



# Oikeustapauskokoelma

UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (ensimmäinen jaosto)

17 päivänä heinäkuuta 2014\*

Ennakkoratkaisupyyntö — Direktiivi 93/13/ETY — 7 artikla — Euroopan unionin perusoikeuskirja — 47 artikla — Kuluttajasopimukset — Lainasopimus, jonka vakuutena on kiinteistökiinnitys — Kohtuuttomat ehdot — Kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettely — Muutoksenhakuoikeus

Asiassa C-169/14,

jossa on kyse SEUT 267 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyyntöstä, jonka Audiencia Provincial de Castellón (Espanja) on esittänyt 2.4.2014 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 7.4.2014, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

**Juan Carlos Sánchez Morcillo** ja

**María del Carmen Abril García**

vastaan

**Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA,**

UNIONIN TUOMIOISTUIN (ensimmäinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja A. Tizzano sekä tuomarit E. Levits (esittelevä tuomari), M. Berger, S. Rodin ja F. Biltgen,

julkisasiamies: N. Wahl,

kirjaaja: johtava hallintovirkamies M. Ferreira,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 30.6.2014 pidetyssä istunnossa esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

- Juan Carlos Sánchez Morcillo ja María del Carmen Abril García, edustajanaan procurador de los tribunales P. Medina Aina, avustajanaan abogado P. J. Bastida Vidal,
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA, edustajanaan abogado B. García Gómez ja abogado J. Rodríguez Cárcamo,
- Espanjan hallitus, asiamiehinään S. Centeno Huerta ja A. Rubio González,
- Euroopan komissio, asiamiehinään M. Owsiany-Hornung, É. Gippini Fournier ja M. van Beek,

\* Oikeudenkäyntikieli: espanja.

kuultuaan julkisasiamiestä,

on antanut seuraavan

### tuomion

- 1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY (EYVL L 95, s. 29) 7 artiklan ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan (jäljempänä perusoikeuskirja) 47 artiklan tulkintaa.
- 2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa vastakkain ovat yhtäältä Juan Carlos Sánchez Morcillo ja María del Carmen Abril García ja toisaalta Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA (jäljempänä Banco Bilbao) ja joka koskee ensiksi mainittujen asuntonaan käyttämän kiinteistön ulosmittausta vastaan esittämää väitettä.

### Asiaa koskevat oikeussäännöt

#### *Unionin lainsäädäntö*

- 3 Direktiivin 93/13 johdanto-osan yhdeksännessä perustelukappaleessa todetaan seuraavaa:  
”– – tavaroiden tai palvelujen hankkijoita on suojeltava myyjän tai palvelun suorittajan vallan väärinkäytöltä – –”.
- 4 Kyseisen 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.”
- 5 Direktiivin 3 artiklassa säädetään seuraavaa:  
”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.  
– –  
3. Liitteessä on ohjeellinen luettelo, joka ei ole tyhjentävä, niistä ehdoista, joita voidaan pitää kohtuuttomina.”
- 6 Kyseisen 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.”

- 7 Direktiivin 93/13 liitteessä luetellaan 3 artiklan 3 kohdassa tarkoitettut ehdot. Luettelo sisältää muun muassa seuraavat ehdot:

”1. Ehdot, joiden tarkoituksena tai seurauksena on

--

- q) kuluttajan oikeuden nostaa kanne tai käyttää muita oikeuskeinoja poissulkeminen tai rajoittaminen, erityisesti vaatimalla kuluttajaa viemään riitatapaukset yksinomaisesti välitysmenettelyyn, jota oikeudelliset säännökset eivät koske, rajoittamalla sopimattomasti kuluttajan saatavilla olevia todisteita tai määräämällä kuluttajalle todistustaakka, jonka olisi sovellettavan lainsäädännön mukaan oltava sopimuksen toisella osapuolella.

--”

### *Espanjan lainsäädäntö*

- 8 Kiinnitysvelallisten suojan vahvistamisesta, velan uudelleen järjestelystä ja sosiaalisesta vuokrasta 14.5.2013 annetun lain 1/2013 (Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social; BOE nro 116, 15.5.2013, s. 36373; jäljempänä laki 1/2013) III luvulla muutettiin 7.1.2000 annettua Espanjan siviiliprosessilakia (Ley de enjuiciamiento civil; BOE nro 7, 8.1.2000, s. 575), sellaisena kuin se on muutettuna viimeksi kiireellisistä verotuksellisista, talousarviota koskevista ja tutkimusta, kehitystä ja innovaatiota edistävästä toimenpiteistä 28.6.2013 annetulla asetuksella 7/2013 (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; jäljempänä siviiliprosessilaki tai Espanjan siviiliprosessilaki).
- 9 Kiinnitetyn kiinteistön ulosmittauksen vastustamista koskevaa menettelyä koskevassa siviiliprosessilain 695 §:ssä 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, --;
- 3) kun kyseessä on ulosmittaus, joka kohdistuu kiinnitettyyn irtaimeen omaisuuteen tai omaisuuteen, joka on annettu pantiksi ilman hallinnan siirtoa, tähän omaisuuteen kohdistettu muu panttioikeus, irtaimisto- tai kiinteistökiinnitys taikka takavarikko, joka on kirjattu ennen menettelyn kohteena olevaa rasiittoa, mikä on osoitettava vastaavalla rekisteröintitodistuksella;
- 4) ulosmittauksen tai perittävän summan määrittämisen perusteena olevan sopimusehdon kohtuuttomuus.

2. Jos 1 momentissa tarkoitettuja vastustamisperusteita esitetään, tuomioistuimen kanslian virkamies keskeyttää ulosmittauksen ja kutsuu osapuolet kuultaviksi tietyinä määräpäivinä tuomioistuimeen, joka on päättänyt ulosmittausmenettelyn aloittamisesta, jolloin kutsun ja määräajan välille on jätävä vähintään 15 päivää; tänä määräpäivänä tuomioistuin kuulee osapuolia, ottaa huomioon esitetyt kirjelmät ja antaa kahden päivän kuluessa asianmukaiseksi arvioimansa ratkaisun päätöksen muodossa.

3. Päätös, jolla hyväksytään tämän pykälän 1 momentin ensimmäiseen ja kolmanteen kohtaan perustuva vastustamisperuste, aiheuttaa ulosmittauksen raukeamisen; päätöksellä, jolla hyväksytään toiseen kohtaan perustuva vastustamisperuste, vahvistetaan määrä, jonka suuruisena ulosmittausta on jatkettava.

Jos hyväksytään neljännen kohdan mukainen vastustamisperuste, ulosmittaus raukeaa, jos sopimusehto on ulosmittauksen perustana. Jos näin ei ole, ulosmittausta jatketaan siten, että kohtuutonta ehtoa ei sovelleta.

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

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

10 Siviiliprosessilain 552 §:ssä, joka koskee muutoksenhakumahdollisuutta siinä tapauksessa, ettei täytäntöönpanoa määrätä, säädetään seuraavaa:

”1. Jos tuomioistuin katsoo, etteivät laissa säädetyt edellytykset ja vaatimukset täytäntöönpanon määräämiselle täyty, se antaa täytäntöönpanon epävän päätöksen.

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

2. Määräykseen, jolla täytäntöönpano evätään, voidaan hakea suoraan muutosta, jolloin muutosta voi hakea vain velkoja. Velkoja voi halutessaan myös vaatia kyseistä tuomioistuinta käsittelemään asian uudelleen ennen muutoksenhakua.

3. Kun määräys, jolla täytäntöönpano evätään, on tullut lopulliseksi, velkoja voi vedota oikeuksiinsa ainoastaan tavallisessa tuomioistuinmenettelyssä, ellei sen lopullisen tuomion tai päätöksen oikeusvoimaisuus tuleminen, johon velkojan täytäntöönpanovaatimus perustuu, ole esteenä tälle.”

11 Siviiliprosessilain 557 §:ssä, joka koskee muun täytäntöönpanoperusteen kuin tuomioistuimen antaman ratkaisun tai välitystuomion perusteella määrätyn täytäntöönpanon vastustamista, säädetään seuraavaa:

”1. Kun täytäntöönpano määrätään 517 §:n 2 momentin 4, 5, 6 ja 7 kohdassa tarkoitettun täytäntöönpanoperusteen tai muiden 517 §:n 2 momentin 9 kohdassa tarkoitettujen asiakirjojen, jotka voivat olla täytäntöönpanoperusteena, perusteella, täytäntöönpanovelallinen voi esittää väitteen täytäntöönpanoa vastaan edellisessä pykälässä säädetyin määräajan kuluessa ja siinä säädetyssä muodossa ainoastaan, kun väitteen perusteena on jokin seuraavista:

– –

7° täytäntöönpanoperusteeseen sisältyvät kohtuuttomat ehdot.

2. Jos edellä 1 momentissa tarkoitettu väite esitetään, tuomioistuimen kanslian virkamies keskeyttää prosessinjohtotoimena täytäntöönpanon.”

- 12 Siviiliprosessilain 561 §:ssä, joka koskee määräystä, jossa lausutaan väitteen asiakysymyksestä, säädetään seuraavaa:

”1. Kun asianosaisia on kuultu sellaisesta täytäntöönpanoa vastaan esitetystä väitteestä, joka ei perustu menettelyvirheisiin, ja kun mahdollinen suullinen käsittely on pidetty, tuomioistuin antaa yksinomaan täytäntöönpanoa varten jonkin seuraavansisältöisistä määräyksistä:

- 1) veloitetaan jatkamaan täytäntöönpanoa vahvistetun määrän mukaisesti, jos esitetty väite on hylätty kaikilta osin. Jos väite perustuu liialliseen vaatimukseen ja se hyväksytään osittain, täytäntöönpano määrätään hyväksytyn määrän mukaan.

Määräyksellä, jolla väite hylätään kaikilta osin, täytäntöönpano määrätään toimitettavaksi täytäntöönpanovelallisen kustannuksella oikeudenkäyntikulujen määräämistä ensimmäisessä oikeusasteessa koskevan 394 §:n mukaisesti;

- 2) todetaan, ettei täytäntöönpanoa ole syytä jatkaa, jos jokin 556 ja 557 §:ssä mainituista syistä on hyväksytty tai jos 558 §:ssä tarkoitettua liiallista vaatimusta koskeva väite katsotaan kaikilta osin perustelluksi;
- 3) jos yhtä tai useampaa sopimusehtoa on pidettävä kohtuuttomana, määräyksessä määrätään sopimusehdon kohtuuttomuuden seurauksista joko toteamalla, ettei täytäntöönpanoa voida toteuttaa, tai määräämällä täytäntöönpanon toteuttamisesta siten, ettei kohtuuttomia ehtoja sovelleta.

2. Jos täytäntöönpanoa vastaan esitetty väite hyväksytään, täytäntöönpano on tehoton, mahdolliset toteutetut takavarikot ja turvaamistoimet lakkaavat ja ulosmittausvelallinen palautetaan 533 ja 534 §:n mukaisesti asemaan, jossa se oli ennen täytäntöönpanoa. Ulosmittausvelkoja veloitetaan korvaamaan täytäntöönpanon vastustamisesta aiheutuneet kulut.

3. Määräykseen, jossa lausutaan väitteestä, voidaan hakea muutosta; muutoksenhaku ei keskeytä täytäntöönpanoa, jos muutosta haetaan päätökseen, jolla esitetty väite on hylätty.

Jos päätöksellä, johon muutosta haetaan, hyväksyttiin esitetty väite, täytäntöönpanovelkoja voi pyytää toteutettujen takavarikkojen ja turvaamistoimenpiteiden pysyttämistä ja tämän lain 697 §:n mukaisten toimenpiteiden toteuttamista, mistä tuomioistuin määrää määräyksellä sillä edellytyksellä, että täytäntöönpanovelkoja antaa riittävän vakuuden, joka vahvistetaan kyseisellä määräyksellä, sen vahingonkorvauksen varalta, johon ulosmittausvelallisella on oikeus siinä tapauksessa, että väitteen hyväksyminen vahvistetaan.”

### **Pääasian tosiseikat ja ennakkoratkaisukysymykset**

- 13 Ennakkoratkaisupyynnöstä käy ilmi, että pääasian valittajat allekirjoittivat 9.6.2003 Banco Bilbaon kanssa notaarin vahvistaman sopimuksen lainasta, joka oli määrältään 300 500 euroa ja jonka vakuutena oli valittajien kiinnitetty asunto.
- 14 Laina sovittiin maksettavaksi takaisin 360 kuukausierässä viimeistään 30.6.2028 mennessä. Siinä tapauksessa, että lainansaaajat laiminlöisivät maksuveloitteensa, Banco Bilbaolla oli oikeus vaatia pääasian valittajilta lainan takaisin maksamista ennenaikaisesti. Lainasopimukseen sisältyvän 6 bis ehdon mukaan vuotuisen viivästyskoron määrä oli 19 prosenttia, kun taas ajanjaksolla, jota oikeusriita pääasiassa koskee, Espanjan laillinen korko oli neljä prosenttia vuodessa.

- 15 Pääasian valittajien laiminlyötyä kuukausittaisen lainanlyhennysveloitteensa kyseisen lainan osalta Banco Bilbao vaati 15.4.2011, että valittajat maksavat lainan kokonaisuudessaan varsinaisine korkoineen ja viivästyskorkoineen takaisin ja että kiinnitetty kiinteistö pakkomyydään Banco Bilbaon hyväksi.
- 16 Kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettely aloitettiin, ja pääasian valittajat esittivät tätä vastaan väitteen, jonka Juzgado de Primera Instancia n° 3 de Castellón (Castellonin alioikeus nro 3) hylkäsi 19.6.2013 tekemällään päätöksellä. Pääasian valittajat tekivät tästä päätöksestä valituksen, joka otettiin tutkittavaksi ja saatettiin Audiencia Provincial de Castellónin (Castellonin provinssin tuomioistuin) käsiteltäväksi.
- 17 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa, että vaikka Espanjan siviiliprosessilaissa sallitaan muutoksen hakeminen päätökseen, jolla hyväksytään velallisen ulosmittausta vastaan esittämä väite ja lopetetaan kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettely, siinä ei sitä vastoin anneta ulosmittausvelalliselle, jonka esittämä väite on hylätty, oikeutta hakea muutosta ensimmäisen oikeusasteen antamaan ratkaisuun, jossa veloitetaan jatkamaan pakkotytäntöönpanoa.
- 18 Ennakkoratkaisua pyytäneellä tuomioistuimella on epäilyjä siitä, onko kyseinen kansallinen lainsäädäntö direktiivin 93/13 tarkoituksena olevan kuluttajien suojaamista koskevan tavoitteen ja perusoikeuskirjan 47 artiklassa vahvistetun tehokkaita oikeussuojakeinoja koskevan oikeuden mukainen. Kyseinen tuomioistuin korostaa, että mainitun muutoksenhakukeinon antamisella velallisille saattaisi olla sitäkin ratkaisevampi merkitys sen vuoksi, että pääasiassa kyseessä olevan lainasopimuksen tiettyjä ehtoja voitaisiin pitää direktiivin 93/13 3 artiklan 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla ”kohtuuttomina”.
- 19 Näissä olosuhteissa Audiencia Provincial de Castellón on päättänyt lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

- ”1) 1) Onko direktiivin 93/13 7 artiklan 1 kohdan, jossa jäsenvaltiot veloitetaan kuluttajien edun vuoksi varmistamaan, että on olemassa riittäviä ja tehokkaita keinoja kohtuuttomien ehtojen käytön lopettamiseksi elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisissä sopimuksissa, vastaisena pidettävä sellaista [LEC:n] 695 §:n 4 momentin kaltaista prosessioikeudellista säännöstä, jossa säädetään muutoksenhakuoikeudesta kiinnitetyn tai pantatun omaisuuden ulosmittauksesta esitetystä vastustamisperusteesta tehtyyn päätökseen ja jossa annetaan mahdollisuus hakea muutosta ainoastaan sellaiseen päätökseen, jolla menettely lopetetaan tai jolla määrätään kohtuuttoman sopimusehdon soveltamatta jättämisestä, mutta suljetaan pois tämä mahdollisuus kaikissa muissa tapauksissa, minkä välittömänä seurauksena on se, että ulosmittausvelkoja voi hakea muutosta päätökseen, jolla hyväksytään velallisen esittämä vastustamisperuste ja määrätään menettelyn lopettamisesta tai kohtuuttoman sopimusehdon soveltamatta jättämisestä, kun taas kuluttajan asemassa oleva velallinen ei voi valittaa päätöksestä, jolla hänen esittämänsä vastustamisperuste hylätään?
- 2) Voidaanko direktiiviin 93/13 sisältyvän – – unionin kuluttajansuojalainsäädännön soveltamisalalla pitää perusoikeuskirjan 47 artiklassa vahvistettujen oikeutta tehokkaaseen tuomioistuimen tarjoamaan oikeussuojaan koskevan periaatteen sekä oikeudenmukaista oikeudenkäyntiä ja asianosaisten prosessuaalista yhdenvertaisuutta koskevan oikeuden mukaisena sellaista [LEC:n] 695 §:n 4 momentin kaltaista kansallista säännöstä, jossa säädetään muutoksenhakuoikeudesta kiinnitetyn tai pantatun omaisuuden ulosmittauksesta esitetystä vastustamisperusteesta tehtyyn päätökseen ja jossa annetaan mahdollisuus hakea muutosta ainoastaan sellaiseen päätökseen, jolla menettely lopetetaan tai jolla määrätään kohtuuttoman sopimusehdon soveltamatta jättämisestä, mutta suljetaan pois tämä mahdollisuus kaikissa muissa tapauksissa, minkä välittömänä seurauksena on se, että ulosmittausvelkoja voi hakea muutosta päätökseen, jolla hyväksytään velallisen esittämä vastustamisperuste ja määrätään menettelyn lopettamisesta tai kohtuuttoman sopimusehdon soveltamatta jättämisestä, kun taas ulosmittausvelallinen ei voi valittaa päätöksestä, jolla hänen esittämänsä vastustamisperuste hylätään?”



- 20 Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen pyyntöä noudattaen unionin tuomioistuimen presidentti on päättänyt saattaa asian käsiteltäväksi Euroopan unionin tuomioistuimen perussäännön 23 a artiklassa ja unionin tuomioistuimen työjärjestyksen 105 artiklan 1 kohdassa määrättyssä nopeutetussa menettelyssä (asia Sánchez Morcillo ja Abril García, C-169/14, EU:C:2014:1388).

### **Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu**

- 21 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee kysymyksillään, joita on syytä tarkastella yhdessä, lähinnä, onko direktiivin 93/13 7 artiklan 1 kohtaa, kun sitä luetaan yhdessä perusoikeuskirjan 47 artiklan kanssa, tulkittava siten, että se on esteenä pääasiassa kyseessä olevan kaltaiselle täytäntöönpanokeinojen järjestelmälle, jonka mukaan pääasiakysymystä käsittelevä tuomioistuin ei voi keskeyttää kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä vaan tämä voi lopullisessa ratkaisussaan korkeintaan myöntää korvauksen kuluttajalle aiheutuneesta vahingosta, kun kyseinen ulosmittauksen kohteena olevan velallisen asemassa oleva kuluttaja ei voi hakea muutosta päätökseen, jolla sen ulosmittausta vastaan esittämä väite hylätään, kun taas ulosmittausvelkojana oleva elinkeinonharjoittaja voi turvautua tähän muutoksenhakukeinoon sellaisen päätöksen osalta, jolla menettely keskeytetään tai jolla määrätään kohtuuttoman sopimusehdon soveltamatta jättämisestä.
- 22 Aluksi on muistutettava, että 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 (asia Barclays Bank, C-280/13, EU:C:2014:279, 32 kohta ja asia Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, 44 kohta).
- 23 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 (asia Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, 40 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 24 Unionin tuomioistuin on tässä asiayhteydessä jo useaan otteeseen todennut, että kansallisilla tuomioistuimilla on velvollisuus viran puolesta arvioida, onko direktiivin soveltamisalaan kuuluva sopimusehto kohtuuton, ja näin korjata kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välillä vallitsevaa epätasapainoa aina silloin, kun tuomioistuimella on käytössään tämän tutkinnan edellyttämät oikeudelliset seikat ja tosiseikat (asia Aziz, EU:C:2013:164, 46 kohta ja asia Barclays Bank, EU:C:2014:279, 34 kohta).
- 25 Kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyjen kaltaisiin kansallisiin täytäntöönpanomenettelyihin sovelletaan tästä unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä johdettavia vaatimuksia, joilla pyritään kuluttajan tehokkaaseen suojelemiseen.
- 26 Unionin tuomioistuin on siten todennut tällaisista menettelyistä, että direktiiviä 93/13 on tulkittava siten, että se on esteenä jäsenvaltion lainsäädännölle, jossa ei sallita sitä, että maksamismääräyshakemusta käsittelevä tuomioistuin arvioi viran puolesta ennen varsinaista oikeudenkäyntimenettelyä tai missä tahansa muussa asian käsittelyn vaiheessa – vaikka sillä olisi käytettävissään arviointiin tarvittavat oikeudelliset seikat ja tosiseikat – elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan väliseen sopimukseen sisältyvän viivästyskorkoa koskevan ehdon kohtuuttomuuden silloin, kun kuluttaja ei ole esittänyt tätä koskevaa väitettä (ks. asia Banco Español de Crédito, EU:C:2012:349, 57 kohta).
- 27 Unionin tuomioistuin on myös katsonut, että kyseistä direktiiviä on tulkittava siten, että se on esteenä jäsenvaltion lainsäädännölle, jossa ei säädetä kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä sovellettavista, ulosmittausperusteena olevan sopimusehdon kohtuuttomuuteen perustuvista vastustamisperusteista ja jonka mukaan pääasiakysymystä käsittelevä tuomioistuin, joka on

toimivaltainen arvioimaan tällaisen ehdon kohtuuttomuutta, ei voi määrätä turvaamistoimista, kuten muun muassa mainitun ulosmittausmenettelyn keskeyttämisestä, vaikka tällaisista toimista määrääminen olisi tarpeen sen lopullisen ratkaisun täyden tehokkuuden takaamiseksi (ks. asia Aziz, EU:C:2013:164, 64 kohta).

- 28 Unionin tuomioistuin on todennut tässä yhteydessä myös, että direktiiviä 93/13 on tulkittava siten, että se on esteenä jäsenvaltion lainsäädännölle, jossa ei anneta kiinteistön ulosmittausmenettelyssä täytäntöönpanosta vastaavalle tuomioistuimelle mahdollisuutta arvioida viran puolesta eikä kuluttajan vaatimuksesta sellaisen ehdon kohtuuttomuutta, joka on otettu velanmaksuvaatimuksen perusteena olevaan ja täytäntöönpanoperusteena toimivaan sopimukseen, eikä määrätä esimerkiksi täytäntöönpanon keskeyttämisen kaltaisista turvaamistoimista silloin, kun turvaamistoimien määrääminen on tarpeen asianomaista pääasiakysymystä käsittelevän tuomioistuimen, jolla on toimivalta selvittää mainitun ehdon kohtuuttomuus, lopullisen ratkaisun täyden tehokkuuden takaamiseksi (yhdistetyt asiat Banco Popular Español ja Banco de Valencia, C-537/12 ja C-116/13, EU:C:2013:759, 60 kohta).
- 29 Tämän oikeuskäytännön mukaisesti ja erityisesti tuomion Aziz (EU:C:2013:164) seurauksena muun muassa Espanjan siviiliprosessilain pykälää, jotka koskevat kiinnitettyyn tai pantattuun omaisuuteen liittyvää täytäntöönpanomenettelyä, muutettiin lailla 1/2013, jolla ensiksi mainitun lain 695 §:n 1 momenttiin sisällytettiin velallisen mahdollisuus vastustaa kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausta täytäntöönpanoperusteena olevan sopimusehdon kohtuuttomuuden perusteella.
- 30 Tämä lainsäädännön muutos synnytti ongelmia, jotka olivat uudenlaisia niihin ongelmiin nähden, jotka olivat johtaneet tuomioon Aziz (EU:C:2013:164) ja määräykseen Banco Popular Español ja Banco Popular de Valencia (EU:C:2013:759). Nämä ongelmat liittyvät siihen seikkaan, että kyseisessä kansallisessa lainsäädännössä oikeus hakea muutosta mainittuun päätökseen on rajattu koskemaan ainoastaan sitä tapausta, että asiaa ensimmäisenä oikeusasteena käsittelevä tuomioistuin on hyväksynyt väitteen, joka perustuu täytäntöönpanoperusteena olevan sopimusehdon kohtuuttomuuteen, mikä merkitsee sitä, että kyseinen lainsäädäntö johtaa elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan kohtelemiseen eri tavalla näiden ollessa menettelyn asianosaisina. Koska muutoksenhaku on mahdollista ainoastaan siinä tapauksessa, että tuomioistuin on todennut esitetyn väitteen perustelluksi, elinkeinonharjoittajalla on käytössään muutoksenhakuine etujensa vastaista päätöstä vastaan, kun taas kuluttajalla, jonka väite on hylätty, tällaista mahdollisuutta ei ole.
- 31 On muistutettava, että koska kansallisia pakkotäytäntöönpanomenetelmiä ei ole yhdenmukaistettu, jäsenvaltioiden asiana on niille kuuluvan menettelyllisen autonomian periaatteen nojalla säätää sisäisessä oikeusjärjestyksessään yksityiskohtaisista säännöistä, jotka koskevat kuluttajasopimusehtojen hyväksyttävyyttä koskevia päätöksiä koskevan muutoksenhakuoikeuden täytäntöönpanoa kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn yhteydessä. Unionin tuomioistuin on korostanut, että näiden yksityiskohtaisten sääntöjen on kuitenkin täytettävä kaksi edellytystä, eli ne eivät saa olla epäedullisempia kuin ne, jotka koskevat samankaltaisia jäsenvaltion kansallisen oikeuden soveltamisalaan kuuluvia tilanteita (vastaavuusperiaate), eivätkä ne saa olla sellaisia, että unionin oikeudessa kuluttajille tunnustettujen oikeuksien käyttäminen on käytännössä mahdotonta tai suhteettoman vaikeaa (tehokkuusperiaate) (ks. vastaavasti asia Mostaza Claro, C-168/05, EU:C:2006:675, 24 kohta; asia Asturcom Telecomunicaciones, C-40/08, EU:C:2009:615, kohta 38; asia Aziz, EU:C:2013:164, 50 kohta ja asia Barclays Bank, EU:C:2014:279, 37 kohta).
- 32 Vastaavuusperiaatteesta on todettava, että unionin tuomioistuimella ei ole tiedossaan mitään sellaista seikkaa, joka voisi antaa aiheen epäillä pääasiassa kyseessä olevan säännösten yhdenmukaisuutta kyseisen periaatteen kanssa.
- 33 Muun muassa siviiliprosessilain 695 §:n 1 ja 4 momentista ilmenee, ettei Espanjan prosessioikeudessa säädetä kuluttajan oikeudesta hakea muutosta päätökseen, jolla hylätään tämän täytäntöönpanoa vastaan esittämä väite, sen paremmin silloin, kun tämä väite perustuu elinkeinonharjoittajan ja



- kuluttajan välisen sopimuksen ehdon kohtuuttomuuteen direktiivin 6 artiklan kannalta, kuin silloinkaan, kun väite perustuu kansallisen oikeusjärjestyksen perusteisiin kuuluvan säännön rikkomiseen, mikä ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen on kuitenkin tutkittava (ks. asia Aziz, EU:C:2013:164, 52 kohta).
- 34 Toisaalta tehokkuusperiaatteesta on muistutettava unionin tuomioistuimen jo todenneen, että kaikkia sellaisia tapauksia, joissa on kyse siitä, tekeekö kansallinen menettelysäännös unionin oikeuden soveltamisen mahdolliseksi tai suhteettoman vaikeaksi, on tarkasteltava ottaen huomioon tämän säännöksen merkitys koko menettelyssä, sen kulku sekä sen erityispiirteet eri kansallisissa elimissä. Tältä kannalta katsoen on tarvittaessa otettava huomioon kansallisen tuomioistuinjärjestelmän perustana olevat periaatteet, joita ovat muun muassa puolustautumisoikeuksien suojaaminen, oikeusvarmuuden periaate sekä oikeudenkäynnin moitteeton kulku (ks. asia Asociación de Consumidores Independientes de Castilla y León, C-413/12, EU:C:2013:800, 34 kohta ja asia Pohotovost, EU:C:2014:101, 51 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 35 Jäsenvaltioiden velvollisuuteen taata niiden oikeuksien tehokkuus, joita yksityisillä on direktiiviin 93/13 perusteella kohtuuttomia sopimusehtoja vastaan, sisältyy siten vaatimus tuomioistuimen tarjoamasta oikeussuojasta, joka on taattu myös perusoikeuskirjan 47 artiklassa (ks. vastaavasti asia Banif Plus Bank, C-472/11, EU:C:2013:88, 29 kohta). Tämän oikeussuojan on koskettava sekä niiden tuomioistuinten nimeämistä, jotka ovat toimivaltaisia tutkimaan unionin oikeuteen perustuvat asiat, että tällaisia menettelyjä koskevien sääntöjen määrittämistä (ks. vastaavasti yhdistetyt asiat Alassini ym., C-317/08–C-320/08, EU:C:2010:146, 49 kohta).
- 36 Tästä on kuitenkin täsmennettävä, että unionin oikeuden mukaan tuomioistuimen tarjoaman tehokkaan oikeussuojan periaatteella ei anneta oikeutta saada asia käsitellyksi kahdessa oikeusasteessa vaan vain oikeus tuomioistuin käsittelyyn (ks. vastaavasti asia Samba Diouf, C-69/10, EU:C:2011:524, 69 kohta). Tästä seuraa, että se, että kuluttajalla on kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyssä velallisenä oikeus muutoksenhakuun ainoastaan yhdessä oikeusasteessa vedotakseen hänelle direktiivin 93/13 perusteella kuuluviin oikeuksiinsa, ei sellaisenaan voi olla unionin oikeuden vastaista.
- 37 Jos kuitenkin otetaan huomioon siviiliprosessilain 695 §:n 1 ja 4 momentilla menettelyssä kokonaisuudessaan oleva asema, on tehtävä seuraavaksi esitetyt toteamukset.
- 38 Ensinnäkin on todettava, että unionin tuomioistuimelle toimitetusta asiakirja-aineistosta ilmenee, että Espanjan oikeuden menettelysääntöjen mukaan elinkeinonharjoittaja voi käynnistää ulosmittauksen, jonka kohteena on kiinteistö, joka täyttää kuluttajan perustarpeen eli toimii tämän asuntona, notaarin vahvistaman täytäntöönpanokelpoisen asiakirjan perusteella ilman, että kyseisen asiakirjan sisältö on ollut tuomioistuinvalvonnan kohteena siihen sisältyvän ehdon tai ehtojen mahdollisen kohtuuttomuuden toteamiseksi. Tällainen elinkeinonharjoittajalle annettu etu tekee sitäkin tarpeellisemmaksi sen, että ulosmittauksen kohteena olevan velallisen asemassa olevan kuluttajan eduksi sovelletaan tehokasta tuomioistuimen tarjoamaa oikeussuojaa.
- 39 Täytäntöönpanosta vastaavan tuomioistuimen harjoittamasta valvonnasta on todettava yhtäältä, että – kuten Espanjan hallitus suullisessa käsittelyssä on vahvistanut – huolimatta muutoksista, jotka Espanjan siviiliprosessilakiin tehtiin lailla 1/2013 sen jälkeen, kun oli annettu tuomio Aziz (EU:C:2013:164), ensiksi mainitun lain 552 §:n 1 momentissa ei velvoiteta kyseistä tuomioistuinta tutkimaan viran puolesta kyseessä olevan vaatimuksen perusteena olevien sopimusehtojen mahdollista kohtuuttomuutta, vaan tällainen tutkinta on vapaaehtoista.
- 40 Toisaalta siviiliprosessilain 695 §:n 1 momentin, sellaisena kuin se on muutettuna lailla 1/2013, mukaan kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausvelallinen voi vastustaa ulosmittausta muun muassa vetoamalla ulosmittausperusteena tai saatavan määrittämisen perusteena olevan sopimusehdon kohtuuttomuuteen.

- 41 Tästä on kuitenkin korostettava, että siviiliprosessilain 552 §:n 1 momentin mukaan tuomioistuimen suorittamaan tutkintaan, joka kohdistuu sopimusehdon kohtuuttomuuteen perustuvaan väitteeseen, liittyy ajallisia rajoituksia, kuten velvollisuus osapuolten kuulemiseen 15 päivän määräajassa ja ratkaisun antamiseen viiden päivän kuluessa.
- 42 Lisäksi unionin tuomioistuimelle toimitetusta asiakirja-aineistosta ilmenee, että kiinnitetyn omaisuuden ulosmittausta koskevalle Espanjan prosessijärjestelmälle on luonteenomaista se, että kun ulosmittausmenettely on aloitettu, kuluttajan mahdollisesti vireille panemat muut oikeudenkäynnit, mukaan lukien oikeudenkäynti ulosmittausperusteen pätevyyden tai saatavan erääntymisen, selvyuden, lakkaamisen tai määrän riitauttamiseksi, ratkaistaan erillisessä menettelyssä ja erillisellä päätöksellä eikä tällainen menettely tai päätös johda käynnissä olevan ulosmittausmenettelyn keskeyttämiseen eikä ole sille esteenä lukuun ottamatta niitä harvoja tilanteita, joissa mainittu kuluttaja on tehnyt vaatimusta kiinnityksen pätemättömäksi julistamisesta koskevan ennakkokirjauksen ennen rasiustodistuksen antamista koskevan täydentävän merkinnän tekemistä (ks. vastaavasti asia Aziz, EU:C:2013:164, 55–59 kohta).
- 43 Kun otetaan huomioon nämä erityispiirteet, tilanteessa, jossa kuluttajan kiinteistönsä ulosmittausta vastaan esittämä väite hylätään, Espanjan prosessijärjestelmä kokonaisuutena tarkasteltuna ja sellaisena kuin sitä sovelletaan pääasiassa synnyttää kuluttajalle tai jopa – kuten pääasiassa – hänen perheelleen riskin hänen asuntonsa menettämisestä sen pakkomyynnin seurauksena, kun taas täytäntöönpanosta vastaava tuomioistuin on mahdollisesti ja enintään suorittanut niiden sopimusehtojen pätevyyttä koskevan pikaisen tutkinnan, joihin elinkeinonharjoittajan vaatimus perustuu. Suoja, jota ulosmittausvelallisenä oleva kuluttaja voisi mahdollisesti saada ulosmittausmenettelyn rinnalla käynnistetyssä pääasiakysymystä koskevassa menettelyssä harjoitetun erillisen tuomioistuinvalvonnan kautta, ei voi lieventää tätä riskiä, sillä jos oletetaan, että tässä tuomioistuinvalvonnassa todetaan kohtuuttoman sopimusehdon olemassaolo, kuluttaja ei saa kärsimästään vahingosta korvausta luontoissuorituksena siten, että hänet asetettaisiin ennen kiinteistön ulosmittausta vallinneeseen asemaan, vaan hän saa korkeintaan vahingonkorvauksen. Se, että kuluttajalle annetaan mahdollisena korvauksena pelkkä vahingonkorvaus, merkitsee kuitenkin vain puutteellisen ja riittämättömän suojan antamista hänelle. Sitä ei voida pitää direktiivin 93/13 7 artiklan 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla riittävänä eikä tehokkaana keinona sellaisen virallisen asiakirjan, johon sisältyy kiinteistön kiinnitys johon kyseisen kiinteistön ulosmittaus perustuu, sisältämän kohtuuttomaksi todetun ehdon käytön lopettamiseksi (ks. vastaavasti asia Aziz, EU:C:2013:164, 60 kohta).
- 44 Toiseksi kun otetaan jälleen huomioon se asema, joka siviiliprosessilain 695 §:n 4 momentilla on Espanjan oikeuden kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyn kokonaisuudessa, on todettava, että kyseisellä säännöksellä tunnustetaan ulosmittausvelkojan asemassa olevalle elinkeinonharjoittajalle oikeus hakea muutosta päätökseen, jolla määrätään täytäntöönpanon keskeyttämisestä tai todetaan, että kohtuutonta sopimusehtoa jätetään soveltamatta, mutta ei sitä vastoin anneta kuluttajalle oikeutta hakea muutosta päätökseen, jolla ulosmittausta vastaan esitetty väite hylätään.
- 45 Näin ollen on selvää, että siviiliprosessilain 695 §:ssä säädetyssä kansallisessa tuomioistuimessa käytävässä täytäntöönpanon vastustamista koskevassa menettelyssä ulosmittausvelallisen asemassa oleva kuluttaja asetetaan ulosmittausvelkojan asemassa olevaan elinkeinonharjoittajaan nähden heikompaan asemaan siltä osin kuin kyse on niihin oikeuksiin kohdistuvasta tuomioistuimen tarjoamasta oikeussuojasta, joihin kuluttaja perustellusti vetoaa direktiivin 93/13 perusteella kohtuuttomien sopimusehtojen käyttöä vastaan.
- 46 Tässä tilanteessa on todettava, että pääasiassa kyseessä olevalla prosessijärjestelmällä vaarannetaan direktiivin 93/13 tavoitteen saavuttaminen. Tämä epätasapaino yhtäältä kuluttajan ja toisaalta elinkeinonharjoittajan käytössä olevien menettelyllisten keinojen välillä nimittäin ainoastaan korostaa edellä 22 kohdassa jo todettua epätasapainoa kyseisten sopimuspuolten välillä ja heijastuu sellaiseen

yksittäistapausta koskevaan kanteeseen, jossa ovat asianosaisina kuluttaja ja hänen sopimuspuolenaan oleva elinkeinonharjoittaja (ks. analogisesti asia Asociación de Consumidores Independientes de Castilla y León, EU:C:2013:800, 50 kohta).

- 47 Lisäksi on todettava, että kyseinen menettely on ristiriidassa unionin tuomioistuimen sen oikeuskäytännön kanssa, jonka mukaan niiden lainkäyttömenettelyjen erityispiirteet, jotka käydään elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välillä kansallisen oikeuden mukaan, eivät saa muodostua tekijäksi, joka saattaisi vaikuttaa siihen oikeussuojaan, joka kuluttajien on saatava direktiivin 93/13 säännösten nojalla (ks. vastaavasti asia Aziz, EU:C:2013:164, 62 kohta).
- 48 Tästä seuraa myös, että Espanjan oikeuden mukaan silloin, kun kyse on kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisestä kiinnitetyn kiinteistön ulosmittauksesta, tämän siviiliprosessilain 695 §:ssä säädetyn ulosmittauksen vastustamista koskevan menettelyn kulku kansallisessa tuomioistuimessa on ristiriidassa asianosaisten prosessuaalisen yhdenvertaisuuden periaatteen eli menettelyllisen yhdenvertaisuuden periaatteen kanssa. Tämä periaate kuuluu kuitenkin olennaisena osana unionin oikeuteen perustuvia yksityisten oikeuksia koskevan tehokkaan tuomioistuimen tarjoaman oikeussuojan periaatteeseen, sellaisena kuin se taataan perusoikeuskirjan 47 artiklassa (ks. vastaavasti asia Otis ym., C-199/11, EU:C:2012:684, 48 kohta ja asia ja Banif Plus Bank, EU:C:2013:88, 29 kohta).
- 49 Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan nimittäin asianosaisten prosessuaalisen yhdenvertaisuuden periaate, kuten kontradiktorisen menettelyn periaatekin, on vain oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin käsitteen välitön seuraus, ja se merkitsee velvollisuutta tarjota kullekin asianosaiselle kohtuullinen mahdollisuus esittää asiansa sellaisten edellytysten vallitessa, jotka eivät saata tätä vastapuoltaan selvästi epäedullisempaan asemaan (yhdistetyt asiat Ruotsi ym. v. API ja komissio, C-514/07 P, C-528/07 P ja C-532/07 P, EU:C:2010:541, 88 kohta)
- 50 Näin ollen on todettava, että pääasiassa kyseessä olevan kaltainen kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausta koskeva kansallinen menettely on omiaan heikentämään direktiivillä 93/13, kun sitä luetaan yhdessä perusoikeuskirjan 47 artiklan kanssa, tavoitellun kuluttajansuojan tehokkuutta, koska tällä prosessijärjestelmällä kasvatetaan asianosaisten prosessuaalista epäyhdenvertaisuutta yhtäältä ulosmittausvelkojan asemassa olevien elinkeinonharjoittajien ja toisaalta ulosmittausvelallisen asemassa olevan kuluttajan välillä niiden oikeussuojakeinojen käyttämisessä, jotka perustuvat kuluttajille direktiivin 93/13 perusteella kuuluviin oikeuksiin, sitäkin suuremmalla syyllä sen vuoksi, että näiden oikeussuojakeinojen täytäntöönpanoa koskevat yksityiskohtaiset säännöt ovat puutteellisia ja riittämättömiä sellaisen virallisen asiakirjan, johon sisältyy kiinteistön kiinnitys johon elinkeinonharjoittajan käynnistämä vakuutena olevan kiinteistön ulosmittaus perustuu, sisältämän kohtuuttoman ehdon käytön lopettamiseksi.
- 51 Kaiken edellä todetun perustella esitettyihin ennakkoratkaisukysymyksiin on vastattava, että direktiivin 93/13 7 artiklan 1 kohtaa, kun sitä luetaan yhdessä perusoikeuskirjan 47 artiklan kanssa, on tulkittava siten, että se on esteenä pääasiassa kyseessä olevan kaltaiselle täytäntöönpanokeinojen järjestelmälle, jonka mukaan pääasiakysymystä käsittelevä tuomioistuin ei voi keskeyttää kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä vaan voi lopullisessa ratkaisussaan korkeintaan myöntää korvauksen kuluttajalle aiheutuneesta vahingosta, kun kyseinen ulosmittausvelallisen asemassa oleva kuluttaja ei voi hakea muutosta päätökseen, jolla hänen tätä ulosmittausta vastaan esittämänsä väite hylätään, kun taas ulosmittausvelkojan asemassa oleva elinkeinonharjoittaja voi turvautua tähän muutoksenhakukeinoon sellaisen päätöksen osalta, jolla menettely keskeytetään tai jolla määrätään kohtuuttoman sopimusehdon soveltamatta jättämisestä.

## Oikeudenkäyntikulut

- 52 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 (ensimmäinen jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

**Kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY 7 artiklan 1 kohtaa, kun sitä luetaan yhdessä Euroopan unionin perusoikeuskirjan 47 artiklan kanssa, on tulkittava siten, että se on esteenä pääasiassa kyseessä olevan kaltaiselle täytäntöönpanokeinojen järjestelmälle, jonka mukaan pääasiakysymystä käsittelevä tuomioistuin ei voi keskeyttää kiinnitetyn kiinteistön ulosmittausmenettelyä vaan voi lopullisessa ratkaisussaan korkeintaan myöntää korvauksen kuluttajalle aiheutuneesta vahingosta, kun kyseinen ulosmittausvelallisen asemassa oleva kuluttaja ei voi hakea muutosta päätökseen, jolla hänen tätä ulosmittausta vastaan esittämänsä väite hylätään, kun taas ulosmittausvelkojan asemassa oleva elinkeinonharjoittaja voi turvautua tähän muutoksenhakukeinoon sellaisen päätöksen osalta, jolla menettely keskeytetään tai jolla määrätään kohtuuttoman sopimusehdon soveltamatta jättämisestä.**

Allekirjoitukset