



Sbírka soudních rozhodnutí

ROZSUDEK SOUDNÍHO DVORA (pátého senátu)

7. prosince 2017*

„Řízení o předběžné otázce – Směrnice 93/13/EHS – Spotřebitelské smlouvy – Zneužívající ujednání – Pravomoci vnitrostátního soudu – Efektivita ochrany přiznané spotřebitelům – Smlouva o hypotečním úvěru – Řízení o mimosoudním výkonu hypotečního zástavního práva – Zkrácené soudní řízení o uznání věcných práv vydražitele“

Ve věci C-598/15,

jejímž předmětem je žádost o rozhodnutí o předběžné otázce na základě článku 267 SFEU, podaná rozhodnutím Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (soud prvního stupně v Jerez de la Frontera, Španělsko) ze dne 9. listopadu 2015, došlým Soudnímu dvoru dne 16. listopadu 2015, v řízení

Banco Santander SA

proti

Cristobalině Sánchez López,

SOUDNÍ DVŮR (pátý senát),

ve složení J. L. da Cruz Vilaça, předseda senátu, E. Levits (zpravodaj), A. Borg Barthet, M. Berger a F. Biltgen, soudci,

generální advokát: N. Wahl,

vedoucí soudní kanceláře: L. Carrasco Marco, rada,

s přihlédnutím k písemné části řízení a po jednání konaném dne 26. dubna 2017,

s ohledem na vyjádření předložená:

- za Banco Santander SA J. M. Rodríguez Cárcamem a A. M. Rodríguez Conde, abogados,
- za španělskou vládu M. J. García-Valdecasas Dorrego, jako zmocněnkyní,
- za Evropskou komisi J. Baquero Cruzem, N. Ruiz Garcíou a D. Roussanovem, jako zmocněnci,

po vyslechnutí stanoviska generálního advokáta na jednání konaném dne 29. června 2017

vydává tento

* Jednací jazyk: španělština.

Rozsudek

- 1 Projednávaná žádost o rozhodnutí o předběžné otázce se týká výkladu článků 3, 6 a 7 směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o zneužívajících ujednáních ve spotřebitelských smlouvách (Úř. věst. 1993, L 95, s. 29; Zvl. vyd. 15/02, s. 288, oprava Úř. věst. 2016, L 303, s. 26).
- 2 Tato žádost byla předložena v rámci sporu mezi společnostmi Banco Santander SA a Cristobalinou Sánchez López ve věci řízení o uznání věcných práv plynoucích z nabytí její nemovitosti společností Banco Santander v dražbě.

Právní rámec

Směrnice 93/13

- 3 Článek 1 odst. 2 směrnice 93/13 zní následovně:

„Smluvní ujednání, která odrážejí závazné právní a správní předpisy a ustanovení nebo zásady mezinárodních úmluv, jejichž stranami jsou členské státy nebo [Evropská unie], zejména v oblasti dopravy, nejsou předmětem ustanovení této směrnice.“

- 4 Článek 3 odst. 1 uvedené směrnice stanoví:

„Smluvní ujednání, které nebylo individuálně sjednáno, je považováno za zneužívající, jestliže v rozporu s požadavkem poctivosti způsobuje významnou nerovnováhu v právech a povinnostech stran, které vyplývají z dané smlouvy, v neprospěch spotřebitele.“

- 5 Článek 6 odst. 1 uvedené směrnice:

„Členské státy stanoví, že zneužívající ujednání použitá ve smlouvě uzavřené prodávajícím nebo poskytovatelem se spotřebitelem nejsou podle jejich vnitrostátních právních předpisů pro spotřebitele závazná a že smlouva zůstává pro strany závaznou za stejných podmínek, může-li nadále existovat bez dotýcných zneužívajících ujednání.“

- 6 Článek 7 odst. 1 téže směrnice stanoví:

„Členské státy zajistí, aby v zájmu spotřebitelů a soutěžitelů byly k dispozici odpovídající a účinné prostředky zabraňující dalšímu používání zneužívajících ujednání ve smlouvách, které uzavírají prodávající nebo poskytovatelé se spotřebiteli.“

Španělské právo

- 7 Článek 250 odst. 1 Ley 1/2000 de l'Enjuiciamiento civil (zákon 1/2000, občanský soudní řád, BOE č. 7 ze dne 8. ledna 2000, s. 575, dále jen „občanský soudní řád“) stanoví:

„Soud rozhoduje ve zkráceném řízení bez ohledu na výši pohledávky o těchto návrzích:

[...]

- 7° návrh podaný nositelem věcného práva zapsaného v katastru nemovitostí, kterým se domáhá výkonu tohoto práva vůči tomu, kdo tomuto právu brání nebo narušuje jeho výkon, aniž má zapsaný právní titul odůvodňující toto bránění nebo narušování.

[...]“

8 Podle čl. 444 odst. 2 občanského soudního řádu musí žalovaný na návrh žalobce k tomu, aby mohl vznést námitky proti návrhu podanému v řízení podle čl. 250 odst. 1 bodu 7 uvedeného řádu, složit jistotu ve výši stanovené soudem. Kromě toho jsou důvody pro podání námitek, které je žalovaný oprávněn uplatnit, taxativně vyjmenovány v čl. 444 odst. 2 uvedeného řádu. Mezi těmito důvody není uvedena přítomnost zneužívajících ujednání ve smlouvě o hypotečním úvěru, na níž je založeno řízení o mimosoudním prodeji hypotékou zatíženého majetku.

9 Článek 440 odst. 2 občanského soudního řádu stanoví, že pokud se žalovaný nedostaví k soudu nebo v případě, že se dostaví, aniž složil soudem stanovenou jistotu, je soud po vyslechnutí žalovaného povinen vydat rozhodnutí o „vydání“ nemovitosti a o jejím vyklizení.

10 Výkon práv plynoucích ze zástavního práva se řídí mimo jiné článkem 41 Decreto por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (nařízení, kterým se schvaluje nové znění hypotečního zákona) ze dne 8. února 1946 (BOE č. 58 ze dne 27. února 1946, s. 1518, dále jen „hypoteční zákon“). Toto ustanovení ve znění, které se použije na věc v původním řízení, stanovilo:

„Návrh na výkon věcného práva založený na právu zapsaném v katastru nemovitostí lze projednat ve zkráceném řízení upraveném [občanským soudním řádem] proti tomu, kdo bez zapsaného právního titulu brání tomuto právu nebo narušuje jeho výkon. [...]“

11 Článek 129 odst. 1 hypotečního zákona ve znění, které se použije na věc v původním řízení, byl následujícího znění:

„Návrh na výkon hypotečního zástavního práva lze uplatnit:

a) přímo vůči majetku zatíženému hypotékou, přičemž jeho uplatnění se řídí ustanoveními [...] [občanského soudního řádu] [...]

b) nebo mimosoudním prodejem majetku zatíženého hypotékou podle článku 1858 občanského zákoníku, pokud to bylo stanoveno v listině o zřízení hypotéky pouze pro případ nezaplacení jistiny nebo úroků zajištěné částky.“

12 Ustanovení týkající se mimosoudního prodeje obsažená v článku 129 hypotečního zákona byla pozměněna ustanovením čl. 3 odst. 3 Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (zákon 1/2013 o opatřeních na posílení ochrany hypotečních dlužníků, restrukturalizaci dluhu a o sociálním bydlení) ze dne 14. května 2013 (BOE č. 116 ze dne 15. května 2013, s. 36373). Tyto změny se vztahují na mimosoudní prodeje nemovitostí zatížených hypotečním zástavním právem, které byly zahájeny po nabytí účinnosti zákona 1/2013, bez ohledu na to, kdy byla schválena listina o zřízení hypotéky. Na základě těchto změn u mimosoudních prodejů zahájených před nabytím účinnosti uvedeného zákona a prodejů, u nichž nedošlo k vydražení zastavené nemovitosti, notář rozhodne o přerušení výkonu rozhodnutí, pokud v pevné lhůtě jednoho měsíce ode dne nabytí účinnosti uvedeného zákona jedna ze stran prokáže, že v souladu s ustanoveními článku 129 hypotečního zákona podala k příslušnému soudu návrh týkající zneužívající povahy některého ujednání smlouvy o hypotečním úvěru, na jehož základě dochází k mimosoudnímu prodeji nebo které určuje dlužnou částku.

13 Články 234 a následující Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (hypoteční nařízení, BOE č. 106 ze dne 16. dubna 1947, s. 2238) upřesňují průběh mimosoudního prodeje uvedeného v článku 129 hypotečního zákona. Uvedená ustanovení hypotečního nařízení nebyla v rámci změn provedených v článku 129 hypotečního zákona zákonem 1/2013 pozměněna.

14 Podle článku 234 hypotečního zákona:

„1. Mimosoudní výkon hypotečního zástavního práva podle článku 129 [hypotečního zákona] vyžaduje, aby v listině o zřízení hypotéky bylo stanoveno, že smluvní strany souhlasí s tímto řízením, přičemž je třeba dále uvést:

- 1) hodnotu nemovitosti odhadovanou dotčenými osobami, která se použije jako výchozí cena při dražbě [...]
- 2) bydliště určené hypotečním dlužníkem pro doručování návrhů a oznámení [...]
- 3) osobu, která má v případě mimosoudního prodeje podepsat listinu o prodeji nemovitosti jménem hypotečního dlužníka. Pro tyto účely lze uvést samotného věřitele.

2. Ujednání, na jehož základě strany, jimž je poskytován úvěr a které jsou zástavními dlužníky, souhlasí s řízením o mimosoudním výkonu hypotečního zástavního práva, musí být uvedeno odděleně od ostatních ustanovení listiny.“

15 Článek 236-1 uvedeného nařízení stanoví:

„1. Po ověření nejvyšší nabídky nebo příklepu a případně po složení ceny zapíše notář listinu o prodeji nemovitosti do ročního seznamu jím osvědčených dokumentů a vydražitel spolu s vlastníkem nemovitosti vyjádří svůj souhlas ve formě veřejné listiny.

[...]

3. Tato veřejná listina je dostatečným právním titulem pro zápis [do katastru nemovitostí] ve prospěch vydražitele [...].“

16 Článek 236-m uvedeného nařízení stanoví:

„Vydražitel se může domáhat vydání nabytého majetku u soudu prvního stupně, v jehož obvodu se majetek nachází.“

17 Článek 236-ñ téhož nařízení stanoví, že notář přeruší řízení, pouze pokud je listinnými důkazy prokázáno, že bylo zahájeno trestní řízení, jehož předmětem je možné zfalšování dotčeného hypotečního právního titulu, nebo pokud katastr nemovitostí oznámí, že byla následně předložena žádost o zrušení hypotečního zástavního práva. Za těchto podmínek rozhodne notář o přeručení řízení o mimosoudním výkonu hypotečního zástavního práva až do skončení trestního, případně katastrálního řízení. Řízení o mimosoudním výkonu pokračuje na návrh věřitele, pokud se neprokáže zfalšování nebo nedojde k výmazu hypotečního zástavního práva.

18 Článek 236-o hypotečního nařízení zní takto:

„Ostatní námitky, které může podat dlužník, třetí osoby, jež jsou nositeli věcných práv, nebo jiné dotčené osoby, se řídí ustanoveními posledních pěti odstavců článku 132 [hypotečního zákona], je-li tento použitelný.“

Spor v původním řízení a předběžné otázky

19 Dne 21. prosince 2004 uzavřela Cristobalina Sánchez López se společností Banco Español de Crédito SA, nyní Banco Santander SA, smlouvu o úvěru na nákup nemovitosti určené k bydlení zajištěnou hypotečním zástavním právem.

20 Článek 11 uvedené smlouvy, nadepsaný „Mimosoudní výkon rozhodnutí“, stanovil:

„Pro případ výkonu hypotečního zástavního práva mimosoudním výkonem podle článku 129 [hypotečního zákona] a článků 234 a násl. [hypotečního nařízení] smluvní strany výslovně souhlasí s touto formou výkonu a dále uvádějí: 1.- Hodnoty, na jejichž základě jsou nemovitosti zatíženy hypotékou oceňovány za účelem určení vyvolávací ceny pro dražbu, odpovídají hodnotám uvedeným v bodě 1 odst. 2 předchozího článku; 2.- Adresa uvedená účastníky, jimž je poskytován úvěr a kteří zřizují hypotéku, pro případné doručování návrhů a oznámení odpovídá adrese uvedená za tímto účelem v předchozím článku; 3.- Účastník zřizující hypotéku zmocňuje banku, aby na jeho účet uzavřela prostřednictvím svých statutárních nebo zákonných zástupců listinu o prodeji hypotékou zatížených nemovitostí.“

21 Na návrh společnosti Banco Santander bylo prostřednictvím notářského zápisu dne 24. března 2011 zahájeno řízení o mimosoudním výkonu hypotečního zástavního práva, které bylo ukončeno dne 15. prosince 2011 vydražením zastavené nemovitosti věřitelem za částku rovnající se 59,7 % hodnoty, na kterou byla oceněna pro účely výkonu hypotečního zástavního práva. V důsledku toho C. Sánchez López i nadále dlužila částku 13 482,97 eura.

22 Notář vyhotovil dne 23. února 2012 listinu o prodeji nemovitosti ve prospěch společnosti Banco Santander, a to bez účasti C. Sánchez López, která byla pro tento účel zastoupena samotnou bankou v souladu s článkem 11 smlouvy o hypotečním úvěru.

23 Na základě zápisu do katastru nemovitostí navazujícího na listinu o prodeji ze dne 23. února 2012 podala Banco Santander 23. září 2014 návrh podle čl. 250 odst. 1 bodu 7 občanského soudního řádu k předkládajícímu soudu, Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (soud prvního stupně v Jerez de la Frontera, Španělsko), za účelem získání rozhodnutí nařizujícího „vydání“ jí dotčené nemovitosti a její vyklizení ze strany C. Sánchez López.

24 Mimoto Banco Santander požádala, aby výše jistoty, kterou musela C. Sánchez López složit k tomu, aby mohla podat námitky proti uvedenému návrhu, byla stanovena na částku 10 000 eur.

25 V rámci uvedeného řízení se C. Sánchez López k předkládajícímu soudu nedostavila.

26 Ten má pochybnosti o slučitelnosti ustanovení vnitrostátního práva upravujícího řízení o mimosoudním výkonu hypotečního zástavního práva, jakož i „vydávacího“ řízení se směrnicí 93/13, a to vzhledem k okolnosti, že soud, jemuž je předložen návrh v rámci řízení podle čl. 250 odst. 1 bodu 7 občanského soudního řádu, nemůže bez návrhu nebo na návrh některého z účastníků prohlásit některá z ujednání smlouvy o úvěru, v souvislosti s níž dochází k výkonu hypotečního zástavního práva, za zneužívající.

27 Za těchto okolností se Juzgado de Primera Instancia Jerez de la Frontera (soud prvního stupně v Jerez de la Frontera) rozhodl přerušit řízení a položit Soudnímu dvoru následující předběžné otázky:

„1) Je v rozporu s [čl. 3 odst. 1 a 2, čl. 6 odst. 1 a čl. 7 odst. 1 směrnice 93/13] a s cíli, které tato sleduje, vnitrostátní právní úprava, která zavádí takový postup, jako je postup upravený v čl. 250 odst. 1 bodě 7 [občanského soudního řádu], ve kterém má vnitrostátní soud povinnost vydat rozhodnutí, podle kterého se má zastavená nemovitost vydat tomu, kdo ji nabyl v dražbě v rámci řízení o mimosoudním výkonu rozhodnutí, a která dále vzhledem k platné právní úpravě obsažené v článku 129 hypotečního zákona [...] a v článcích 234 až 236-o [hypoteční nařízení] [...] nestanoví možnost soudního přezkumu zneužívajících ujednání i bez návrhu ani možnost, aby dlužník úspěšně uplatnil existenci takových ujednání za účelem zabránění výkonu hypotečního zástavního práva, a to v rámci mimosoudního výkonu tohoto práva ani v samostatném soudním řízení?

- 2) Je v rozporu s výše uvedenými ustanoveními směrnice [93/13] a s cíli, které tato sleduje, taková právní úprava, jako je úprava [plynoucí ze změn provedených v hypotečním zákoně zákonem 1/2013], která dovoluje, aby notář přerušil řízení o mimosoudním výkonu hypotečního zástavního práva, které bylo zahájeno před nabytím účinnosti zákona 1/2013, pouze pokud spotřebitel prokáže, že podal návrh týkající se zneužívající povahy ujednání smlouvy o hypotečním úvěru, které je základem mimosoudního prodeje nebo které určuje částku, kterou lze vymáhat v řízení o výkonu rozhodnutí, a pokud spotřebitel podal tento samostatný návrh ve lhůtě jednoho měsíce od vyhlášení zákona 1/2013, přičemž spotřebiteli nebyla tato lhůta osobně oznámena, a před rozhodnutím notáře o vydražiteli?
- 3) Mají být výše uvedená ustanovení směrnice [93/13], cíl, který tato sleduje, a povinnost zkoumat i bez návrhu přítomnost zneužívajících ujednání ve spotřebitelských smlouvách, kterou uvedená směrnice ukládá vnitrostátním soudům, vykládány v tom smyslu, že s ohledem na jednoznačnost ustanovení směrnice [93/13] a ustálené judikatury [Soudního dvora] týkající se povinnosti vnitrostátních soudů zkoumat i bez návrhu přítomnost zneužívajících ujednání ve sporech, jež se týkají spotřebitelských smluv, dovolují vnitrostátnímu soudu, aby v řízeních, jako je řízení uvedené v čl. 250 odst. 1 bodu 7 [občanského soudního řádu], nebo v řízení o ‚mimosoudním prodeji‘ podle článku 129 [hypotečního zákona] neuplatnil vnitrostátní právo, pokud takový soudní přezkum i bez návrhu neumožňuje?
- 4) Je v rozporu s výše uvedenými ustanoveními směrnice [93/13] a s cíli, které tato sleduje, takové vnitrostátní ustanovení, jako je článek 129 [hypotečního zákona] ve znění zákona 1/2013, který stanoví jako jediný účinný prostředek k ochraně práv spotřebitelů zakotvených směrnicí [93/13], pokud jde o řízení o mimosoudním výkonu hypotečního zástavního práva, možnost, aby notář upozornil na existenci zneužívajících ujednání, nebo možnost, aby dlužník, který je spotřebitelem a proti kterému se vede řízení o mimosoudním výkonu hypotečního zástavního práva na jeho nemovitost, podal návrh v samostatném soudním řízení před rozhodnutím notáře o vydražení této nemovitosti?
- 5) Je v rozporu s výše uvedenými ustanoveními směrnice [93/13] a s cíli, které tato sleduje, taková vnitrostátní právní úprava, jako je článek 129 [hypotečního zákona], ve znění zákona 1/2013, a článků 234 až 236 [hypotečního nařízení], která zavádí řízení o mimosoudním výkonu hypotečního zástavního práva na základě smlouvy o hypotečním úvěru uzavřené mezi poskytovatelem a spotřebitelem, ve kterém neexistuje žádná možnost soudního přezkumu zneužívajících ujednání i bez návrhu?“

K předběžným otázkám

Ke druhé, čtvrté a páté otázce

- 28 Podstatou druhé, čtvrté a páté otázky předkládajícího soudu, které je třeba zkoumat společně, je slučitelnost článku 129 hypotečního zákona, ve znění zákona 1/2013, a jeho prováděcích ustanovení se směrnicí 93/13.
- 29 V tomto ohledu z předkládacího rozhodnutí plyne, že řízení o mimosoudním výkonu hypotečního zástavního práva, které předcházelo řízení vedenému před předkládajícím soudem, bylo zahájeno dne 24. března 2011 a skončeno 23. února 2012.
- 30 Podle zákona 1/2013 se přitom změny, které přináší, vztahují na mimosoudní prodeje nemovitostí zatížených zástavním právem, které byly zahájeny po nabytí jeho účinnosti, k němuž došlo dne 15. května 2013.

- 31 Vzhledem k tomu, že se tak ustanovení vnitrostátního práva uvedená v druhé, čtvrté a páté otázce na spor v původním řízení *ratione temporis* neuplatní a z předkládacího rozhodnutí neplyne, z jakých důvodů by měly být relevantní pro řešení sporu, musí být tyto otázky prohlášeny za nepřípustné.

K první a třetí otázce

- 32 Podstatou první a třetí otázky předkládacího soudu, které je třeba zkoumat společně, je, zda čl. 6 odst. 1 a čl. 7 odst. 1 směrnice 93/13 mají být vykládány v tom smyslu, že brání takovým vnitrostátním právním předpisům, jako jsou předpisy dotčené v původním řízení, podle nichž je na konci řízení upraveného za tímto účelem vnitrostátní soud povinen umožnit nabyvateli plně nakládat s nemovitostí, aniž by řízení o mimosoudním výkonu hypotečního zástavního práva, s nímž souhlasil původní majitel nemovitosti, ani řízení o návrhu, který k tomuto soudu podal daný nabyvatel, uvedenému původnímu majiteli umožňovaly, aby jako spotřebitel namítl přítomnost zneužívajícího ujednání ve smlouvě o hypotečním úvěru, která byla předmětem mimosoudního výkonu, a zda případně vnitrostátní soud musí upustit od použití vnitrostátních právních předpisů.
- 33 Zprvė Banco Santander a španělská vláda nemohou namítat nepoužitelnost směrnice 93/13 na základě jejího čl. 1 odst. 2. V projednávaném případě totiž předkládací soud neřeší zneužívající povahu, ve smyslu článku 3 uvedené směrnice, ujednání smlouvy o hypotečním úvěru předložené k jeho posouzení, ale zabývá se účinky zkráceného řízení o mimosoudním výkonu stanoveného v článku 129 hypotečního zákona, na něž uvedené ujednání smlouvy odkazuje, jakož i řízení „o vydání věci“ podle článku 41 hypotečního zákona a článku 250 občanského soudního řádu na reálnost ochrany poskytované směrnicí 93/13 spotřebitelům, vzhledem k tomu, že spotřebitel v rámci uvedeného řízení údajně nemá možnost účinně namítnout, že dotčená smlouva obsahuje zneužívající ujednání.
- 34 Zadruhé je třeba připomenout, že podle čl. 6 odst. 1 směrnice 93/13 spotřebitel nemůže být zneužívajícími ujednáními ve smlouvách uzavřenými s prodávajícím nebo poskytovatelem vázán.
- 35 Mimoto podle čl. 7 odst. 1 uvedené směrnice členské státy zajistí, aby v zájmu spotřebitelů a konkurentů existovaly přiměřené a účinné prostředky zabráňující dalšímu používání zneužívajících ujednání ve smlouvách, které uzavírají prodávající nebo poskytovatelé se spotřebiteli.
- 36 Systém ochrany zavedený směrnicí 93/13 totiž vychází z myšlenky, že se spotřebitel nachází v nerovném postavení vůči prodávajícímu nebo poskytovateli z hlediska vyjednávací síly i úrovně informovanosti, což ho vede k tomu, že přistoupí na podmínky předem vyhotovené prodávajícím nebo poskytovatelem, aniž může ovlivnit jejich obsah (rozsudky ze dne 10. září 2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, bod 48, a ze dne 1. října 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, bod 39).
- 37 Bez účinného přezkumu případné zneužívající povahy ujednání smlouvy, která představuje exekuční titul, tak nelze zaručit dodržování práv přiznaných směrnicí 93/13 (v tomto smyslu viz rozsudky ze dne 14. března 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, bod 59, a ze dne 18. února 2016, Finanzmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, bod 46).
- 38 Pokud jde konkrétně o řízení o výkonu hypotečního zástavního práva probíhající před notářem, je třeba připomenout, že přiměřené a účinné prostředky k ukončení používání zneužívajících ujednání ve smlouvách uzavřených se spotřebiteli musí zahrnovat ustanovení, která umožní zaručit spotřebitelům účinnou soudní ochranu a umožní jim napadnout spornou smlouvu před soudem, a to i ve stadiu nuceného výkonu, za přiměřených procesních podmínek, aby výkon práv spotřebitele nepodléhal podmínkám, zejména co se týče lhůt či poplatků, které nadměrně ztěžují nebo v praxi znemožňují výkon práv zaručených směrnicí 93/13 (rozsudek ze dne 1. října 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, bod 59).

- 39 V projednávaném případě je třeba zdůraznit charakteristiky řízení vedeného před předkládajícím soudem, jakož i zvláštnosti sporu v původním řízení, tak jak vyplývají z předkládacího rozhodnutí.
- 40 Budiž k tomu uvedeno, že předmět sporu v původním řízení se týká ochrany věcných majetkových práv nabytých společností Banco Santander na základě dražebního prodeje.
- 41 V této souvislosti má však předkládající soud zřejmě za to, že řízení upravené v článku 41 hypotečního zákona a článku 250 občanského soudního řádu navazuje na řízení o mimosoudním výkonu hypotečního zástavního práva, s jehož zřízením ve prospěch společnosti Banco Santander C. Sánchez López souhlasila, takže pokud jde o použitelnost směrnice 93/13, umožňuje tato návaznost odhlédnout od toho, že došlo k výkonu hypotečního zástavního práva, že nemovitost byla prodána a došlo k přechodu k ní se vztahujících věcných práv.
- 42 Z informací, které má Soudní dvůr k dispozici, však plyne, že podle vnitrostátních právních předpisů má předmět návrhu, který byl podán předkládajícímu soudu, za cíl chránit věcná práva zapsaná do katastru nemovitostí, nezávisle na způsobu jejich nabytí.
- 43 Takové řízení tudíž probíhá až po přechodu vlastnictví k nemovitosti a je iniciováno jejím novým majitelem v souladu se zápisem tohoto jeho titulu do katastru nemovitostí vůči každému, kdo by jeho právům bránil nebo zasahoval do jejich nerušeného výkonu.
- 44 Spor v původním řízení se proto týká nikoliv řízení o nuceném výkonu hypotečního zástavního práva stanoveného smlouvou o úvěru uzavřenou mezi C. Sánchez López a společností Banco Santander, ale ochrany věcných práv spojených s vlastnictvím zákonně nabytým uvedenou bankou na základě dražebního prodeje.
- 45 Kromě toho, i když je v projednávaném případě majitelem nemovitosti dotčené v původním řízení věřitel pohledávky zajištěné nemovitostí, tedy Banco Santander, nemění to nic na tom, že na konci takového mimosoudního řízení o výkonu hypotečního zástavního práva, jako je řízení, které předcházelo řízení vedenému před předkládajícím soudem, se může majitelem uvedené nemovitosti stát, a tedy mít zájem na zahájení „vydávacího“ řízení, jakýkoliv zájemce z řad třetích osob. Za takových okolností by skutečnost, že by dlužník, který souhlasil se zřízením hypotečního zástavního práva k takové nemovitosti, mohl vůči jejímu nabyvateli uplatnit námitky založené na smlouvě o hypotečním úvěru, vůči níž by se tento nabyvatel mohl nacházet v postavení třetí osoby, mohla ohrozit právní jistotu plynoucí z ustavených vlastnických vztahů.
- 46 A dále, i když bylo rozhodnuto, pokud jde zejména o řízení o výkonu hypotečního zástavního práva, že bez účinného přezkumu případné zneužívající povahy ujednání smlouvy, která představuje exekuční titul, nelze zaručit dodržování práv přiznaných směrnicí 93/13 (v tomto smyslu viz rozsudky ze dne 14. března 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164 C-415/11, bod 59, a ze dne 18. února 2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, bod 46), je třeba zdůraznit, že titulem, na němž je založen návrh podaný k předkládajícímu soudu, je v projednávaném případě vlastnický titul zapsaný do katastru nemovitostí, a nikoliv smlouva o hypotečním úvěru, v souvislosti s níž byl uskutečněn mimosoudní výkon vedený na zástavu v ní sjednanou.
- 47 Za těchto podmínek nelze za účelem zabránění uznání a ochrany věcných práv majitele uvedené nemovitosti užitečně uplatňovat ustanovení směrnice 93/13.
- 48 Každopádně na prvním místě, i když je cílem směrnice 93/13 zajištění ochrany, kterou poskytuje spotřebitelům, i tím, že ukládá vnitrostátnímu soudu zkoumat i bez návrhu zneužívající povahu smluvního ujednání spadajícího do její působnosti, je třeba zdůraznit, že ustanovení uvedené směrnice nemohou být s úspěchem uplatňována při neexistenci sebemenšího náznaku případné přítomnosti potenciálně zneužívajícího ujednání ve smlouvě o hypotečním úvěru, která byla předmětem řízení o mimosoudním výkonu.

- 49 A zadruhé, jak zdůraznil generální advokát v bodě 70 svého stanoviska a s výhradou ověření provedeného předkládajícím soudem, C. Sánchez López měla podle všeho během mimosoudního řízení o převodu nemovitosti příležitost podat námitku proti tomuto řízení nebo navrhnout jeho přerušování z důvodu zneužívajícího ujednání ve smlouvě o hypotečním úvěru a zároveň požádat o vydání předběžného opatření za účelem odložení prodeje nemovitosti, jejíž byla vlastníkem. Soud, jemuž byla věc předložena, ale přitom mohl případně zneužívající povahu ujednání smlouvy o hypotečním úvěru zkoumat, popřípadě i bez návrhu, v rámci řízení o výkonu hypotečního zástavního práva.
- 50 Z výše uvedeného plyne, že čl. 6 odst. 1 a čl. 7 odst. 1 směrnice 93/13 se nepoužijí na takové řízení, jako je řízení dotčené ve věci v původním řízení, zahájené vydražitelem nemovitosti na základě mimosoudního výkonu hypotečního zástavního práva k této nemovitosti, s jehož zřízením ve prospěch věřitelského podniku spotřebitel souhlasil, jehož cílem je ochrana věcných práv zákonně nabytých uvedeným vydražitelem, jelikož uvedené řízení je jednak nezávislé na právním vztahu mezi poskytovatelem, který je věřitelem, a spotřebitelem a jednak došlo k výkonu hypotečního zástavního práva, nemovitost byla prodána a došlo k převodu k ní se vztahujících věcných práv, aniž by spotřebitel využil v tomto ohledu právem stanovených možností.

K nákladům řízení

- 51 Vzhledem k tomu, že řízení má, pokud jde o účastníky původního řízení, povahu incidenčního řízení ve vztahu ke sporu probíhajícímu před předkládajícím soudem, je k rozhodnutí o nákladech řízení příslušný uvedený soud. Výdaje vzniklé předložením jiných vyjádření Soudnímu dvoru než vyjádření uvedených účastníků řízení se nenahrazují.

Z těchto důvodů Soudní dvůr (pátý senát) rozhodl takto:

Článek 6 odst. 1 a čl. 7 odst. 1 směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o zneužívajících ujednáních ve spotřebitelských smlouvách se nepoužijí na takové řízení, jako je řízení dotčené ve věci v původním řízení, zahájené vydražitelem nemovitosti na základě mimosoudního výkonu hypotečního zástavního práva k této nemovitosti, s jehož zřízením ve prospěch věřitelského podniku spotřebitel souhlasil, jehož cílem je ochrana věcných práv zákonně nabytých uvedeným vydražitelem, jelikož uvedené řízení je jednak nezávislé na právním vztahu mezi poskytovatelem, který je věřitelem, a spotřebitelem a jednak došlo k výkonu hypotečního zástavního práva, nemovitost byla prodána a došlo k převodu k ní se vztahujících věcných práv, aniž by spotřebitel využil v tomto ohledu právem stanovených možností.

Podpisy.