



Συλλογή της Νομολογίας

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (πέμπτο τμήμα)

της 7ης Δεκεμβρίου 2017*

«Προδικαστική παραπομπή – Οδηγία 93/13/ΕΟΚ – Συμβάσεις που συνάπτονται με καταναλωτές – Καταχρηστικές ρήτρες – Εξουσίες του εθνικού δικαστηρίου – Αποτελεσματικότητα της προστασίας των καταναλωτών – Σύμβαση ενυπόθηκου δανείου – Διαδικασία εξωδικαστικής εκτελέσεως της ενυπόθηκης απαιτήσεως – Συνοπτική διαδικασία αναγνώρισεως των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του υπερθεματιστή»

Στην υπόθεση C-598/15,

με αντικείμενο αίτηση προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, που υπέβαλε το Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (πρωτοδικείο της Jerez de la Frontera, Ισπανία) με απόφαση της 9ης Νοεμβρίου 2015, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 16 Νοεμβρίου 2015, στο πλαίσιο της δίκης

Banco Santander SA

κατά

Cristobalina Sánchez López,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (πέμπτο τμήμα),

συγκείμενο από τους J. L. da Cruz Vilaça, πρόεδρο τμήματος, E. Levits (εισηγητή), A. Borg Barthet, M. Berger και F. Biltgen, δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: N. Wahl

γραμματέας: L. Carrasco Marco, διοικητική υπάλληλος,

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία και κατόπιν της επ' ακροατηρίου συζητήσεως της 26ης Απριλίου 2017,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που κατέθεσαν:

- η Banco Santander SA, εκπροσωπούμενη από τους J. M. Rodríguez Cárcamo και A. M. Rodríguez Conde, abogados,
- η Ισπανική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από την M. J. García-Valdecasas Dorrego,
- η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, εκπροσωπούμενη από τους J. Baquero Cruz, N. Ruiz García και D. Roussanov,

* Γλώσσα διαδικασίας: η ισπανική.

αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα που ανέπτυξε τις προτάσεις του κατά τη συνεδρίαση της 29ης Ιουνίου 2017,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

- 1 Η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία των άρθρων 3, 6 και 7 της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές (ΕΕ 1993, L 95, σ. 29).
- 2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο ένδικης διαφοράς μεταξύ της Banco Santander SA και της Cristobalina Sánchez López σχετικά με τη διαδικασία αναγνώρισεως των εμπραγμάτων δικαιωμάτων που απορρέουν από την απόκτηση εκ μέρους της Banco Santander της κατοικίας της δεύτερης στο πλαίσιο κατακυρωτικής διαδικασίας.

Το νομικό πλαίσιο

Η οδηγία 93/13

- 3 Το άρθρο 1, παράγραφος 2, της οδηγίας 93/13 έχει ως εξής:

«Οι ρήτρες της σύμβασης που απηχούν νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις αναγκαστικού δικαίου καθώς και διατάξεις ή αρχές διεθνών συμβάσεων στις οποίες έχουν προσχωρήσει τα κράτη μέλη ή [η Ευρωπαϊκή Ένωση], ιδίως στον τομέα των μεταφορών, δεν υπόκεινται στις διατάξεις της παρούσας οδηγίας.»

- 4 Το άρθρο 3, παράγραφος 1, της οδηγίας αυτής ορίζει τα ακόλουθα:

«Ρήτρα σύμβασης που δεν απετέλεσε αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, θεωρείται καταχρηστική όταν παρά την απαίτηση καλής πίστης, δημιουργεί εις βάρος του καταναλωτή σημαντική ανισορροπία ανάμεσα στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών, τα απορρέοντα από τη σύμβαση.»

- 5 Το άρθρο 6, παράγραφος 1, της εν λόγω οδηγίας ορίζει τα εξής:

«Τα κράτη μέλη θεσπίζουν διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες οι καταχρηστικές ρήτρες σύμβασης μεταξύ επαγγελματία και καταναλωτή, τηρουμένων των σχετικών όρων της εθνικής νομοθεσίας, δεν δεσμεύουν τους καταναλωτές, ενώ η σύμβαση εξακολουθεί να δεσμεύει τους συμβαλλόμενους, εάν μπορεί να υπάρξει και χωρίς τις καταχρηστικές ρήτρες.»

- 6 Το άρθρο 7, παράγραφος 1, της ίδιας οδηγίας προβλέπει τα ακόλουθα:

«Τα κράτη μέλη μεριμνούν ώστε, προς το συμφέρον των καταναλωτών, καθώς και των ανταγωνιζόμενων επαγγελματιών, να υπάρχουν τα κατάλληλα και αποτελεσματικά μέσα, προκειμένου να πάψει η χρησιμοποίηση των καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις που συνάπτονται από έναν επαγγελματία με καταναλωτές.»

Το ισπανικό δίκαιο

- 7 Το άρθρο 250, παράγραφος 1, του Ley 1/2000 de l'Enjuiciamiento civil (νόμου 1/2000 περί του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, BOE αριθ. 7 της 8ης Ιανουαρίου 2000, σ. 575, στο εξής: Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας) προβλέπει τα εξής:

«Εκδικάζονται κατά τη συνοπτική διαδικασία, ανεξαρτήτως της αξίας της διαφοράς, οι ακόλουθες αγωγές:

[...]

7^ο οι αγωγές των φορέων καταχωρισμένων στο κτηματολόγιο εμπράγματων δικαιωμάτων με αίτημα την προστασία των εν λόγω δικαιωμάτων έναντι εκείνων που αντιτίθενται στα δικαιώματα αυτά ή διαταράσσουν την άσκησή τους χωρίς να διαθέτουν καταχωρισμένο τίτλο ο οποίος να νομιμοποιεί την αντίθεσή τους ή τη διατάραξη της ασκήσεως των δικαιωμάτων.

[...]»

- 8 Δυνάμει του άρθρου 444, παράγραφος 2, του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, ο εναγόμενος υποχρεούται, κατ' αίτηση του ενάγοντος, να καταβάλει την ορισθείσα από το δικαστήριο εγγύηση προκειμένου να δύναται να προβάλει αντιρρήσεις κατά της ασκηθείσας στο πλαίσιο της διαδικασίας του άρθρου 250, παράγραφος 1, σημείο 7, του εν λόγω κώδικα αγωγής. Περαιτέρω, οι αντιρρήσεις τις οποίες δικαιούται να προβάλει ο εναγόμενος απαριθμούνται περιοριστικά στο άρθρο 444, παράγραφος 2, του εν λόγω κώδικα. Σε αυτές δεν περιλαμβάνεται η ένσταση περί υπάρξεως καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση ενυπόθηκου δανείου στην οποία στηρίζεται η εξωδικαστική αναγκαστική πώληση του ενυπόθηκου περιουσιακού στοιχείου.

- 9 Δυνάμει του άρθρου 440, παράγραφος 2, του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, αν ο εναγόμενος δεν παραστεί ενώπιον του δικαστηρίου ή παραστεί χωρίς να καταβάλει την εγγύηση, το δικαστήριο υποχρεούται, κατόπιν ακροάσεώς του, να εκδώσει απόφαση διατάσσουσα την απόδοση του ακινήτου και την αποβολή του κατόχου του.

- 10 Η άσκηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από την εγγραφή υποθήκης ρυθμίζεται, μεταξύ άλλων, από το άρθρο 41 του Decreto por el que se argueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (διατάγματος περί εγκρίσεως της νέας επίσημης διατυπώσεως του νόμου περί υποθηκών) της 8ης Φεβρουαρίου 1946 (BOE αριθ. 58, της 27ης Φεβρουαρίου 1946, σ. 1518, στο εξής: νόμος περί υποθηκών). Η εν λόγω διάταξη, όπως ίσχυε κατά τον χρόνο των πραγματικών περιστατικών της υποθέσεως της κύριας δίκης, προέβλεπε τα εξής:

«Οι εμπράγματες αγωγές που αφορούν καταχωρισμένα δικαιώματα μπορούν να εκδικασθούν κατά την προβλεπόμενη στον [Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας] συνοπτική διαδικασία και ασκούνται κατά εκείνων οι οποίοι, χωρίς να διαθέτουν καταχωρισμένο τίτλο, αντιτίθενται στα δικαιώματα αυτά ή διαταράσσουν την άσκησή τους. [...]»

- 11 Το άρθρο 129, παράγραφος 1, του νόμου περί υποθηκών, όπως ίσχυε κατά τον χρόνο των πραγματικών περιστατικών της υποθέσεως της κύριας δίκης, προέβλεπε τα εξής:

«Η υποθηκική αγωγή μπορεί να ασκηθεί:

- a) απευθείας επί των ενυπόθηκων περιουσιακών στοιχείων, κατά τα οριζόμενα [...] [στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας] [...].

- b) μέσω εξωδικαστικής αναγκαστικής πώλησεως του ενυπόθηκου σύμφωνα με το άρθρο 1858 του Αστικού Κώδικα, εφόσον τούτο συμφωνήθηκε στην πράξη συστάσεως της υποθήκης μόνο σε περίπτωση μη εξοφλήσεως του κεφαλαίου ή των τόκων της εξασφαλισμένης απαιτήσεως.»
- 12 Οι διατάξεις σχετικά με την εξωδικαστική πώληση που περιέχονται στο άρθρο 129 του νόμου περί υποθηκών τροποποιήθηκαν με το άρθρο 3, παράγραφος 3, του Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (νόμου 1/2013 περί μέτρων για την ενίσχυση της προστασίας των ενυπόθηκων οφειλετών, την αναδιάρθρωση του χρέους και το μίσθωμα κοινωνικού χαρακτήρα), της 14ης Μαΐου 2013 (BOE αριθ. 116, της 15ης Μαΐου 2013, σ. 36373). Οι τροποποιήσεις αυτές έχουν εφαρμογή στις διαδικασίες εξωδικαστικής αναγκαστικής πώλησεως ενυπόθηκων περιουσιακών στοιχείων που κινήθηκαν μετά την έναρξη ισχύος του νόμου 1/2013, ανεξαρτήτως της ημερομηνίας της πράξεως συστάσεως της υποθήκης. Μετά τις τροποποιήσεις αυτές, στις διαδικασίες εξωδικαστικής αναγκαστικής πώλησεως που κινήθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του ως άνω νόμου και σε αυτές στις οποίες δεν έχει κατακυρωθεί ακόμη το ενυπόθηκο περιουσιακό στοιχείο, ο συμβολαιογράφος αποφασίζει την αναστολή της διαδικασίας όταν, εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός μηνός από την επομένη της ενάρξεως ισχύος του ως άνω νόμου, οποιοδήποτε από τα μέρη αποδεικνύει ότι προσέφυγε ενώπιον του αρμόδιου δικαστηρίου, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 129 του νόμου περί υποθηκών, προβάλλοντας τον καταχρηστικό χαρακτήρα ρήτρας της συμβάσεως ενυπόθηκου δανείου στην οποία στηρίζεται η εξωδικαστική αναγκαστική πώληση ή ρήτρας η οποία καθορίζει το ποσό που είναι απαιτητό.
- 13 Τα άρθρα 234 επ. του Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (κανονιστικής πράξεως περί υποθηκών, BOE αριθ. 106, της 16ης Απριλίου 1947, σ. 2238) καθορίζουν τη διαδικασία της εξωδικαστικής αναγκαστικής πώλησεως στην οποία αναφέρεται το άρθρο 129 του νόμου περί υποθηκών. Οι εν λόγω διατάξεις της κανονιστικής πράξεως περί υποθηκών δεν αποτέλεσαν αντικείμενο τροποποιήσεως μετά τις τροποποιήσεις που επήλθαν στο άρθρο 129 του νόμου 1/2013.
- 14 Το άρθρο 234 της κανονιστικής πράξεως περί υποθηκών ορίζει τα εξής:
- «1. Η προβλεπόμενη στο άρθρο 129 του [νόμου περί υποθηκών] εξωδικαστική εκτέλεση ενυπόθηκης απαιτήσεως προϋποθέτει ότι διατυπώνεται ρητώς στην πράξη συστάσεως της υποθήκης η συγκατάθεση των μερών να υπαχθούν στην εν λόγω διαδικασία και ότι μνημονεύονται στην πράξη αυτή τα ακόλουθα στοιχεία:
- 1) η αξία στην οποία οι ενδιαφερόμενοι αποτιμούν το ακίνητο, η οποία θα αποτελέσει και την τιμή πρώτης προσφοράς κατά τον πλειστηριασμό·
 - 2) η κατοικία που δηλώνει ο παραχωρών την υποθήκη για την επίδοση των αιτήσεων και κοινοποιήσεων·
 - 3) το πρόσωπο το οποίο, σε περίπτωση εξωδικαστικής αναγκαστικής πώλησεως, οφείλει να υπογράψει την πράξη πώλησεως του ακινήτου στο όνομα και για λογαριασμό του παραχωρούντος την υποθήκη, για τον σκοπό δε αυτόν μπορεί να οριστεί και ο ίδιος ο δανειστής.
2. Η ρήτρα δυνάμει της οποίας τα μέρη που συνάπτουν δανειακή σύμβαση και συστήνουν υποθήκη δηλώνουν ότι δέχονται να υπαχθούν στη διαδικασία εξωδικαστικής εκτελέσεως της ενυπόθηκης απαιτήσεως πρέπει να είναι αυτοτελής σε σχέση με τις λοιπές διατάξεις της πράξεως.»

- 15 Το άρθρο 236-1 της εν λόγω κανονιστικής πράξεως προβλέπει τα εξής:

«1. Αφού ελεγχθεί η καλύτερη προσφορά ή η κατακύρωση και, εφόσον συντρέχει περίπτωση, κατατεθεί το πλειστηρίασμα, ο συμβολαιογράφος καταχωρεί την κατακυρωτική έκθεση στο ετήσιο αρχείο του και το συμβολαιογραφικό έγγραφο υπογράφεται, αφενός, από τον πλειοδότη ή τον υπερθεματιστή και, αφετέρου, από τον κύριο του ακινήτου.

[...]

3. Το εν λόγω συμβολαιογραφικό έγγραφο αποτελεί επαρκή τίτλο για την εγγραφή [στο κτηματολόγιο] των εμπράγματων δικαιωμάτων του πλειοδότη ή του υπερθεματιστή [...].»

- 16 Το άρθρο 236-m της εν λόγω κανονιστικής πράξεως ορίζει τα εξής:

«Ο υπερθεματιστής μπορεί να ζητήσει την απόδοση των κατακυρωθέντων περιουσιακών στοιχείων ενώπιον του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου στην περιφέρεια του οποίου βρίσκονται αυτά.»

- 17 Το άρθρο 236-ñ της ίδιας κανονιστικής πράξεως προβλέπει ότι ο συμβολαιογράφος αναστέλλει τις πράξεις εκτέλεσως μόνον αν αποδεικνύεται εγγράφως ότι εκκρεμεί ποινική διαδικασία η οποία έχει ως αντικείμενο ενδεχόμενη πλαστότητα του τίτλου εγγραφής της υποθήκης ή αν ο αρμόδιος υπάλληλος του κτηματολογίου ενημερώσει ότι υποβλήθηκε μεταγενέστερα τίτλος που δικαιολογεί την εξάλειψη της υποθήκης. Υπό τις περιστάσεις αυτές, ο συμβολαιογράφος αναστέλλει την εξωδικαστική εκτέλεση της ενυπόθηκης απαιτήσεως έως την περάτωση της ποινικής διαδικασίας ή της σχετικής με την εξάλειψη της υποθήκης διαδικασίας, αντίστοιχα. Η εξωδικαστική εκτέλεση επισπεύδεται εκ νέου με πρωτοβουλία του επισπεύδοντος δανειστή, εφόσον δεν αναγνωρισθεί η πλαστότητα του τίτλου ή δεν εξαλειφθεί η υποθήκη από το βιβλίο εγγραφών.

- 18 Το άρθρο 236-o της κανονιστικής πράξεως περί υποθηκών έχει ως εξής:

«Όσον αφορά τις λοιπές ενστάσεις που δύνανται να προβάλουν ο οφειλέτης, ο τρίτος κάτοχος ή άλλοι εμπλεκόμενοι, ισχύουν οι διατάξεις των πέντε τελευταίων παραγράφων του άρθρου 132 του [νόμου περί υποθηκών], όταν το άρθρο αυτό είναι εφαρμοστέο.»

Η διαφορά της κύριας δίκης και τα προδικαστικά ερωτήματα

- 19 Στις 21 Δεκεμβρίου 2004, η C. Sánchez López συνήψε σύμβαση ενυπόθηκου δανείου με την Banco Español de Crédito SA, νυν Banco Santander SA, για την αγορά κατοικίας.

- 20 Το άρθρο 11 της εν λόγω συμβάσεως, με τίτλο «Εξωδικαστική διαδικασία», όριζε τα εξής:

«Σε περίπτωση που η εκτέλεση της ενυπόθηκης απαιτήσεως πραγματοποιείται μέσω της εξωδικαστικής διαδικασίας στην οποία παραπέμπουν τα άρθρα 129 του [νόμου περί υποθηκών] και 234 επ. της [κανονιστικής πράξεως περί υποθηκών], οι αντισυμβαλλόμενοι, πέραν του ότι συμφωνούν ρητά ότι θα υπόκεινται στη διαδικασία αυτή, συμφωνούν ότι: 1.- Η αξία στην οποία αποτιμάται η ενυπόθηκη κατοικία, η οποία θα αποτελέσει την τιμή εκκινήσεως του πλειστηριασμού, είναι η ίδια με εκείνη που αναφέρεται στο σημείο 1, παράγραφος 2, του προηγούμενου άρθρου. 2.- Η διεύθυνση την οποία δηλώνουν οι αντισυμβαλλόμενοι στη σύμβαση συνάψεως δανείου και συστάσεως υποθήκης για την τυχόν επίδοση των οχλήσεων και λοιπών κοινοποιήσεων είναι η ίδια με εκείνη που αναφέρεται για τον σκοπό αυτό στο προηγούμενο άρθρο. 3.- Ο παραχωρών την υποθήκη εξουσιοδοτεί την τράπεζα να υπογράψει, αντ' αυτού, δια των νομίμων αντιπροσώπων της, την πράξη πώλησεως της ενυπόθηκης κατοικίας.»

- 21 Με πρωτοβουλία της Banco Santander, η διαδικασία εξωδικαστικής εκτελέσεως της ενυπόθηκης απαιτήσεως κινήθηκε, στις 24 Μαρτίου 2011, ενώπιον συμβολαιογράφου και περατώθηκε, στις 15 Δεκεμβρίου 2011, με την κατακύρωση της ενυπόθηκης κατοικίας στον δανειστή έναντι ποσού που αντιστοιχεί στο 59,7% της αξίας στην οποία είχε αποτιμηθεί για την εκτέλεση της ενυπόθηκης απαιτήσεως. Η C. Sánchez López εξακολουθούσε να οφείλει ποσό ύψους 13 482,97 ευρώ.
- 22 Ο συμβολαιογράφος συνέταξε, στις 23 Φεβρουαρίου 2012, τη συμβολαιογραφική πράξη πώλησεως της κατοικίας υπέρ της Banco Santander, χωρίς σύμπραξη της C. Sánchez López, εκπροσωπούμενης προς τούτο από την ίδια την Banco Santander, σύμφωνα με το άρθρο 11 της συμβάσεως ενυπόθηκου δανείου.
- 23 Βάσει της εγγραφής στο κτηματολόγιο, κατόπιν της πράξεως πώλησεως της 23ης Φεβρουαρίου 2012, η Banco Santander άσκησε, στις 23 Σεπτεμβρίου 2014, αγωγή δυνάμει του άρθρου 250, παράγραφος 1, σημείο 7, του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, ήτοι του Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (πρωτοδικείου της Jerez de la Frontera, Ισπανία), με αίτημα την έκδοση δικαστικής αποφάσεως διατάσσουσας την αποβολή της C. Sánchez López από την εν λόγω κατοικία και την απόδοση της κατοικίας αυτής στην τράπεζα.
- 24 Περαιτέρω, η Banco Santander ζήτησε να ορισθεί σε 10 000 ευρώ το ποσό της εγγυήσεως που έπρεπε να καταβάλει η C. Sánchez López, προκειμένου να προβάλει αντιρρήσεις κατά της αγωγής αυτής.
- 25 Στο πλαίσιο της διαδικασίας αυτής, η C. Sánchez López, δεν παρέστη ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου.
- 26 Το αιτούν δικαστήριο διατηρεί αμφιβολίες ως προς το κατά πόσον οι διατάξεις του εθνικού δικαίου που διέπουν τη διαδικασία εξωδικαστικής εκτελέσεως της ενυπόθηκης απαιτήσεως και τη διαδικασία «αποδόσεως» συνάδουν προς την οδηγία 93/13, λαμβανομένου υπόψη ότι το δικαστήριο που επιλαμβάνεται αιτήσεως στο πλαίσιο της διαδικασίας του άρθρου 250, παράγραφος 1, σημείο 7, του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας δεν έχει τη δυνατότητα να κηρύξει, αυτεπαγγέλτως ή κατόπιν αιτήσεως διαδίκου, τον καταχρηστικό χαρακτήρα ρήτρας που περιέχεται στη σύμβαση δανείου από την οποία απορρέει η ενυπόθηκη απαίτηση προς ικανοποίηση της οποίας κινήθηκε διαδικασία εκτελέσεως.
- 27 Υπό τις συνθήκες αυτές, το Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (πρωτοδικείο της Jerez de la Frontera, Ισπανία) αποφάσισε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:

«1) Αντιτίθενται οι διατάξεις της οδηγίας (άρθρα 3, παράγραφοι 1 και 2, 6, παράγραφος 1, και 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13) και οι επιδιωκόμενοι από αυτήν σκοποί σε ρύθμιση όπως η επίμαχη εθνική, η οποία προβλέπει διαδικασία όπως αυτή του άρθρου 250, παράγραφος 1, σημείο 7, [του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας], δυνάμει της οποίας ο εθνικός δικαστής υποχρεούται να διατάξει την απόδοση της κατοικίας που κατασχέθηκε στο πρόσωπο στο οποίο αυτή κατακυρώθηκε στο πλαίσιο διαδικασίας εξωδικαστικής εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως, στην οποία[,] βάσει του εφαρμοστέου στην υπόθεση της κύριας δίκης νομικού πλαισίου, ήτοι του άρθρου 129 του νόμου περί υποθηκών [...] και των άρθρων 234 έως 236-ο [της κανονιστικής πράξεως περί υποθηκών] [...] δεν είναι δυνατός ούτε αυτεπάγγελτος δικαστικός έλεγχος καταχρηστικών ρητρών ούτε η προβολή αντιρρήσεων από τον οφειλέτη για τον συγκεκριμένο λόγο[,] είτε στο πλαίσιο της διαδικασίας εξωδικαστικής εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως είτε στο πλαίσιο διακριτής δίκης;

2) Αντιτίθενται οι προαναφερθείσες διατάξεις της οδηγίας [93/13] και οι επιδιωκόμενοι από αυτήν σκοποί σε ρύθμιση όπως [αυτή η οποία προκύπτει από τις τροποποιήσεις στον νόμο περί υποθηκών που επήλθαν με τον νόμο 1/2013] η οποία επιτρέπει στον συμβολαιογράφο να αναστείλει διαδικασία εξωδικαστικής εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως η οποία είχε ήδη κινήσει κατά την έναρξη ισχύος του νόμου 1/2013 μόνον εφόσον ο καταναλωτής αποδείξει ότι άσκησε

ανακοπή προβάλλοντας τον καταχρηστικό χαρακτήρα ρήτρας που περιέχεται στη σύμβαση ενυπόθηκου δανείου στην οποία βασίζεται η εξωδικαστική αναγκαστική πώληση ή η οποία καθορίζει το απαιτητό ποσό στο πλαίσιο της εκτελέσεως της ενυπόθηκης απαιτήσεως, και εφόσον η εν λόγω αυτοτελής ανακοπή ασκήθηκε από τον καταναλωτή εντός προθεσμίας ενός μηνός από τη δημοσίευση του νόμου 1/2013, μολοντί η προθεσμία αυτή δεν γνωστοποιήθηκε προσωπικά στον καταναλωτή, σε κάθε δε περίπτωση ασκήθηκε πριν την κατακύρωση από τον συμβολαιογράφο;

- 3) Έχουν οι προαναφερθείσες διατάξεις της οδηγίας [93/13], οι επιδιωκόμενοι από αυτήν σκοποί και η υποχρέωση που η οδηγία επιβάλλει στα εθνικά δικαστήρια να ελέγχουν αυτεπαγγέλτως τον καταχρηστικό χαρακτήρα ρητρών σε συμβάσεις με καταναλωτές, χωρίς να απαιτείται σχετικό αίτημα του καταναλωτή, την έννοια ότι επιτρέπουν στον εθνικό δικαστή, σε διαδικασίες όπως η προβλεπόμενη στο άρθρο 250, παράγραφος 1, σημείο 7, του [Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας] ή στη διαδικασία “εξωδικαστικής αναγκαστικής πώλησεως”, η οποία προβλέπεται στο άρθρο 129 του [νόμου περί υποθηκών], να μην εφαρμόζει το εθνικό δίκαιο σε περίπτωση που αυτό δεν επιτρέπει τον εν λόγω αυτεπάγγελτο δικαστικό έλεγχο, λαμβανομένης υπόψη της σαφήνειας των διατάξεων της οδηγίας και της πάγιας νομολογίας του [Δικαστηρίου] όσον αφορά την υποχρέωση των εθνικών δικαστηρίων να ελέγχουν αυτεπαγγέλτως την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών σε διαφορές που αφορούν συμβάσεις με καταναλωτές;
- 4) Αντιτίθενται οι προαναφερθείσες διατάξεις της οδηγίας [93/13] και οι επιδιωκόμενοι από αυτήν σκοποί σε εθνική διάταξη, όπως το άρθρο 129 του [νόμου περί υποθηκών], όπως τροποποιήθηκε με τον νόμο 1/2013[,] το οποίο προβλέπει ως μοναδικό αποτελεσματικό μέσο προστασίας των δικαιωμάτων των καταναλωτών που κατοχυρώνει η οδηγία [93/13], αναφορικά με τις εξωδικαστικές διαδικασίες εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως που αφορούν καταναλωτές, απλώς και μόνον τη δυνατότητα του συμβολαιογράφου να επιστήσει την προσοχή των καταναλωτών στην ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών ή τη δυνατότητα του οφειλέτη-καταναλωτή κατά του οποίου στρέφεται η εξωδικαστική αναγκαστική εκτέλεση να προβάλει αντιρρήσεις κατά της εκτελέσεως στο πλαίσιο διακριτής δίκης πριν την κατακύρωση από τον συμβολαιογράφο του ακινήτου που αποτελεί αντικείμενο της αναγκαστικής εκτελέσεως;
- 5) Αντιτίθενται οι προαναφερθείσες διατάξεις της οδηγίας [93/13] και οι επιδιωκόμενοι από αυτήν σκοποί σε εθνική ρύθμιση όπως αυτή του άρθρου 129 του [νόμου περί υποθηκών], όπως τροποποιήθηκε με τον νόμο 1/2013, και των άρθρων 234 έως 236 της [κανονιστικής πράξεως περί υποθηκών], η οποία προβλέπει διαδικασία εξωδικαστικής εκτελέσεως ενυπόθηκων απαιτήσεων από συμβάσεις δανείων συναφθείσες μεταξύ επαγγελματιών και καταναλωτών στο πλαίσιο της οποίας αποκλείεται παντελώς ο αυτεπάγγελτος δικαστικός έλεγχος των καταχρηστικών ρητρών;»

Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

Επί του δευτέρου, του τετάρτου και του πέμπτου ερωτήματος

- 28 Με το δεύτερο, το τέταρτο και το πέμπτο ερώτημά του, τα οποία πρέπει να συνεξετασθούν, το αιτούν δικαστήριο διερωτάται ως προς τη συμβατότητα, με την οδηγία 93/13, του άρθρου 129 του νόμου περί υποθηκών, όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον νόμο 1/2013, και των διατάξεων εφαρμογής του.
- 29 Συναφώς, από τη διάταξη του αιτούντος δικαστηρίου προκύπτει ότι η διαδικασία εξωδικαστικής εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως, που προηγήθηκε της επίμαχης στην κύρια δίκη διαδικασίας, κινήθηκε στις 24 Μαρτίου 2011 και περατώθηκε στις 23 Φεβρουαρίου 2012.

- 30 Σύμφωνα με τον νόμο 1/2013, οι τροποποιήσεις που επιφέρει έχουν εφαρμογή στις διαδικασίες εξωδικαστικής αναγκαστικής πωλήσεως ενυπόθηκων περιουσιακών στοιχείων οι οποίες κινήθηκαν μετά την έναρξη της ισχύος του, ήτοι μετά τις 15 Μαΐου 2013.
- 31 Κατά συνέπεια, στον βαθμό που οι διατάξεις του εθνικού δικαίου στις οποίες αναφέρονται το δεύτερο, το τέταρτο και το πέμπτο ερώτημα δεν έχουν εφαρμογή *ratione temporis* στη διαφορά της κύριας δίκης και από τη διάταξη του αιτούντος δικαστηρίου δεν προκύπτουν οι λόγοι για τους οποίους οι εν λόγω διατάξεις είναι κρίσιμες για την επίλυση της διαφοράς, τα ερωτήματα αυτά πρέπει να κριθούν απαράδεκτα.

Επί του πρώτου και του τρίτου ερωτήματος

- 32 Με το πρώτο και το τρίτο ερώτημά του, τα οποία πρέπει να συνεξεταστούν από κοινού, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί αν το άρθρο 6, παράγραφος 1, και το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13 έχουν την έννοια ότι αντιτίθενται σε εθνική νομοθεσία, όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη, βάσει της οποίας, κατά το πέρας της σχετικής διαδικασίας, το εθνικό δικαστήριο οφείλει να διατάξει την πλήρη απόδοση ενός ακινήτου στον υπερθεματιστή, χωρίς ούτε η εξωδικαστική διαδικασία εκτελέσεως της ενυπόθηκης απαιτήσεως την οποία αποδέχθηκε ο αρχικός ιδιοκτήτης του περιουσιακού αυτού στοιχείου ούτε η διαδικασία που διέπει την αίτηση του υπερθεματιστή ενώπιον του δικαστηρίου αυτού να επιτρέπουν στον εν λόγω αρχικό ιδιοκτήτη, ως καταναλωτή, να επικαλεστεί την ύπαρξη καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση ενυπόθηκου δανείου που αποτέλεσε το αντικείμενο της εξωδικαστικής εκτελέσεως και αν, ενδεχομένως, το εθνικό δικαστήριο οφείλει να μην εφαρμόσει αυτή την εθνική νομοθεσία.
- 33 Πρώτον, η Banco Santander και η Ισπανική Κυβέρνηση δεν δύνανται να επικαλεσθούν τη μη εφαρμογή της οδηγίας 93/13 στηριζόμενες στο άρθρο 1, παράγραφος 2, της οδηγίας αυτής. Πράγματι, εν προκειμένω, το αιτούν δικαστήριο δεν βρίσκεται αντιμέτωπο με το ζήτημα του καταχρηστικού χαρακτήρα, κατά την έννοια του άρθρου 3 της εν λόγω οδηγίας, ρήτρας περιλαμβανόμενης στη σύμβαση ενυπόθηκου δανείου η οποία έχει υποβληθεί στην κρίση του, αλλά διερωτάται ως προς τις συνέπειες επί της αποτελεσματικότητας της προστασίας που παρέχει η οδηγία 93/13 στους καταναλωτές της συνοπτικής διαδικασίας εξωδικαστικής εκτελέσεως που προβλέπεται στο άρθρο 129 του νόμου περί υποθηκών και στην οποία παραπέμπει η εν λόγω ρήτρα της συμβάσεως, καθώς και της διαδικασίας «αποδόσεως» που προβλέπεται στο άρθρο 41 του νόμου περί υποθηκών και στο άρθρο 250 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, λαμβανομένου υπόψη ότι ο καταναλωτής δεν έχει, στο πλαίσιο της διαδικασίας αυτής, τη δυνατότητα να επικαλεστεί λυσιτελώς την ύπαρξη, στην επίμαχη σύμβαση, καταχρηστικής ρήτρας.
- 34 Δεύτερον, πρέπει να υπομνησθεί ότι, σύμφωνα με το άρθρο 6, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13, ο καταναλωτής δεν δεσμεύεται από τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων τις οποίες συνάπτει με επαγγελματίες.
- 35 Επιπροσθέτως, κατά το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας αυτής, τα κράτη μέλη μεριμνούν ώστε, προς το συμφέρον των καταναλωτών, καθώς και των ανταγωνιζόμενων επαγγελματιών, να υπάρχουν τα κατάλληλα και αποτελεσματικά μέσα, προκειμένου να παύσει η χρησιμοποίηση των καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις που συνάπτονται από έναν επαγγελματία με καταναλωτές.
- 36 Πράγματι, το σύστημα προστασίας που τίθεται σε εφαρμογή με την οδηγία 93/13 στηρίζεται στην παραδοχή ότι ο καταναλωτής βρίσκεται σε ασθενέστερη θέση σε σχέση με τον επαγγελματία όσον αφορά τόσο τη δυνατότητα διαπραγματεύσεως όσο και το επίπεδο της πληροφόρησεως, θέση η οποία τον υποχρεώνει να αποδέχεται τους όρους που έχει εκ των προτέρων καταρτίσει ο επαγγελματίας, χωρίς να μπορεί να ασκήσει επιρροή επί του περιεχομένου τους (αποφάσεις της 10ης Σεπτεμβρίου 2014, *Kušionová*, C-34/13, EU:C:2014:2189, σκέψη 48, και της 1ης Οκτωβρίου 2015, *ERSTE Bank Hungary*, C-32/14, EU:C:2015:637, σκέψη 39).

- 37 Επομένως, ελλείψει αποτελεσματικού ελέγχου του ενδεχομένως καταχρηστικού χαρακτήρα των ρητρών της συμβάσεως που συνιστά τον εκτελεστό τίτλο, δεν μπορεί να διασφαλιστεί ο σεβασμός των δικαιωμάτων που παρέχει η οδηγία 93/13 (βλ., υπό την έννοια αυτή, αποφάσεις της 14ης Μαρτίου 2013, *Aziz*, C-415/11, EU:C:2013:164, σκέψη 59, και της 18ης Φεβρουαρίου 2016, *Finanmadrid EFC*, C-49/14, EU:C:2016:98, σκέψη 46).
- 38 Όσον αφορά, ειδικότερα, διαδικασία εκτέλεσης ενυπόθηκης απαιτήσεως ενώπιον συμβολαιογράφου, πρέπει να υπομνησθεί ότι τα κατάλληλα και αποτελεσματικά μέσα που σκοπούν να θέσουν τέρμα στη χρήση καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις που συνάπτονται με καταναλωτές πρέπει να περιλαμβάνουν διατάξεις εξασφαλίζουσες αποτελεσματική δικαστική προστασία για τους καταναλωτές, παρέχοντάς τους τη δυνατότητα να προσφύγουν δικαστικά κατά της συμβάσεως, ακόμα και κατά το στάδιο της αναγκαστικής της εκτέλεσης, με εύλογες δικονομικές προϋποθέσεις, κατά τρόπον ώστε η άσκηση των δικαιωμάτων τους να μην υπόκειται σε προϋποθέσεις, όπως προθεσμίες ή δαπάνες, που καθιστούν υπερβολικά δυσχερή ή πρακτικώς αδύνατη την άσκηση των δικαιωμάτων που απονέμονται από την οδηγία 93/13 (απόφαση της 1ης Οκτωβρίου 2015, *ERSTE Bank Hungary*, C-32/14, EU:C:2015:637, σκέψη 59)
- 39 Εν προκειμένω, πρέπει να υπογραμμιστούν τα χαρακτηριστικά της διαδικασίας που εκκρεμεί ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της διαφοράς της κύριας δίκης, όπως αυτά προκύπτουν από τη διάταξη περί παραπομπής.
- 40 Συναφώς, το αντικείμενο της διαφοράς της κύριας δίκης αναφέρεται στην προστασία του εμπραγμάτου δικαιώματος κυριότητας που απέκτησε η Banco Santander σε συνέχεια πώλησεως διά πλειστηριασμού.
- 41 Στο πλαίσιο αυτό, το αιτούν δικαστήριο φαίνεται να θεωρεί ότι η διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 41 του νόμου περί υποθηκών και στο άρθρο 250 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας αποτελεί συνέχεια της διαδικασίας εξωδικαστικής εκτέλεσης της απαιτήσεως προς εξασφάλιση της οποίας η C. Sánchez López παραχώρησε υποθήκη υπέρ της Banco Santander, οπότε, όσον αφορά τη δυνατότητα εφαρμογής της οδηγίας 93/13, ο σύνδεσμος αυτός καθιστά δυνατό να παραβλεφθεί το γεγονός ότι η ενυπόθηκη απαίτηση εκτελέστηκε, ότι το ακίνητο πωλήθηκε και ότι τα σχετικά με αυτό εμπράγματα δικαιώματα μεταβιβάστηκαν.
- 42 Εντούτοις, από τα στοιχεία που έχει στη διάθεσή του το Δικαστήριο προκύπτει ότι, σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία, η αγωγή που ασκήθηκε ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου έχει ως αντικείμενο τη διασφάλιση της προστασίας των καταχωρισμένων στο κτηματολόγιο εμπραγμάτων δικαιωμάτων, ανεξάρτητα από τον τρόπο κτήσεώς τους.
- 43 Κατά συνέπεια, μια τέτοια διαδικασία λαμβάνει χώρα μετά τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου και ασκείται από τον νέο ιδιοκτήτη του, σύμφωνα με τον καταχωρισμένο στο κτηματολόγιο τίτλο του, κατά οποιουδήποτε προσώπου αντιτίθεται στα δικαιώματα αυτά ή διαταράσσει την άσκησή τους.
- 44 Επομένως, αφενός, η διαφορά της κύριας δίκης αφορά όχι τη διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης της ενυπόθηκης απαιτήσεως η οποία προβλέπεται από τη σύμβαση δανείου μεταξύ της C. Sánchez López και της Banco Santander, αλλά την προστασία του εμπραγμάτου δικαιώματος κυριότητας που νομίμως απέκτησε η δεύτερη κατόπιν πώλησεως διά πλειστηριασμού.
- 45 Εξάλλου, μολονότι, εν προκειμένω, ο ιδιοκτήτης του επίμαχου στην κύρια δίκη ακινήτου είναι ο ενυπόθηκος δανειστής, ήτοι η Banco Santander, εντούτοις, γεγονός παραμένει, ότι κατά την ολοκλήρωση διαδικασίας εξωδικαστικής εκτέλεσης ενυπόθηκης απαιτήσεως, όπως αυτή που προηγήθηκε της επίμαχης στην κύρια δίκη διαδικασίας ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, οποιοσδήποτε τρίτος μπορεί να καταστεί ιδιοκτήτης του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου και, κατά συνέπεια, να έχει συμφέρον για την κίνηση της διαδικασίας «αποδόσεως». Υπό τις περιστάσεις αυτές, η δυνατότητα του οφειλέτη, που παραχώρησε υποθήκη επί του ακινήτου, να αντιτάξει στον

αποκτώντα υπερθεματιστή τις εξαιρέσεις που προβλέπει η σύμβαση ενυπόθηκου δανείου, ως προς την οποία, ωστόσο, ο εν λόγω υπερθεματιστής ενδέχεται να έχει την ιδιότητα τρίτου, θα μπορούσε να επηρεάσει την ασφάλεια δικαίου παγιωμένων σχέσεων ιδιοκτησίας.

- 46 Αφετέρου, καίτοι, όσον αφορά ειδικότερα τις διαδικασίες εκτελέσεως ενυπόθηκων απαιτήσεων, έχει κριθεί ότι, ελλείψει αποτελεσματικού ελέγχου του ενδεχομένως καταχρηστικού χαρακτήρα των ρητρών της συμβάσεως που συνιστά τον τίτλο βάσει του οποίου πραγματοποιήθηκε η εκτέλεση, δεν μπορεί να διασφαλιστεί ο σεβασμός των δικαιωμάτων που παρέχει η οδηγία 93/13 (βλ., υπό την έννοια αυτή, αποφάσεις της 14ης Μαρτίου 2013, *Aziz*, C-415/11, EU:C:2013:164, σκέψη 59, και της 18ης Φεβρουαρίου 2016, *Finanmadrid EFC*, C-49/14, EU:C:2016:98, σκέψη 46), εντούτοις πρέπει να υπογραμμιστεί ότι ο τίτλος επί του οποίου στηρίζεται η αγωγή που εκκρεμεί ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου είναι, εν προκειμένω, ο τίτλος ιδιοκτησίας που έχει καταχωριστεί στο κτηματολόγιο και όχι η σύμβαση ενυπόθηκου δανείου βάσει της οποίας ολοκληρώθηκε η εξωδικαστική εκτέλεση της ασφαλιζόμενης με υποθήκη απαιτήσεως.
- 47 Υπό τις συνθήκες αυτές, δεν είναι δυνατή η επίκληση των διατάξεων της οδηγίας 93/13, προκειμένου να παρεμποδιστεί η αναγνώριση και προστασία των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του κυρίου του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου.
- 48 Εν πάση περιπτώσει, πρώτον, μολονότι ο σκοπός της οδηγίας 93/13 είναι να διασφαλίσει την παρεχόμενη στους καταναλωτές προστασία σε βαθμό ώστε να επιβάλλει στο εθνικό δικαστήριο να εξετάζει αυτεπαγγέλτως τον καταχρηστικό χαρακτήρα συμβατικής ρήτρας που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας, πρέπει πάντως να υπογραμμιστεί ότι δεν είναι δυνατή η λυσιτελής επίκληση των διατάξεων της εν λόγω οδηγίας εν απουσία οποιασδήποτε ενδείξεως ως προς την ύπαρξη ενδεχομένως καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση ενυπόθηκου δανείου που αποτέλεσε το αντικείμενο διαδικασίας εξωδικαστικής εκτελέσεως.
- 49 Δεύτερον, όπως επισήμανε ο γενικός εισαγγελέας με το σημείο 70 των προτάσεών του και υπό την επιφύλαξη της επαληθεύσεως από το αιτούν δικαστήριο, φαίνεται ότι, κατά τη διάρκεια της διαδικασίας εξωδικαστικής αναγκαστικής πώλησεως του ενυπόθηκου περιουσιακού στοιχείου, παρασχέθηκε στην *C. Sánchez López* η δυνατότητα να προβάλει αντιρρήσεις επί της εν λόγω διαδικασίας ή να αιτηθεί την αναστολή της λόγω της υπάρξεως καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση ενυπόθηκου δανείου, ζητώντας συγχρόνως και τη λήψη προσωρινών μέτρων για την αναστολή της αναγκαστικής πώλησεως του ακινήτου του οποίου ήταν κυρία. Όμως, ακριβώς στο πλαίσιο της διαδικασίας εκτελέσεως ενυπόθηκης απαιτήσεως θα μπορούσε το επιληφθέν δικαστήριο, εν ανάγκη και αυτεπαγγέλτως, να εξετάσει τον ενδεχομένως καταχρηστικό χαρακτήρα των ρητρών που περιλαμβάνονται στη σύμβαση ενυπόθηκου δανείου.
- 50 Από το σύνολο των προεκτεθέντων προκύπτει ότι το άρθρο 6, παράγραφος 1, και το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13 δεν έχουν εφαρμογή σε διαδικασία όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη, η οποία κινήθηκε από τον υπερθεματιστή που απέκτησε την κυριότητα ακινήτου κατόπιν διαδικασίας εξωδικαστικής εκτελέσεως απαιτήσεως ασφαλιζόμενης με υποθήκη παρασχεθείσα από τον καταναλωτή προς τον επαγγελματία πιστωτή και η οποία σκοπεύει στην προστασία εμπραγμάτων δικαιωμάτων που νομίμως απέκτησε ο υπερθεματιστής, στο μέτρο που, αφενός, η διαδικασία αυτή είναι ανεξάρτητη της έννομης σχέσης που συνδέει τον επαγγελματία πιστωτή με τον καταναλωτή και, αφετέρου, η διαδικασία εκτελέσεως της ενυπόθηκης απαιτήσεως ολοκληρώθηκε, το ακίνητο πωλήθηκε και τα σχετικά με αυτό εμπράγματα δικαιώματα μεταβιβάστηκαν χωρίς ο καταναλωτής να κάνει χρήση των ενδίκων βοηθημάτων που προβλέπονται στο πλαίσιο αυτό.

Επί των δικαστικών εξόδων

- 51 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν όσοι υπέβαλαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, πλην των ως άνω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (πέμπτο τμήμα) αποφαινεται:

Το άρθρο 6, παράγραφος 1, και το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές, δεν έχουν εφαρμογή σε διαδικασία όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη, η οποία κινήθηκε από τον υπερθεματιστή που απέκτησε την κυριότητα ακινήτου κατόπιν διαδικασίας εξωδικαστικής εκτελέσεως απαιτήσεως ασφαλιζόμενης με υποθήκη παρασχεθείσα από τον καταναλωτή προς τον επαγγελματία πιστωτή και η οποία σκοπεύει στην προστασία εμπραγμάτων δικαιωμάτων που νομίμως απέκτησε ο υπερθεματιστής, στο μέτρο που, αφενός, η διαδικασία αυτή είναι ανεξάρτητη της έννομης σχέσης που συνδέει τον επαγγελματία πιστωτή με τον καταναλωτή και, αφετέρου, η διαδικασία εκτελέσεως της ενυπόθηκης απαιτήσεως ολοκληρώθηκε, το ακίνητο πωλήθηκε και τα σχετικά με αυτό εμπράγματα δικαιώματα μεταβιβάστηκαν χωρίς ο καταναλωτής να κάνει χρήση των ενδίκων βοηθημάτων που προβλέπονται στο πλαίσιο αυτό.

(υπογραφές)