



Сборник съдебна практика

РЕШЕНИЕ НА СЪДА (пети състав)

7 декември 2017 година *

„Преюдициално запитване — Директива 93/13/ЕИО — Потребителски договори — Неравноправни клаузи — Правомощия на националния съд — Ефективност на признатата на потребителите защита — Договор за ипотечен кредит — Извънсъдебно производство за принудително изпълнение върху ипотечиран имот — Опростено съдебно производство за признаване на вещните права на лицето, на което е възложен имотът“

По дело C-598/15

с предмет преюдициално запитване, отправено на основание член 267 ДФЕС от Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Първоинстанционен съд Херес де ла Фронтера, Испания) с акт от 9 ноември 2015 г., постъпил в Съда на 16 ноември 2015 г., в рамките на производство по дело

Banco Santander SA

срещу

Cristobalina Sánchez López,

СЪДЪТ (пети състав),

състоящ се от: J. L. da Cruz Vilaça, председател на състава, E. Levits (докладчик), A. Borg Barthet, M. Berger и F. Biltgen, съдии,

генерален адвокат: N. Wahl,

секретар: L. Carrasco Marco, администратор,

предвид изложеното в писмената фаза на производството и в съдебното заседание от 26 април 2017 г.,

като има предвид становищата, представени:

- за Banco Santander SA, от J. M. Rodríguez Cárcamo и A. M. Rodríguez Conde, abogados,
- за испанското правителство, от M. J. García-Valdecasas Dorrego, в качеството на представител,
- за Европейската комисия, от J. Baquero Cruz, N. Ruiz García и Д. Русанов, в качеството на представители,

* Език на производството: испански.

след като изслуша заключението на генералния адвокат, представено в съдебното заседание от 29 юни 2017 г.

постанови настоящото

Решение

- 1 Преюдициалното запитване по настоящото дело се отнася до тълкуването на членове 3, 6 и 7 от Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори (ОВ L 95, 1993 г., стр. 29; Специално издание на български език, 2007 г., глава 15, том 2, стр. 273).
- 2 Запитването е отправено в рамките на спор между Banco Santander SA и г-жа Cristobalina Sánchez López относно производство за признаване на вещните права, произтичащи от придобиването на жилището на последната от Banco Santander на публична продан.

Правна уредба

Директива 93/13

- 3 Член 1, параграф 2 от Директива 93/13 гласи следното:

„Договорни условия, които отразяват задължителни законови или подзаконови разпоредби, или принципи на международни конвенции, по които държавите членки или [Европейският съюз] са страна, по-специално в областта на транспорта, не са предмет на разпоредбите на настоящата директива“.

- 4 Съгласно член 3, параграф 1 от тази директива:

„В случаите, когато дадена договорна клауза не е индивидуално договорена, се счита за неравноправна, когато въпреки изискването за добросъвестност, тя създава в ущърб на потребителя значителна неравнопоставеност между правата и задълженията, произтичащи от договора“.

- 5 Член 6, параграф 1 от посочената директива гласи:

„Държавите членки определят изискването, включените неравноправни клаузи в договори между потребители и продавачи или доставчици да не са обвързващи за потребителя, при условията на тяхното национално право, и че договорът продължава да действа за страните по останалите условия, когато може да се изпълнява и без неравноправните клаузи“.

- 6 Член 7, параграф 1 от същата директива предвижда:

„Държавите членки осигуряват, че в интерес на потребителите и конкурентите, съществуват подходящи и ефективни мерки за предотвратяване на употребата на неравноправни клаузи в договори, сключени между потребители и продавачи или доставчици“.

Испанското право

- 7 Член 250, параграф 1 от Ley 1/2000 de l'Enjuiciamiento civil (Закон 1/2000 за гражданското съдопроизводство, BOE № 7 от 8 януари 2000 г., стр. 575, наричан по-нататък „Гражданският процесуален кодекс“) предвижда:

„Независимо от размера на сумата, по реда на опростеното производство се разглеждат следните искания:

[...]

7° искания на носителите на вещни права, вписани в имотния регистър, целящи изпълнението на тези права срещу лицата, които се противопоставят на тези права или затрудняват тяхното упражняване, без да притежават вписан титул, който да ги оправомощава за това.

[...]“.

- 8 Съгласно член 444, параграф 2 от Гражданския процесуален кодекс ответникът може да направи възражение по искането, подадено в производството по член 250, параграф 1, точка 7 от посочения кодекс, при условие че предостави по искане на ищеца определеното от съда обезпечение. Освен това основанията за възражение, които ответникът може да изтъкне, са изчерпателно изброени в член 444, параграф 2 от Гражданския процесуален кодекс. Сред тях не е посочено като основание наличието на неравноправни клаузи в договора за ипотечен кредит, въз основа на който е извършена извънсъдебната продажба на ипотекирания имот.
- 9 Съгласно член 440, параграф 2 от Гражданския процесуален кодекс, ако ответникът не се яви пред съда или ако се яви, без да представи обезпечението, съдът е длъжен, след като го изслуша, да постанови решение, с което да разпорежи „въвод във владение“ на недвижимия имот и принудително извеждане на обитателя му.
- 10 Упражняването на правата, произтичащи от вписването на ипотека, е уредено по-специално в член 41 от Decreto por el que se argüeba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (Декрет за одобряване на новата официална редакция на Закона за ипотеките) от 8 февруари 1946 г. (BOE № 58 от 27 февруари 1946 г., стр. 1518, наричан по-нататък „Законът за ипотеките“). В редакцията си, приложима за спора в главното производство, тази разпоредба предвижда следното:

„Искове за защита на вписани вещни права могат да се предявяват в опростеното производство, уредено в [Гражданския процесуален кодекс], срещу всеки, който, без да има вписан титул, се противопоставя на тези права или затруднява тяхното упражняване. [...]“.

- 11 Член 129, параграф 1 от Закона за ипотеките, в редакцията му, приложима за спора в главното производство, гласи следното:

„Принудителното изпълнение върху ипотекирания имот може:

- а) да бъде насочено пряко срещу ипотекирания имот в съответствие с предвиденото в [...] [Гражданския процесуален кодекс] [...];
- б) да бъде извършено чрез извънсъдебна продажба на ипотекирания имот съгласно член 1858 от Гражданския кодекс, при условие че това е предвидено в акта за учредяване на ипотеката само в случай на неплащане на обезпечената сума или на лихвите по нея“.

12 Разпоредбите относно извънсъдебната продажба, предвидени в член 129 от Закона за ипотеките, са изменени с член 3, параграф 3 от Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (Закон 1/2013 за приемане на мерки за засилване на защитата на длъжниците по ипотечни кредити, реструктуриране на задълженията и социални наеми) от 14 май 2013 г. (BOE № 116 от 15 май 2013 г., стр. 36373). Тези изменения се прилагат за извънсъдебните продажби на ипотекирани имоти, започнати след влизането в сила на Закон 1/2013, без значение датата, на която е подписан актът за учредяване на ипотека. Съгласно тези изменения нотариусът спира извънсъдебните продажби, започнати преди влизането в сила на този закон, и продажбите, по които не е извършено възлагане на ипотекирания имот, ако в преклузивния едномесечен срок, започващ да тече от следващия ден след влизането в сила на посочения закон, една от страните докаже, че е предявила пред компетентния съд, в съответствие с член 129 от Закона за ипотеките, иск за установяване на неправомерността на една от клаузите на договора за ипотечен кредит, която представлява основание за извънсъдебната продажба или определя размера на изискуемата сума.

13 В членове 234 и следващи от Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (Правилник за ипотеките, BOE № 106 от 16 април 1947 г., стр. 2238) се урежда редът на протичане на производството по извънсъдебна продажба, предвидено в член 129 от Закона за ипотеките. Тези разпоредби от Правилника за ипотеките не са изменени вследствие на измененията, въведени в член 129 от Закона за ипотеките със Закон 1/2013.

14 Съгласно член 234 от Правилника за ипотеките:

„1. За да бъде проведено извънсъдебно производство за принудително изпълнение върху ипотекиран имот по член 129 от [Закона за ипотеките], е необходимо в акта за учредяване на ипотека страните да са дали съгласието си за това и да са посочили:

- 1) стойността, на която заинтересованите лица оценяват имота, която ще послужи като начална стойност за наддаването [...];
- 2) адреса, посочен от учредителя на ипотека, на който да му се изпращат документи и съобщения [...];
- 3) лицето, което в случай на извънсъдебна продажба трябва да подпише акта за продажба на недвижимия имот като представител на учредителя на ипотека. За тази цел може да бъде посочен самият кредитор.

2. Клаузата, по силата на която сключилите договора за кредит и обезпечили го с ипотека страни приемат провеждането на извънсъдебно производство за принудително изпълнение върху ипотекирания имот, трябва да е отделна от останалите клаузи на акта“.

15 Член 236-1 от този правилник предвижда:

„1. След като провери най-високата оферта или възлагането на недвижимия имот и при необходимост отрази цената, нотариусът вписва акта в годишния списък на удостоверяваните от него документи и удостоверява съгласието на лицето, което е направило най-високата оферта или на което е възложен имотът, от една страна, и на собственика на имота или на посоченото съгласно член 234 лице, от друга страна.

[...]

3. Нотариалното удостоверяване е достатъчно за вписването [в имотния регистър] на правата на лицето, което е направило най-високата оферта или на което е възложен имотът [...]“.

16 Член 236-т от посочения правилник предвижда:

„Лицето, на което е възложен имотът, може да поиска от първоинстанционния съд по местонахождението на имота да разпорежи въвода му във владение на придобития имот“.

17 Член 236-ñ от същия правилник предвижда, че нотариусът спира производството единствено когато е налице писмено доказателство за наличието на наказателно производство за подправка на акта за учредяване на ипотека или когато от имотния регистър е видно, че впоследствие е поискано заличаването на ипотека. В такъв случай нотариусът спира извънсъдебното производство за принудително изпълнение върху ипотекирания имот, докато приключи съответно наказателното производство или регистърното производство. Извънсъдебното производство за принудително изпълнение върху ипотекиран имот се възобновява по искане на вискателя, ако не бъде установена подправка на акта за учредяване на ипотека или ако не е вписано заличаване на ипотека.

18 Член 236-о от Правилника за ипотеки гласи следното:

„Що се отнася до всички останали възражения, които може да направят длъжникът, трети притежатели и други заинтересовани лица, следва да се спазват разпоредбите на последните пет параграфа от член 132 от [Закона за ипотеки], ако той е приложим“.

Спорът в главното производство и преюдициалните въпроси

19 На 21 декември 2004 г. г-жа Sánchez López сключва с Banco Español de Crédito SA, впоследствие Banco Santander, договор за кредит за придобиването на жилище, обезпечен с ипотека.

20 Клауза 11 от този договор, озаглавена „Извънсъдебно производство“, предвижда:

„В случай че принудителното изпълнение върху ипотекирания имот трябва да бъде извършено по реда на извънсъдебното производство, предвидено в член 129 от [Закона за ипотеки] и член 234 и сл. от [Правилника за ипотеки], съдоговорителите се съгласяват изрично с провеждането на това производство и освен това посочват: 1.- Стойността, въз основа на която се оценява имотът, която ще послужи като начална стойност за наддаването, е същата като посочената в точка 1, параграф 2 от предходната клауза; 2.- Адресът за изпращане на документи и съобщения, посочен от страните, които сключват договора за кредит и учредяват ипотека, е същият като отбелязания за тази цел в предходната клауза; 3.- Учредителят на ипотека посочва банката, която трябва за негова сметка, чрез своите представители по устав или по закон, да подпише акта за продажба на ипотекираните жилища“.

21 Извънсъдебното производство за принудително изпълнение върху ипотекирания имот е образувано пред нотариус по инициатива на Banco Santander на 24 март 2011 г. и приключва на 15 декември 2011 г. с възлагането на ипотекираното жилище на вискателя, като имотът е продаден за сума, представляваща 59,7 % от оценката му, направена за целите на изпълнителното производство. Поради това г-жа Sánchez López продължава да дължи 13 482,97 EUR.

22 На 23 февруари 2012 г. нотариусът изготвя нотариалния акт за продажба на жилището в полза на Banco Santander без участието на г-жа Sánchez López, представлявана за тази цел от самата Banco Santander съгласно клауза 11 от договора за ипотечен кредит.

23 На основание вписването на нотариалния акт за продажба от 23 февруари 2012 г. в имотния регистър на 23 септември 2014 г. Banco Santander подава пред запитващата юрисдикция, Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Първоинстанционен съд Херес де ла

Фронтера, Испания), искане по член 250, параграф 1, точка 7 от Гражданския процесуален кодекс да бъде разпореден неговият „въвод във владение“ в съответното жилище и принудителното извеждане на г-жа Sánchez López от това жилище.

24 Освен това Banco Santander иска да бъде определено обезпечение в размер на 10 000 EUR, което г-жа Sánchez López трябва да представи, за да направи възражение срещу нейното искане.

25 Г-жа Sánchez López не се явява пред запитващата юрисдикция в рамките на това производство.

26 Запитващата юрисдикция има съмнения относно съвместимостта с Директива 93/13 на националните разпоредби, уреждащи извънсъдебното производство за принудително изпълнение върху ипотекиран имот, и на производството за „въвод във владение“ предвид обстоятелството, че съдът, сезиран с искане в рамките на производството по член 250, параграф 1, точка 7 от Гражданския процесуален кодекс, не може служебно или по искане на една от страните да обяви за неравноправна клауза от договора за ипотечен кредит, въз основа на който е извършено принудително изпълнение върху ипотекирания имот.

27 При това положение Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Първоинстанционен съд Херес де ла Фронтера) решава да спре производството и да постави на Съда следните преюдициални въпроси:

„1) Съвместима ли е с [член 3, параграфи 1 и 2, член 6, параграф 1 и член 7, параграф 1 от Директива 93/13] и целите на [тази] [Д]иректива [...] национална правна уредба, предвиждаща производство като това по член 250, параграф 1, точка 7 от [Гражданския процесуален кодекс], в рамките на което националният съд е длъжен да постанови решение за въвод в жилището, предмет на изпълнение, на лицето, на което то е било възложено в извънсъдебно изпълнително производство, в което съгласно действащия режим по член 129 от Закона за ипотеките [...] и членове 234—236-о от [Правилника за ипотеките] [...] не е предвиден нито служебен съдебен контрол за наличие на неравноправни клаузи, нито възможност на длъжника да се позове успешно на неравноправна клауза независимо дали в рамките на извънсъдебното изпълнение, или на отделно съдебно производство?

2) Съвместима ли е с посочените по-горе разпоредби и целите на Директива [93/13] правна уредба като [произтичащата от измененията на Закона за ипотеките със Закон 1/2013][,] която предвижда, че нотариусът може да спре висящо към момента на влизането в сила на Закон 1/2013 извънсъдебно производство за принудително изпълнение върху ипотекиран имот само ако потребителят докаже, че е предявил иск за установяване на неравноправния характер на клауза на договора за ипотечен кредит, която е основание за извънсъдебната продажба или определя изискуемата сума при изпълнението, и при условие че този отделен иск е бил предявен от потребителя в едномесечен срок от публикуването на Закон 1/2013, без потребителят да е бил уведомен лично за този срок и преди нотариусът да е възложил имота?

3) Следва ли посочените по-горе разпоредби на Директива [93/13], целта, която същата преследва, и задължението, което налага на националните съдилища да разглеждат служебно неравноправността на клаузите в потребителските договори, без да е необходимо потребителят да е поискал това, да се тълкуват в смисъл, че допускат в производство като предвиденото в член 250, параграф 1, точка 7 от [Гражданския процесуален кодекс] или в производството за „извънсъдебна продажба“ по член 129 от [Закона за ипотеките] националният съд да остави без приложение националното право, когато същото не предвижда такъв служебен съдебен контрол, с оглед на ясните разпоредби на Директивата и на практиката на [Съда] относно задължението на националните съдилища да упражняват служебен контрол за наличието на неравноправни клаузи в спорове относно потребителски договори?

- 4) Съвместима ли е с посочените по-горе разпоредби и целите на Директивата национална разпоредба като член 129 от [Закона за ипотеките], в редакцията му вследствие на Закон 1/2013[,] която предвижда като единствен ефективен способ за защита на прогласените в Директивата права на потребителите по отношение на извънсъдебните производства за принудително изпълнение върху ипотекиран имот само правомощието на нотариусите да предупреждават за съществуването на неравноправни клаузи и която дава на длъжника потребител, срещу който е насочено извънсъдебното изпълнение, възможността да предяви иск в отделно съдебно производство, преди нотариусът да е възложил недвижимия имот?
- 5) Съвместима ли е с посочените по-горе разпоредби и целите на Директива [93/13] национална правна уредба като тази в член 129 от [Закона за ипотеките], в редакцията му вследствие на Закон 1/2013, и в членове 234—236 от [Правилника за ипотеките], предвиждаща производство за извънсъдебно изпълнение на договори за ипотечни кредити, сключени между продавачи или доставчици и потребители, в което не е предвидена никаква възможност за служебен съдебен контрол за наличие на неравноправни клаузи?“.

По преюдициалните въпроси

По втория, четвъртия и петия въпрос

- 28 С втория, четвъртия и петия въпрос, които следва да бъдат разгледани заедно, запитващата юрисдикция иска да установи дали член 129 от Закона за ипотеките, именен със Закон 1/2013, и разпоредбите за прилагането му са съвместими с Директива 93/13.
- 29 В това отношение от акта за преюдициално запитване е видно, че извънсъдебното производство за принудително изпълнение върху ипотекиран имот, проведено преди главното производство, е образувано на 24 март 2011 г. и е приключило на 23 февруари 2012 г.
- 30 Съгласно Закон 1/2013 обаче въведените с него изменения се прилагат за извънсъдебните продажби на ипотекирани имоти, започнали след влизането му в сила, тоест след 15 май 2013 г.
- 31 Ето защо, след като националните разпоредби, посочени във втория, четвъртия и петия въпрос, не са приложими *ratione temporis* за спора в главното производство и от акта за преюдициално запитване не става ясно на какво основание те са релевантни за разрешаването на спора, тези въпроси трябва да бъдат обявени за недопустими.

По първия и третия въпрос

- 32 С първия и третия въпрос, които следва да бъдат разгледани заедно, запитващата юрисдикция иска по същество да се установи дали член 6, параграф 1 и член 7, параграф 1 от Директива 93/13 трябва да се тълкуват в смисъл, че не допускат национално законодателство като разглежданото в главното производство, съгласно което след провеждане на предвиденото за тази цел производство националният съд е длъжен да предостави пълни права върху недвижимия имот на неговия приобретател, без нито извънсъдебното производство за принудително изпълнение върху ипотекирания имот, с чието провеждане се е съгласил първоначалният собственик на имота, нито производството по искането на приобретателя до този съд да позволяват на първоначалния собственик в качеството си на потребител да повдигне възражение за наличие на неравноправна клауза в договора за ипотечен кредит, за чието изпълнение е проведено извънсъдебното производство, и евентуално дали националният съд следва да остави без приложение това национално законодателство.

- 33 Първо, Banco Santander и испанското правителство не биха могли да се позоват на неприложимостта на Директива 93/13, основавайки се на член 1, параграф 2 от нея. Всъщност в случая запитващата юрисдикция не е сезирана с искане да се произнесе по неравноправността, по смисъла на член 3 от тази директива, на клауза от договора за ипотечен кредит, а иска да установи какви са последиците върху ефективността на предоставената с Директива 93/13 защита на потребителите от опростената процедура за извънсъдебно изпълнение, предвидена в член 129 от Закона за ипотеките, към която препраща посочената клауза от договора, както и от производството за „въвод във владение“ по член 41 от Закона за ипотеките и по член 250 от Гражданския процесуален кодекс, като се има предвид обстоятелството, че в това производство потребителят няма възможност успешно да се позове на наличието на неравноправна клауза в съответния договор.
- 34 Второ, следва да се припомни, че съгласно член 6, параграф 1 от Директива 93/13 неравноправните клаузи в договорите, които потребителят е сключил с продавачи или доставчици, не са обвързващи за него.
- 35 Освен това съгласно член 7, параграф 1 от тази директива държавите членки гарантират, че в интерес на потребителите и конкурентите съществуват подходящи и ефективни мерки за предотвратяване на употребата на неравноправни клаузи в договори, сключени между потребители и продавачи или доставчици.
- 36 Всъщност въведената с Директива 93/13 система на защита се основава на идеята, че потребителят е в положение на по-слаба страна спрямо продавача или доставчика от гледна точка както на възможностите си да преговаря, така и на степента си на информираност, поради което в крайна сметка той приема условията, установени предварително от продавача или доставчика, без да може да повлияе на съдържанието им (решения от 10 септември 2014 г., Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, т. 48 и от 1 октомври 2015 г., ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, т. 39).
- 37 Следователно при липса на ефективен контрол върху потенциалната неравноправност на клаузите от договора, който представлява изпълнително основание, не би могло да се гарантира спазването на предоставените с Директива 93/13 права (вж. в този смисъл решения от 14 март 2013 г., Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, т. 59 и от 18 февруари 2016 г., Finanzmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, т. 46).
- 38 Що се отнася по-конкретно до провежданото пред нотариус производство за принудително изпълнение върху ипотекан имот, следва да се припомни, че подходящите и ефективни мерки за предотвратяване на употребата на неравноправни клаузи в договори, сключени с потребители, трябва да включват разпоредби, позволяващи да се осигури на потребителите ефективна съдебна защита, като им се предостави възможност да оспорят пред съд договора, включително във фазата на неговото принудително изпълнение, при разумни процесуални условия, така че упражняването на техните права да не бъде обусловено по-специално от срокове или извършване на разходи, които правят изключително трудно или практически невъзможно упражняването на правата, гарантирани от Директива 93/13 (решение от 1 октомври 2015 г., ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, т. 59).
- 39 В случая следва да се подчертаят характеристиките на производството, образувано пред запитващата юрисдикция, както и особеностите на спора в главното производство, видни от акта за преюдициално запитване.
- 40 В това отношение предметът на спора в главното производство е защитата на вещното право на собственост, което Banco Santander е придобила вследствие на публична продажба.

- 41 В този контекст запитващата юрисдикция явно приема обаче, че производството по член 41 от Закона за ипотеките и по член 250 от Гражданския процесуален кодекс се явява продължение на извънсъдебното производство за принудително изпълнение върху имота, за който г-жа Sánchez López е учредила ипотека в полза на Banco Santander, така че, що се отнася до приложимостта на Директива 93/13, тази взаимовръзка позволява да не се взема предвид фактът, че вече е извършено принудително изпълнение върху ипотекирания имот, че последният е продаден и вещните права върху него са прехвърлени.
- 42 При все това, видно от данните, с които разполага Съдът, съгласно националното законодателство с иска, с който е сезирана запитващата юрисдикция, се цели да се гарантира защитата на вписаните в имотния регистър вещни права, независимо от способа, по който са придобити.
- 43 Следователно това производство се провежда след прехвърлянето на правото на собственост върху недвижимия имот и се образува по инициатива на новия собственик на този имот — в съответствие с вписването му в това качество в имотния регистър — като способ за защита срещу всяко лице, което се противопоставя на тези права или възпрепятства упражняването им.
- 44 Поради това, от една страна, спорът в главното производство се отнася не до производството за принудително изпълнение върху ипотекирания имот, предвидено в сключения между г-жа Sánchez López и Banco Santander договор за кредит, а до защитата на вещните права, произтичащи от законосъобразно придобитото от посочената банка вследствие на публична продан право на собственост.
- 45 Освен това, макар в случая собственик на процесния недвижим имот да е ипотекарният кредитор, а именно Banco Santander, все пак след приключване на извънсъдебно производство за принудително изпълнение върху ипотекиран имот като проведеното преди главното производство всяко трето заинтересовано лице може да стане собственик на посочения имот и следователно да има интерес от образуване на производството за „въвод във владение“. При това положение би възникнала опасност от нарушаване на правната сигурност на установените отношения на собственост, ако се позволи на длъжника, който се е съгласил да учреди ипотека върху такъв имот, да противопостави на придобилото имота лице възражения, изведени от договора за ипотечен кредит, спрямо който все пак приобретателят може да се явява трето лице.
- 46 От друга страна, макар във връзка с производствата за принудително изпълнение върху ипотекиран имот да е постановено, че при липса на ефективен контрол върху евентуалната неравноправност на клаузите в договора, представляващ изпълнителното основание в посоченото производство, не би могло да се гарантира спазването на предоставените с Директива 93/13 права (вж. в този смисъл решения от 14 март 2013 г., Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164 C-415/11, т. 59 и от 18 февруари 2016 г., Finanzmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, т. 46), следва да се подчертае, че в случая искът, с който е сезирана запитващата юрисдикция, е предявен въз основа на нотариалния акт за придобиване на правото на собственост, вписан в имотния регистър, а не на договора за ипотечен кредит, който е бил изпълнен принудително по извънсъдебен ред съгласно предвиденото в него.
- 47 При това положение не е възможно позоваване на разпоредбите на Директива 93/13 с цел възпрепятстване на признаването и на защитата на вещните права на собственика на посочения имот.
- 48 Във всички случаи, на първо място, макар Директива 93/13 да цели да гарантира предоставената с нея защита на потребителите до такава степен, че да задължи националните съдилища да проверяват служебно дали попадаща в приложното поле на Директивата договорна клауза е неравноправна, важно е да се подчертае, че разпоредбите на посочената директива не могат да

бъдат надлежно изтъкнати при липса на непротиворечиви косвени доказателства за евентуално наличие на потенциално неравноправна клауза в договора за ипотечен кредит, във връзка с който е проведено извънсъдебно производство за принудително изпълнение.

- 49 На второ място, както подчертава генералният адвокат в точка 70 от заключението си и без това да засяга проверката на тези обстоятелства от запитващата юрисдикция, се оказва, че г-жа Sánchez López е имала възможност в извънсъдебното производство по прехвърляне на собствеността върху ипотекирания имот да направи възражение или да поиска спирането му поради наличието на неравноправна клауза в договора за ипотечен кредит, като същевременно изиска да бъдат постановени привременни мерки за спиране на продажбата на притежавания от нея недвижим имот. Именно в производството за принудително изпълнение върху ипотекирания имот сезираният съд би могъл, евентуално служебно, да провери потенциалната неравноправност на клаузите на договора за ипотечен кредит.
- 50 От всички тези съображения следва, че член 6, параграф 1 и член 7, параграф 1 от Директива 93/13 не се прилагат за производство като това пред запитващата юрисдикция, което е образувано по инициатива на лицето, на което вследствие на извънсъдебно производство за принудително изпълнение е възложен недвижим имот, за който потребител се е съгласил да учреди ипотека в полза на кредитодател по занятие, и което има за предмет защитата на законосъобразно придобитите от приобретателя вещни права, доколкото, от една страна, това производство не зависи от съществуващото между кредитодателя по занятие и потребителя правоотношение и от друга, върху ипотекирания имот е извършено принудително изпълнение, имотът е продаден и вещните права върху него са прехвърлени, без потребителят да е използвал предвидените в този контекст правни способности за защита.

По съдебните разноски

- 51 С оглед на обстоятелството, че за страните по главното производство настоящото дело представлява отклонение от обичайния ход на производството пред запитващата юрисдикция, последната следва да се произнесе по съдебните разноски. Разходите, направени за представяне на становища пред Съда, различни от тези на посочените страни, не подлежат на възстановяване.

По изложените съображения Съдът (пети състав) реши:

Член 6, параграф 1 и член 7, параграф 1 от Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори не се прилагат за производство като това пред запитващата юрисдикция, което е образувано по инициатива на лицето, на което вследствие на извънсъдебно производство за принудително изпълнение е възложен недвижим имот, за който потребител се е съгласил да учреди ипотека в полза на кредитодател по занятие, и което има за предмет защитата на законосъобразно придобитите от приобретателя вещни права, доколкото, от една страна, това производство не зависи от съществуващото между кредитодателя по занятие и потребителя правоотношение, и от друга, върху ипотекирания имот е извършено принудително изпълнение, имотът е продаден и вещните права върху него са прехвърлени, без потребителят да е използвал предвидените в този контекст правни способности за защита.

Подписи