunkin jäsenvaltion sisäiseen oikeusjärjestykseen jäsenvaltioiden menettelyllisen autonomian periaatteen nojalla, kunhan ne eivät kuitenkaan ole epäedullisempia kuin samankaltaisia kansallisen oikeuden piiriin kuuluvia tilanteita koskevat menettelyt (vastaavuusperiaate) ja kunhan ne eivät ole sellaisia, että unionin oikeudessa kuluttajille tunnustettujen oikeuksien käyttäminen on mahdotonta tai suhteettoman vaikeaa (tehokkuusperiaate) (ks. mm. tuomio 26.6.2019, Addiko Bank, C-407/18, EU:C:2019:537, 45 ja 46 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 40 Näin ollen on ratkaistava, edellytetäänkö näissä säännöksissä, että täytäntöönpanotuomioistuin valvoo sopimusehtojen mahdollista kohtuuttomuutta, huolimatta kansallisista menettelysäännöistä, joilla pannaan täytäntöön oikeusvoiman periaate sellaiseen tuomioistuimen ratkaisuun nähden, josta ei nimenomaisesti ilmene, että tätä seikkaa olisi mitenkään tutkittu.
- 41 Tässä yhteydessä on syytä ensinnäkin muistuttaa oikeusvoiman periaatteen tärkeydestä sekä unionin oikeusjärjestyksessä että kansallisissa oikeusjärjestyksissä. Unionin tuomioistuimella on jo ollut tilaisuus täsmentää, että sekä oikeusrauhan ja oikeussuhteiden vakauden että hyvän lainkäytön varmistamiseksi on tärkeää, että kaikkien käytettävissä olevien oikeussuojakeinojen käytön tai näitä oikeussuojakeinoja varten säädettyjen määräaikojen umpeenkuluminen jälkeen lainvoimaisiksi tulleita tuomioistuinten ratkaisuja ei voida enää saattaa kyseenalaisiksi (ks. mm. tuomio 6.10.2009, Asturcom Telecomunicaciones, C-40/08, EU:C:2009:615, 35 ja 36 kohta ja tuomio 26.1.2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, 46 kohta).
- 42 Unionin tuomioistuin on myös todennut, että kuluttajan suoja ei ole ehdoton. Se on todennut erityisesti, että unionin oikeudessa ei edellytetä kansallista tuomioistuinta olemaan soveltamatta sellaisia kansallisia menettelysääntöjä, joiden perusteella ratkaisu on lainvoimainen, vaikka tämä antaisikin mahdollisuuden korjata jonkin direktiivin 93/13 säännöksen rikkomisen, olipa se luonteeltaan minkälainen hyvänsä (ks. mm. tuomio 6.10.2009, Asturcom Telecomunicaciones, C-40/08, EU:C:2009:615, 37 kohta ja tuomio 21.12.2016, Gutiérrez Naranjo ym., C-154/15, C-307/15 ja C-308/15, EU:2016:980, 68 kohta), edellyttäen kuitenkin tämän tuomion 39 kohdassa mieleen palautetun oikeuskäytännön mukaisesti, että vastaavuus- ja tehokkuusperiaatetta noudatetaan.
- 43 Vastaavuusperiaatteeseen liittyen todettakoon, ettei unionin tuomioistuimella ole tiedossaan seikkoja, jotka voisivat antaa aiheen epäillä pääasiassa kyseessä olevan kansallisen lainsäädännön yhteensopivuutta tämän periaatteen kanssa. Unionin tuomioistuimen käytettävissä olevasta asiakirja-aineistosta ei ilmene, että kansallisen lainsäädännön mukaan täytäntöönpanotuomioistuin voisi tutkia uudelleen oikeusvoimaisen tuomioistuinratkaisun edes siinä tapauksessa, että kansallisia oikeusjärjestyksen perusteita koskevia sääntöjä on mahdollisesti rikottu.
- 44 Tehokkuusperiaatteesta unionin tuomioistuin on todennut, että kaikkia sellaisia tapauksia, joissa on kyse siitä, tekeekö kansallinen menettelysäännös unionin oikeuden soveltamisen mahdolltomaksi tai suhteettoman vaikeaksi, on tarkasteltava ottaen huomioon tämän säännöksen merkitys koko menettelyssä, menettelyn kulku sekä sen erityispiirteet sekä tarvittaessa kansallisen tuomioistuinjärjestelmän perustana olevat periaatteet, joita ovat muun muassa

puolustautumisoikeuksien suojaaminen, oikeusvarmuuden periaate sekä oikeudenkäynnin moitteeton kulku (tuomio 22.4.2021, Profi Credit Slovakia, C-485/19, EU:C:2021:313, 53 kohta). Unionin tuomioistuin on katsonut, että tehokkuusperiaatteen noudattaminen ei kuitenkaan voi mennä niin pitkälle, että sillä täysin kompensoitaisiin asianomaisen kuluttajan täydellinen passiivisuus (tuomio 1.10.2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, 62 kohta).

- 45 Unionin tuomioistuin on lisäksi täsmentänyt, että jäsenvaltioiden velvollisuuteen varmistaa niiden oikeuksien tehokkuus, joita yksityisillä on unionin oikeuden perusteella, sisältyy muun muassa vaatimus direktiivistä 93/13 johtuvia oikeuksia koskevasta tehokkaasta oikeussuojasta, joka on vahvistettu tämän direktiivin 7 artiklan 1 kohdassa ja taattu myös Euroopan unionin perusoikeuskirjan 47 artiklassa ja jota sovelletaan muun muassa tällaisiin oikeuksiin perustuvia oikeussuojakeinoja koskevien menettelysääntöjen määrittämiseen (ks. vastaavasti tuomio 10.6.2021, BNP Paribas Personal Finance, C-776/19–C-782/19, EU:C:2021:470, 29 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 46 Unionin tuomioistuin on todennut tämän osalta, että direktiivillä 93/13 annettujen oikeuksien kunnioittamista ei voida taata, jollei kyseessä olevan sopimuksen ehtojen mahdollista kohtuuttomuutta voida tehokkaasti valvoa (tuomio 4.6.2020, Kancelaria Medius, C-495/19, EU:C:2020:431, 35 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 47 Tästä seuraa, että kansallisissa lainsäädännöissä, joihin direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdassa viitataan, ei voida puuttua sen oikeuden asialliseen sisältöön, jonka kuluttajat saavat mainitun säännöksen perusteella ja jonka mukaan kohtuuttomaksi todettu ehto ei sido kuluttajia (tuomio 21.12.2016, Gutiérrez Naranjo ym., C-154/15, C-307/15 ja C-308/15, EU:C:2016:980, 71 kohta ja tuomio 26.1.2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, 51 kohta).
- 48 Pääasiassa ennakkoratkaisupyyntöstä ilmenee, että – kuten tämän tuomion 31 kohdassa on osittain jo todettu – täytäntöönpanomenettelyä aloitettaessa toimivaltainen tuomioistuin tutki viran puolesta kysymyksen siitä, voitiinko jotakin kyseessä olevan sopimuksen ehdoista pitää kohtuuttomana. Katsottuaan, että näin ei ollut, se määräsi täytäntöönpanosta ilman että sen viran puolesta suorittamaa valvontaa olisi nimenomaisesti mainittu sen ratkaisussa. Kyseisestä ratkaisusta ilmenee myös, että kun täytäntöönpanon vastustamiselle varattu kymmenen päivän määräaika, joka alkaa kulua ratkaisun tiedoksiannosta, on kulunut, vastapuoli ei voi enää riitauttaa täytäntöönpanoa myöskään elinkeinonharjoittajan kanssa tehdyn sopimuksen ehtojen mahdollisen kohtuuttomuuden perusteella.
- 49 Koska ratkaisu, jolla tuomioistuin määräsi kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn aloitettavaksi, ei sisältänyt mitään perustelua, joka osoittaisi, että kyseisen menettelyn perustana olevan täytäntöönpanoperusteen sopimusehtojen kohtuuttomuutta olisi valvottu, kuluttajalle ei ole tiedotettu tämän valvonnan olemassaolosta eikä edes pääpiirteittäin perusteista, joiden nojalla tuomioistuin katsoi, etteivät kyseessä olevat sopimusehdot olleet kohtuuttomia. Näin ollen hän ei ole voinut kaikista asiaan vaikuttavista seikoista tietoisena arvioida, oliko tämä ratkaisu syytä riitauttaa.
- 50 Kuten julkisasiamies on todennut ratkaisuehdotuksensa 63 kohdassa, kansallisen tuomioistuimen velvollisuus tutkia viran puolesta sopimusehtojen mahdollinen kohtuuttomuus on perusteltu direktiivillä 93/13 kuluttajille annettavan suojan taustalla olevan yleisen edun luonteella ja merkityksellä. Direktiivissä 93/13 edellytetyn kaltaista sopimusehtojen mahdollisen kohtuuttomuuden tehokasta valvontaa, ei voida taata, jos oikeusvoima ulottuu myös tuomioistuinratkaisuihin, joissa ei tuoda esiin tällaista valvontaa.

- 51 Sitä vastoin on katsottava, että tämä suoja on varmistettu, jos kansallinen tuomioistuin tämän tuomion 49 ja 50 kohdassa tarkoitettussa tilanteessa ratkaisussaan, jossa se antaa luvan kiinnitetyn kiinteistön ulosmittaukseen, nimenomaisesti ilmaisee, että se on viran puolesta tutkinut kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn perustana olevan täytäntöönpanoperusteen ehtojen kohtuuttomuuden, että kyseisessä tutkinnassa, joka on perusteltu ainakin pääpiirteittäin, ei ole ilmennyt ainuttakaan kohtuutonta ehtoa ja että jos vastustamista ei esitetä kansallisessa lainsäädännössä säädetyssä määräajassa, kuluttaja ei enää saa vedota näiden ehtojen mahdolliseen kohtuuttomuuteen.
- 52 Edellä esitetystä seuraa, että direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa ja 7 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että ne ovat esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jossa oikeusvoiman ja preklusion vaikutuksen vuoksi tuomioistuin ei voi viran puolesta tutkia kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä sopimusehtojen kohtuuttomuutta eikä kuluttaja voi vastustamisen esittämiseksi asetetun määräajan päättymisen jälkeen vedota näiden ehtojen kohtuuttomuuteen tässä menettelyssä tai myöhemmässä pääasiamenettelyssä, kun tuomioistuin on viran puolesta tutkinut mainittujen ehtojen mahdollisen kohtuuttomuuden jo kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä aloitettaessa, mutta tuomioistuimen ratkaisussa, jossa annettiin lupa kiinteistön ulosmittaukseen, ei esitetä mitään – edes pääpiirteittäistä – perustetta, joka osoittaisi, että tällainen tutkinta on suoritettu, eikä mainita, että tämän tuomioistuimen kyseisen tutkinnan päätteeksi tekemää arviointia ei voida enää kyseenalaistaa, jos vastustusta ei esitetä mainitussa määräajassa.

Neljäs ennakkoratkaisukysymys

- 53 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee neljännellä kysymyksellään olennaisilta osin sitä, onko direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa ja 7 artiklan 1 kohtaa tulkittava siten, että ne ovat esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan kansallinen tuomioistuin ei voi viran puolesta tai kuluttajan pyynnöstä tutkia sopimusehtojen mahdollista kohtuuttomuutta, kun kiinteistökiinnitys on realisoitu, kiinnitetty kiinteistö on myyty ja kyseessä olevan sopimuksen kohteena olevan kiinteistön omistusoikeus on siirretty kolmannelle.
- 54 On muistutettava, että 7.12.2017 annetun tuomion Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945) 50 kohdassa unionin tuomioistuin totesi, että direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa ja 7 artiklan 1 kohtaa ei sovelleta sellaiseen 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. Unionin tuomioistuin korosti kyseisen tuomion 44 kohdassa erityisesti, että kyseessä oleva menettely ei koskenut kiinteistökiinnityksen pakkotäytäntöönpanomenettelyä eikä se perustunut kiinnelainasopimukseen.
- 55 Kuten julkisasiamies on todennut ratkaisuehdotuksensa 71 kohdassa, nyt käsiteltävä asia liittyy sitä vastoin kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyyn, joka koskee kuluttajan ja elinkeinonharjoittajana olevan velkojan, jotka ovat tehneet kiinnelainasopimuksen, välillä vallitsevaa oikeussuhdetta.

- 56 Kuten ensimmäiseen, toiseen ja kolmanteen kysymykseen annetusta vastauksesta ilmenee, on niin, että kun tuomioistuin on antanut ratkaisullaan luvan kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyyn tuomioistuimen tutkittua aiemmin viran puolesta kyseisen menettelyn perusteena olevan täytäntöönpanoperusteen sopimusehtojen kohtuuttomuuden, mutta tässä ratkaisussa ei esitetä mitään – edes pääpiirteittäistä – perustetta, joka osoittaisi, että tällainen tutkinta on suoritettu, eikä mainita, että tämän tuomioistuimen kyseisen tutkinnan päätteeksi tekemää arviointia ei voida enää kyseenalaistaa, jos vastustusta ei ole esitetty tätä varten asetetussa määrääjassa, tämän menettelyn myöhemmissä vaiheissa, kuten korkojen pankille maksamista koskevan vaatimuksen, joka perustuu siihen, ettei kuluttaja ole täyttänyt kyseisestä kiinnelainasopimusta, yhteydessä tai myöhemmässä pääasiamenettelyssä, ei voida vedota oikeusvoimaan ja preklusioon kuluttajaa vastaan siinä tarkoituksessa, että häneltä vietäisiin hänellä direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan ja 7 artiklan 1 kohdan perusteella oleva suoja kohtuuttomia ehtoja vastaan.
- 57 Tämän tultua todetuksi on kuitenkin niin, että pääasiassa kyseessä olevan kaltaisessa tilanteessa, jossa kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettely on päättynyt ja omistusoikeus kyseiseen kiinteistöön on siirretty kolmannelle, tuomioistuin, joka toimii viran puolesta tai kuluttajan pyynnöstä, ei voi enää suorittaa sopimusehtojen kohtuuttomuuden tutkimista, joka johtaisi omistusoikeuden siirtoa koskevien toimien peruuttamiseen ja kolmannelle jo suoritettun omistusoikeuden siirron oikeusvarmuuden kyseenalaistamiseen.
- 58 Kuluttajan on kuitenkin tällaisessa tilanteessa voitava direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohdan ja 7 artiklan 1 kohdan, luettuina tehokkuusperiaatteen valossa, mukaisesti vedota myöhemmässä erillisessä oikeudenkäynnissä kiinnelainasopimuksen ehtojen kohtuuttomuuteen voidakseen käyttää tehokkaasti ja täysimääräisesti kyseiseen direktiiviin perustuvia oikeuksiaan korvauksen saamiseksi näiden ehtojen soveltamisesta aiheutuneesta taloudellisesta vahingosta.
- 59 Näin ollen neljänteen kysymykseen on vastattava, että direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa ja 7 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että ne eivät ole esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan kansallinen tuomioistuin ei voi viran puolesta tai kuluttajan pyynnöstä tutkia sopimusehtojen mahdollista kohtuuttomuutta, kun kiinteistökiinnitys on realisoitu, kiinnitetty kiinteistö on myyty ja tämän kiinteistön omistusoikeus on siirretty kolmannelle, sillä edellytyksellä, että kuluttaja, jonka kiinteistö on ollut ulosmittausmenettelyn kohteena, voi vedota oikeuksiinsa myöhemmässä menettelyssä saadakseen tämän direktiivin perusteella korvausta kohtuuttomien ehtojen soveltamisesta aiheutuneista taloudellisista seurauksista.

Oikeudenkäyntikulut

- 60 Pääasioiden asianosaisten osalta asian käsittely unionin tuomioistuimessa on välivaihe kansallisissa tuomioistuimissa vireillä olevien asioiden käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisten tuomioistuinten 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:

- 1) Kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY 6 artiklan 1 kohtaa ja 7 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että ne ovat esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jossa oikeusvoiman ja preklusion vaikutuksen vuoksi tuomioistuin ei voi viran puolesta tutkia kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä sopimusehtojen kohtuuttomuutta eikä kuluttaja voi vastustamisen esittämiselle asetetun määräajan päättymisen jälkeen vedota näiden ehtojen kohtuuttomuuteen tässä menettelyssä tai myöhemmässä pääasiamenettelyssä, kun tuomioistuin on viran puolesta tutkinut mainittujen ehtojen mahdollisen kohtuuttomuuden jo kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä aloitettaessa, mutta tuomioistuimen ratkaisussa, jossa annettiin lupa kiinteistön ulosmittaukseen, ei esitetä mitään – edes pääpiirteittäistä – perustetta, joka osoittaisi, että tällainen tutkinta on suoritettu, eikä mainita, että tämän tuomioistuimen kyseisen tutkinnan päätteeksi tekemää arviointia ei voida enää kyseenalaistaa, jos vastustusta ei esitetä mainituissa määräajassa.
- 2) Direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa ja 7 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että ne eivät ole esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan kansallinen tuomioistuin ei voi viran puolesta tai kuluttajan pyynnöstä tutkia sopimusehtojen mahdollista kohtuuttomuutta, kun kiinteistökiinnitys on realisoitu, kiinnitetty kiinteistö on myyty ja tämän kiinteistön omistusoikeus on siirretty kolmannelle, sillä edellytyksellä, että kuluttaja, jonka kiinteistö on ollut ulosmittausmenettelyn kohteena, voi vedota oikeuksiinsa myöhemmässä menettelyssä saadakseen tämän direktiivin perusteella korvausta kohtuuttomien ehtojen soveltamisesta aiheutuneista taloudellisista seurauksista.

Allekirjoitukset