



Zbornik sudske prakse

PRESUDA SUDA (peto vijeće)

7. prosinca 2017.*

„Zahtjev za prethodnu odluku – Direktiva 93/13/EEZ – Potrošački ugovori – Nepoštene odredbe – Ovlasti nacionalnog suda – Djelotvornost zaštite priznate potrošačima – Ugovor o hipotekarnom kreditu – Postupak izvansudske ovrhe na hipotekarnom jamstvu – Pojednostavljeni sudski postupak priznavanja stvarnih prava stjecatelja”

U predmetu C-598/15,

povodom zahtjeva za prethodnu odluku na temelju članka 267. UFEU-a, koji je uputio Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Prvostupanjski sud u Jerez de la Fronteri, Španjolska), odlukom od 9. studenoga 2015., koju je Sud zaprimio 16. studenoga 2015., u postupku

Banco Santander SA

protiv

Cristobaline Sánchez López

SUD (peto vijeće),

u sastavu: J. L. da Cruz Vilaça, predsjednik vijeća, E. Levits (izvjestitelj), A. Borg Barthet, M. Berger i F. Biltgen, suci,

nezavisni odvjetnik: N. Wahl,

tajnik: L. Carrasco Marco, administratorica,

uzimajući u obzir pisani postupak i nakon rasprave održane 26. travnja 2017.,

uzimajući u obzir očitovanja koja su podnijeli:

- za Banco Santander SA, J. M. Rodríguez Cárcamo i A. M. Rodríguez Conde, *abogados*,
- za španjolsku vladu, M. J. García-Valdecasas Dorrego, u svojstvu agenta,
- za Europsku komisiju, J. Baquero Cruz, N. Ruiz García i D. Roussanov, u svojstvu agenata,

saslušavši mišljenje nezavisnog odvjetnika na raspravi održanoj 29. lipnja 2017.,

donosi sljedeću

* Jezik postupka: španjolski

Presudu

- 1 Zahtjev za prethodnu odluku odnosi se na tumačenje članka 3., 6. i 7. Direktive Vijeća 93/13/EEZ od 5. travnja 1993. o nepoštenim uvjetima u potrošačkim ugovorima (SL 1993., L 95, str. 29.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 15., svezak 12., str. 24.)
- 2 Zahtjev je podnesen u okviru spora između društva Banco Santander SA i Cristobaline Sánchez López u vezi s postupkom priznavanja stvarnih prava koja se izvode iz stjecanja stambenog objekta potonje u korist društva u okviru postupka dodjele.

Pravni okvir

Direktiva 93/13

- 3 Članak 1. stavak 2. Direktive 93/13 glasi kako slijedi:

„Ugovorne odredbe koje su odraz obaveznih zakonskih ili regulatornih odredaba i odredaba ili načela međunarodnih konvencija u kojima su države članice ili [Europska unija] stranke, posebno u području prijevoza, ne podliježu odredbama ove direktive.”

- 4 Na temelju članka 3. stavka 1. te direktive:

„Ugovorna odredba o kojoj se nisu vodili pojedinačni pregovori smatra se nepoštenom ako u suprotnosti s uvjetom o dobroj vjeri, na štetu potrošača prouzroči znatniju neravnotežu u pravima i obvezama stranaka, proizašlima iz ugovora.”

- 5 Članak 6. stavak 1. spomenute direktive određuje:

„Države članice utvrđuju da u ugovoru koji je prodavatelj robe ili pružatelj usluge sklopio s potrošačem prema nacionalnom pravu nepoštene odredbe nisu obvezujuće za potrošača, a da ugovor u tim uvjetima i dalje obvezuje stranke ako je u stanju nastaviti važiti i bez tih nepoštenih odredaba.”

- 6 Članak 7. stavak 1. te direktive propisuje:

„U interesu potrošača i tržišnih konkurenata države članice osiguravaju da postoje primjerena i djelotvorna sredstva za sprečavanje stalnog korištenja nepoštenih odredaba u ugovorima koji prodavatelji robe i pružatelji usluga sklapaju s potrošačima.”

Španjolsko pravo

- 7 Članak 250. stavak 1. Leya 1/2000 de l'Enjuiciamiento civil (Zakon 1/2000 o parničnom postupku, BOE br. 7 od 8. siječnja 2000., str. 575.; u daljnjem tekstu: Zakon o parničnom postupku) propisuje:

„Sud u okviru pojednostavljenog postupka, bez obzira na iznos, odlučuje o sljedećim zahtjevima:

[...]

7° zahtjevima koje su podnijeli nositelji stvarnih prava upisanih u zemljišnu knjigu čiji je cilj ostvarivanje tih prava u odnosu na one koji im se protive ili ometaju njihovo izvršavanje, pri čemu nemaju upisano pravo koje bi opravdalo protivljenje ili ometanje.

[...]”

- 8 Na temelju članka 444. stavka 2. Zakona o parničnom postupku tuženik mora na zahtjev tužitelja uplatiti jamstvo koje je odredio sud kako bi se mogao protiviti zahtjevu podnesenom u okviru postupka iz članka 250. stavka 1. točke 7. tog zakona. Osim toga, razlozi za prigovor koje tuženik ima pravo istaknuti taksativno su navedeni u članku 444. stavku 2. spomenutog zakona. Ti razlozi ne obuhvaćaju postojanje nepoštenih odredaba u ugovoru o hipotekarnom kreditu na temelju kojeg je došlo do izvansudske prodaje opterećenog dobra.
- 9 Na temelju članka 440. stavka 2. Zakona o parničnom postupku, ako se tuženik ne pojavi pred sudom ili se pojavi a da nije uplatio jamstvo koje je odredio sud, potom je dužan, nakon što ga sasluša, donijeti odluku kojom se nalaže „predaja” nekretnine i iseljenje njezina stanara.
- 10 Ostvarivanje prava koja proizlaze iz upisa hipoteke uređeno je, među ostalim, člankom 41. Decreta por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (Dekret kojim se odobrava nova službena verzija Hipotekarnog zakona) od 8. veljače 1946. (BOE br. 58 od 27. veljače 1946., str. 1518.; u daljnjem tekstu: Hipotekarni zakon). Tom je odredbom, u verziji koja se primjenjuje na glavni predmet, predviđeno sljedeće:
- „Stvarnopravne tužbe koje proizlaze iz upisanih prava mogu se podnijeti u okviru pojednostavljenog postupka uređenog [Zakonom o parničnom postupku] protiv osoba koje se, iako nemaju upisano pravo, protive tim pravima ili ometaju njihovo ostvarivanje. [...]”
- 11 Članak 129. stavak 1. Hipotekarnog zakona, u verziji koja se primjenjuje na glavni predmet, glasi kako slijedi:
- „Ovrha na temelju hipoteke može se provesti:
- a) izravno na imovini opterećenoj hipotekom, pri čemu njezino provođenje podliježe odredbama [Zakona o parničnom postupku] [...].
- b) izvansudskom prodajom imovine opterećene hipotekom, u skladu s člankom 1858. Građanskog zakonika, pod uvjetom da je to predviđeno u aktu o zasnivanju hipoteke samo u slučaju neplaćanja glavnice ili kamata na iznos jamstva.”
- 12 Odredbe koje se odnose na izvansudsku prodaju, a sadržane su u članku 129. Hipotekarnog zakona, izmijenjene su člankom 3. stavkom 3. Leya 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (Zakon br. 1/2013 o mjerama za jačanje zaštite hipotekarnih dužnika, restrukturiranju duga i socijalnoj najamnini) od 14. svibnja 2013. (BOE br. 116 od 15. svibnja 2013., str. 36373.). Te se izmjene primjenjuju na postupak izvansudske prodaje imovine opterećene hipotekom koji je započeo nakon stupanja na snagu Zakona br. 1/2013, bez obzira na datum donošenja akta kojim je hipoteka osnovana. Na temelju tih izmjena, javni bilježnik odlučuje o obustavi provedbe postupaka izvansudske prodaje započete prije stupanja na snagu tog zakona i prodaje u kojoj nije došlo do dodjele imovine opterećene hipotekom kada u prekluzivnom roku od mjesec dana od dana stupanja na snagu spomenutog zakona jedna od stranaka dokaže da je u skladu s odredbama članka 129. Hipotekarnog zakona pred nadležnim sudom podnijela tužbu zbog nepoštenosti jedne od odredaba ugovora o hipotekarnom kreditu na kojem se temelji izvansudska prodaja ili odredbe kojom se određuje potraživi iznos.
- 13 Članak 234. i sljedeći članci Decreta de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (Hipotekarna uredba, BOE br. 106 od 16. travnja 1947., str. 2238.) uređuju odvijanje postupka izvansudske prodaje navedene u članku 129. Hipotekarnog zakona. Te odredbe Hipotekarne uredbe nisu mijenjane nakon što je članak 129. Hipotekarnog zakona izmijenjen Zakonom br. 1/2013.

14 Na temelju članka 234. Hipotekarne uredbe:

„1. Postupkom izvansudske ovrhe na temelju hipoteke predviđenim člankom 129. [Hipotekarnog zakona] zahtijeva se da je aktom kojim je hipoteka osnovana propisano da se taj postupak primjenjuje na stranke i da su u njemu navedene sljedeće informacije:

- 1) vrijednost nekretnine koju procjenjuju zainteresirane osobe kako bi služila kao polazišna vrijednost u prodaji na dražbama [...]
- 2) adresa koju hipotekarni dužnik odredi za dostavu zahtjeva i obavijesti [...]
- 3) osoba koja se u određeno vrijeme mora suglasiti s aktom o prodaji nekretnine u ime hipotekarnog dužnika. U tu se svrhu može imenovati sam vjerovnik.

2. Odredba na temelju koje stranke koje uzimaju kredit i osiguravaju ga hipotekom prihvaćaju postupak izvansudske ovrhe na temelju hipoteke mora biti navedena odvojeno od ostalih odredaba akta.”

15 Članak 236.-l te uredbe predviđa:

„1. Nakon što je provjerena najpovoljnija ponuda ili dodjela imovine i, po potrebi, utvrđena cijena, javni bilježnik uvrštava akt na godišnji popis dokumenata koje je ovjerio, a najbolji ponuditelj ili ugovaratelj, s jedne strane, i vlasnik stambenog objekta, s druge strane, daju svoju suglasnost u javnobilježničkom aktu.

[...]

3. Javna isprava dovoljan je temelj za upis (u zemljišnu knjigu) najpovoljnijeg ponuditelja ili ugovaratelja [...].”

16 Članak 236.-m navedene uredbe određuje:

„Ugovaratelj može predaju stečene imovine zahtijevati pri prvostupanjskom sudu u mjestu u kojem se ona nalazi.”

17 Članak 236.-ñ navedene uredbe predviđa da javni bilježnik obustavlja radnje samo ako dokumenti dokazuju postojanje kaznenog postupka čiji je predmet moguće krivotvorenje hipotekarnog naslova o kojem je riječ ili ako zemljišnoknjižni službenik priopći da je kasnije podnesen zahtjev za poništenje hipoteke [...]. U tim okolnostima, javni bilježnik obustavlja postupak izvansudske ovrhe na temelju hipoteke sve do, ovisno o slučaju, završetka kaznenog odnosno zemljišnoknjižnog postupka. Postupak izvansudske ovrhe na temelju hipoteke nastavlja se na zahtjev vjerovnika ako naslov nije proglašen krivotvorenim ili ako poništenje hipoteke nije upisano.

18 Članak 236.-o Hipotekarne uredbe glasi kako slijedi:

„Što se tiče ostalih iznimki na koje bi se mogli pozvati dužnik, treće osobe posjednici i ostale zainteresirane osobe, treba poštovati odredbe posljednjih pet stavaka članka 132. [Hipotekarnog zakona] kada se on primjenjuje.”

Glavni postupak i prethodna pitanja

19 C. Sánchez López sklopila je 21. prosinca 2004. s Bancom Español de Crédito SA, koji je postao Banco Santander, ugovor o kreditu za kupnju stambenog objekta, osiguran hipotekarnim jamstvom.

20 Člankom 11. tog ugovora, naslovljenim „Izvansudski postupak”, propisano je:

„U slučaju da se ovrha na temelju hipotekarnog jamstva provede u izvansudskom postupku na koji upućuje članak 129. [Hipotekarnog zakona] te članak 234. i sljedeći [Hipotekarne uredbe], ugovorne stranke, uz izričito prihvaćanje da se na njih primijeni taj postupak, navode sljedeće: 1. Vrijednosti na temelju kojih su procijenjeni stambeni objekti opterećeni hipotekom za potrebe utvrđivanja početne vrijednosti na dražbi iste su kao one iz točke 1. stavka 2. prethodne odredbe; 2. Adresa za eventualnu dostavu zahtjeva i obavijesti, što su je naznačile stranke koje su potpisale ugovor o kreditu i ustanovile hipoteku ista je kao ona koja je u tu svrhu navedena u prethodnoj odredbi; 3. Stranka koja zasniva hipoteku određuje banku koja u njezino ime, posredstvom svojih statutarnih odnosno zakonskih zastupnika, sklapa akt o prodaji stambenih objekata opterećenih hipotekom.”

21 Na zahtjev Banca Santander postupak izvansudske ovrhe na hipotekarnom jamstvu pokrenut je pred javnim bilježnikom 24. ožujka 2011. i završen je 15. prosinca 2011. dodjelom stambenog objekta opterećenog hipotekom vjerovniku za 59,7 % vrijednosti na koju je bio procijenjen za potrebe ovrhe na hipotekarnom jamstvu. C. Sánchez López ostala je dužna iznos od 13 482,97 eura.

22 Javni bilježnik sastavio je 23. veljače 2012. javni akt o prodaji stambenog objekta u korist Banca Santander bez intervencije C. Sánchez López, koju je u tu svrhu u skladu s člankom 11. ugovora o hipotekarnom kreditu zastupao sam Banco Santander.

23 Na temelju upisa u zemljišnu knjigu izvršenog po aktu o prodaji od 23. veljače 2012. Banco Santander podnio je 23. rujna 2014. zahtjev na temelju članka 250. stavka 1. točke 7. Zakona o parničnom postupku pred sudom koji je uputio zahtjev – Juzgadam de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Prvostupanjski sud u Jerez de la Fronteri, Španjolska) – kako bi ishodio odluku kojom se nalaže „predaja” predmetnog stambenog objekta u njegov posjed i iseljenje C. Sánchez López iz njega.

24 Osim toga, Banco Santander zatražio je da se kao jamstvo odredi iznos od 10 000 eura koji C. Sánchez López mora platiti kako bi prigovorila njegovu zahtjevu.

25 U okviru tog postupka, C. Sánchez López nije se pojavila pred sudom koji je uputio zahtjev.

26 Potonji dvoji o sukladnosti odredaba nacionalnog prava kojima se uređuje izvansudska ovrha na hipotekarnom jamstvu i postupak „predaje” s Direktivom 93/13, s obzirom na činjenicu da sud koji odlučuje o zahtjevu u okviru postupka iz članka 250. stavka 1. točke 7. Zakona o parničnom postupku ne može po službenoj dužnosti ili na prijedlog stranke proglasiti nepoštenom odredbu ugovora o kreditu, osiguranog hipotekom koja je realizirana.

27 U tim je okolnostima Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Prvostupanjski sud u Jerez de la Fronteri, Španjolska) odlučio prekinuti postupak i uputiti Sudu sljedeća prethodna pitanja:

„1. Je li [članku 3. stavcima 1. i 2., članku 6. stavku 1. i članku 7. stavku 1. Direktive 93/13] te njezinim ciljevima protivan nacionalni propis kojim se ustanovljava postupak poput onog iz članka 250. stavka 1. točke 7. [Zakona o parničnom postupku] koji, s jedne strane, obvezuje nacionalni sud na donošenje odluke o predaji u posjed stambenog objekta pod hipotekom osobi kojoj je dodijeljen u postupku izvansudske ovrhe i koji, s druge strane, u skladu s važećim režimom iz članka 129. Hipotekarnog zakona [...] te iz članaka 234. do 236.-o [Hipotekarne uredbe] [...] ne predviđa ni mogućnost provođenja sudskog nadzora nepoštenih odredaba po službenoj dužnosti ni mogućnost da se dužnik s uspjehom pozove na njihovo postojanje kako bi spriječio ostvarenje založnog prava, bilo u postupku izvansudske ovrhe bilo u okviru posebnog sudskog postupka?

2. Je li gore navedenim odredbama Direktive [93/13] i njezinim ciljevima protivna nacionalna odredba poput [one proizišle iz Zakona br. 1/2013 kojim je izmijenjen Hipotekarni zakon], na temelju koje javni bilježnik može obustaviti postupak izvansudske ovrhe na temelju hipoteke koji je pokrenut

prije stupanja na snagu Zakona 1/2013 samo ako potrošač dokaže da je podnio zasebnu tužbu zbog nepoštenosti određene odredbe u ugovoru o hipotekarnom kreditu na kojem se temelji izvansudska prodaja ili u kojem se određuje iznos koji je moguće zahtijevati prilikom ostvarivanja založnog prava, i to u roku od mjesec dana od dana objave Zakona 1/2013, bez osobnog obavještanja potrošača o tom roku, a u svakom slučaju prije nego što javni bilježnik odluči o dodjeli?

3. Treba li gore navedene članke Direktive [93/13], njezin cilj i obvezu koju nameće nacionalnim sudovima da po službenoj dužnosti ispituju postojanje nepoštenih odredaba u potrošačkim ugovorima bez potrebe da potrošač to zahtijeva, tumačiti na način da nacionalnom sudu dopuštaju da u postupcima poput onog ustanovljenog člankom 250. stavkom 1. točkom 7. [Zakona o parničnom postupku] ili u postupku ‚izvansudske prodaje‘ uređene člankom 129. [Hipotekarnog zakona] ne primijeni nacionalno pravo koje ne dopušta takav sudski nadzor po službenoj dužnosti, uzimajući u obzir jasnoću odredaba [navedene] direktive i ustaljenu sudsku praksu [Suda] u pogledu obveze nacionalnih sudova da u sporovima o potrošačkim ugovorima po službenoj dužnosti ispituju postojanje nepoštenih odredaba?
4. Je li spomenutim odredbama Direktive [93/13] i njezinim ciljevima protivna nacionalna odredba poput članka 129. [LH-a], u verziji koja proizlazi iz Zakona 1/2013, koji kao jedino djelotvorno sredstvo zaštite prava potrošača utvrđenih navedenom direktivom – kad je riječ o postupcima izvansudske ovrhe na temelju hipoteke koji uključuju potrošače – predviđa tek mogućnost da javni bilježnik upozori na postojanje nepoštenih odredbi ili mogućnost da potrošač – ovršenik podnese tužbu u zasebnom sudskom postupku prije nego što javni bilježnik dodijeli nekretninu nad kojom se ovrha provodi?
5. Je li gore navedenim odredbama Direktive [93/13] i njezinim ciljevima protivna nacionalna odredba poput članka 129. [LH-a], u verziji koja proizlazi iz Zakona 1/2013 i članaka 234. do 236. [RH-a], kojom se ustanovljuje postupak izvansudske ovrhe po ugovorima o hipotekarnom kreditu koje prodavatelji robe ili pružatelji usluga sklapaju s potrošačima, prema kojem uopće nije moguće po službenoj dužnosti provoditi sudski nadzor nepoštenih odredaba?”

O prethodnim pitanjima

Drugo, četvrto i peto pitanje

- 28 Svojim drugim, četvrtim i petim pitanjem, koja valja razmotriti zajedno, sud koji je uputio zahtjev dvoji o sukladnosti članka 129. Hipotekarnog zakona, kako je izmijenjen Zakonom br. 1/2013, i njegovih provedbenih odredaba s Direktivom 93/13.
- 29 U tom pogledu, iz odluke kojom je upućen zahtjev proizlazi da je ovršni postupak na temelju hipoteke, koji je prethodio glavnom postupku, pokrenut 24. ožujka 2011. i okončan 23. veljače 2012.
- 30 Međutim, u skladu sa Zakonom br. 1/2013, izmjene koje on donosi primjenjuju se na izvansudske prodaje dobara opterećenih hipotekom nad kojima je postupak ovrhe započeo nakon stupanja na snagu tog zakona, to jest 15. svibnja 2013.
- 31 Slijedom navedenog, budući da odredbe nacionalnog prava obuhvaćene drugim, četvrtim i petim pitanjem nisu primjenjive *ratione temporis* na glavni postupak i da iz odluke kojom je upućen zahtjev nije vidljivo zbog čega bi te odredbe bile relevantne za rješenje spora, navedena pitanja valja proglasiti nedopuštenima.

Prvo i treće pitanje

- 32 Svojim prvim i trećim pitanjem, koja valja razmotriti zajedno, sud koji je uputio zahtjev u biti pita treba li članak 6. stavak 1. i članak 7. stavak 1. Direktive 93/13 tumačiti na način da im je protivno nacionalno zakonodavstvo poput onog u glavnom postupku, na temelju kojeg je nakon okončanja za to predviđenog postupka nacionalni sud dužan dodijeliti puni posjed nekretnine njegovu stjecatelju, pri čemu ni postupak izvansudske ovrhe na hipotekarnom jamstvu koje je ustanovio prvotni vlasnik te nekretnine ni postupak u kojem o zahtjevu stjecatelja odlučuje taj sud ne dopuštaju spomenutom prvotnom vlasniku da kao potrošač istakne postojanje nepoštene odredbe u ugovoru o hipotekarnom kreditu koji je bio predmet izvansudske ovrhe i, prema potrebi, je li nacionalni sud dužan ne primijeniti to nacionalno zakonodavstvo.
- 33 Kao prvo, Banco Santander i španjolska vlada ne mogu se pozvati na neprimjenjivost Direktive 93/13, oslanjajući se na njezin članak 1. stavak 2. Naime, u predmetnom se slučaju pred sudom koji je uputio zahtjev ne postavlja pitanje nepoštenosti, u smislu članka 3. te direktive, odredbe ugovora o hipotekarnom kreditu koji on ispituje, nego je riječ o njegovim dvojbama u pogledu učinka što ga na djelotvornost zaštite koju potrošačima pruža Direktiva 93/13 ima pojednostavljeni postupak izvansudske ovrhe iz članka 129. Hipotekarnog zakona – na koji upućuje spomenuta odredba ugovora – kao i postupak „predaje” iz članka 41. Hipotekarnog zakona i članka 250. Zakona o parničnom postupku, s obzirom na činjenicu da potrošač u tom postupku ne može korisno istaknuti postojanje nepoštene odredbe u ugovoru o kojem je riječ.
- 34 Kao drugo, treba podsjetiti da u skladu s člankom 6. stavkom 1. Direktive nepoštene odredbe u ugovoru s prodavateljem robe ili pružateljem usluga ne mogu obvezivati potrošača.
- 35 Nadalje, na temelju članka 7. stavka 1. te direktive, države članice osiguravaju da u interesu potrošača i tržišnih konkurenata postoje primjerena i djelotvorna sredstva za sprečavanje korištenja nepoštenih odredaba u ugovorima koje prodavatelji robe i pružatelji usluga sklapaju s potrošačima.
- 36 Naime, sustav zaštite koji je proveden Direktivom 93/13 temelji se na ideji da se potrošač nalazi u potčinjenom položaju u odnosu na prodavatelja robe ili pružatelja usluga u pogledu kako pregovaračke moći tako i informiranosti, što je situacija koja ga navodi da pristane na uvjete koje je ranije sastavio prodavatelj robe ili pružatelj usluge bez mogućnosti da na njih utječe (presude od 10. rujna 2014., Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, t. 48. i od 1. listopada 2015., ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, t. 39.).
- 37 Prema tome, ne može se zajamčiti poštovanje prava dodijeljenih Direktivom 93/13 ako ne postoji djelotvoran nadzor moguće nepoštene naravi odredaba ugovora koji je temelj ovrhe (vidjeti u tom smislu presude od 14. ožujka 2013., Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, t. 59. i od 18. veljače 2016., Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, t. 46).
- 38 Kada je konkretno riječ o postupku ovrhe na hipotekarnom jamstvu koji se vodi pred javnim bilježnikom, valja podsjetiti da odgovarajuća i djelotvorna sredstva za sprječavanje daljnjeg korištenja nepoštenih uvjeta u potrošačkim ugovorima moraju podrazumijevati odredbe koje omogućuju da se potrošačima zajamči djelotvorna sudska zaštita, dajući im mogućnost da pred sudom osporavaju sporni ugovor, uključujući i u stadiju njegova prisilnog izvršenja, i to u razumnim postupovnim rokovima, tako da za izvršavanje njihovih prava nisu propisani uvjeti, osobito glede rokova ili troškova koji pretjerano otežavaju ili u praksi onemogućavaju izvršavanje prava zajamčenih Direktivom 93/13 (presuda od 1. listopada 2015., ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, t. 59.).
- 39 U predmetnom slučaju valja istaknuti koje su to značajke postupka pokrenutog pred sudom koji je uputio zahtjev i u čemu su posebnosti glavnog postupka koje proizlaze iz odluke kojom je upućen zahtjev.

- 40 U tom smislu, predmet glavnog postupka odnosi se na zaštitu stvarnih prava vlasništva koje je stekao Banco Santander nakon prodaje na dražbi.
- 41 S tim u vezi, čini se da sud koji je uputio zahtjev smatra da postupak koji je predviđen u članku 41. Hipotekarnog zakona i članku 250. Zakona o parničnom postupku predstavlja nastavak izvansudske ovrhe na temelju hipoteke koju je C. Sánchez López ustanovila u korist Banca Santander, tako da – kada je riječ o primjenjivosti Direktive 93/13 – ta veza dopušta zanemarivanje činjenice da je provedena ovrha na hipotekarnom jamstvu, da je nekretnina prodana i da su stvarna prava na njoj prenesena.
- 42 Unatoč tomu, iz informacija kojima raspolaže Sud proizlazi da je, u skladu s nacionalnim zakonodavstvom, cilj tužbe podnesene sudu koji je uputio zahtjev osigurati zaštitu stvarnih prava upisanih u zemljišnu knjigu, neovisno o načinu na koji su ona stečena.
- 43 Prema tome, taj postupak odvija se nakon prijenosa vlasništva na nekretnini te ga pokreće njezin novi vlasnik na temelju upisa svojih vlasničkih prava u zemljišnu knjigu i to protiv svakog tko se protivi tim pravima ili ometa njihovo ostvarivanje.
- 44 Slijedom navedenoga, s jedne strane, glavni postupak ne odnosi se na postupak prisilne ovrhe na hipotekarnom jamstvu predviđen ugovorom o kreditu između C. Sánchez López i Banca Santander, nego na zaštitu stvarnih prava povezanih s vlasništvom koje je potonji zakonito stekao nakon prodaje na dražbi.
- 45 Također, iako je u predmetnom slučaju vlasnik nekretnine u glavnom postupku hipotekarni vjerovnik, to jest Banco Santander, nakon okončanja izvansudske ovrhe na temelju hipoteke, poput one koja je prethodila spornom postupku pred sudom koji je uputio zahtjev, sve zainteresirane treće osobe mogu postati vlasnikom te nekretnine i stoga imati interes za pokretanje postupka „predaje”. Kada bi se u tim okolnostima dopustilo da dužnik koji je ustanovio hipoteku na toj nekretnini istakne njezinu stjecatelju prigovore koji se tiču ugovora o hipotekarnom kreditu – za koji je moguće da mu stjecatelj nije bio stranka – ugrozila bi se pravna sigurnost postojećih vlasničkih odnosa.
- 46 S druge strane, iako je presuđeno da se – osobito kada je riječ o postupcima ovrha na hipotekarnim jamstvima – ne može zajamčiti poštovanje prava dodijeljenih Direktivom 93/13 ako ne postoji djelotvoran nadzor moguće nepoštene naravi odredaba ugovora koji je temelj za ovrhu (vidjeti u tom smislu presude od 14. ožujka 2013., Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164 C-415/11, t. 59. i od 18. veljače 2016., Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, t. 46.), valja naglasiti da je pravo na kojem se temelji tužba podnesena sudu koji je uputio zahtjev u predmetnom slučaju vlasničko pravo upisano u sudski registar, a ne ugovor o hipotekarnom kreditu kojim je utvrđeno jamstvo na kojem je provedena izvansudska ovrha.
- 47 U tim okolnostima nije moguće korisno se pozvati na odredbe Direktive 93/13 kako bi se onemogućilo priznavanje i zaštita stvarnih prava vlasnika spomenute nekretnine.
- 48 U svakom slučaju, kao prvo, iako je cilj Direktive 93/13 osigurati zaštitu koju pruža potrošačima do te mjere da se nacionalnom sudu nalaže da po službenoj dužnosti ispita nepoštenost ugovorne odredbe koja ulazi u područje njezine primjene, važno je naglasiti da se na njezine odredbe nemoguće korisno pozvati ako nema nikakve naznake o mogućem postojanju potencijalno nepoštene odredbe u ugovoru o hipotekarnom kreditu po kojem je provedena izvansudska ovrha.
- 49 Kao drugo, kao što je to istaknuo nezavisni odvjetnik u točki 70. svojeg mišljenja, a što treba provjeriti sud koji je uputio zahtjev, čini se da je C. Sánchez López tijekom izvansudskog postupka prijenosa imovine opterećene hipotekom imala priliku protiviti se tom postupku ili zatražiti njegovu odgodu zbog postojanja nepoštene odredbe u ugovoru o hipotekarnom kreditu i pritom zahtijevati donošenje

privremenih mjera za obustavu prodaje nekretnine koja je bila u njezinu vlasništvu. Upravo je u postupku hipotekarne ovrhe sud pred kojim je on pokrenut mogao, prema potrebi po službenoj dužnosti, ispitati moguću nepoštenost odredaba u ugovoru o hipotekarnom kreditu.

- 50 Iz svih tih razmatranja proizlazi da se članak 6. stavak 1. i članak 7. stavak 1. Direktive 93/13 ne primjenjuju na postupak poput onog u glavnoj stvari, koji je pokrenuo stjecatelj nekretnine nakon izvansudske ovrhe na hipotekarnom jamstvu koje je na toj nekretnini ustanovio potrošač u korist vjerovnika – prodavatelja robe ili pružatelja usluga – i koji ima za cilj zaštitu stjecateljevih zakonito stečenih stvarnih prava s obzirom na to da, s jedne strane, taj postupak ne ovisi o pravnom odnosu koji je vjerovnika – prodavatelja robe ili pružatelja usluga – povezivao s potrošačem i s obzirom na to da je, s druge strane, provedena ovrha na hipotekarnom jamstvu, da je nekretnina prodana i stvarna prava na njoj prenesena, a da se potrošač nije koristio pravnim sredstvima koja su predviđena s tim u vezi.

Troškovi

- 51 Budući da ovaj postupak ima značaj prethodnog pitanja za stranke glavnog postupka pred sudom koji je uputio zahtjev, na tom je sudu da odluči o troškovima postupka. Troškovi podnošenja očitovanja Sudu, koji nisu troškovi spomenutih stranaka, ne nadoknađuju se.

Slijedom navedenoga, Sud (peto vijeće) odlučuje:

Članak 6. stavak 1. i članak 7. stavak 1. Direktive Vijeća 93/13/EEZ od 5. travnja 1993. o nepoštenim uvjetima u potrošačkim ugovorima ne primjenjuju se na postupak poput onog u glavnoj stvari, koji je pokrenuo stjecatelj nekretnine nakon izvansudske ovrhe na hipotekarnom jamstvu koje je na toj nekretnini ustanovio potrošač u korist vjerovnika – prodavatelja robe ili pružatelja usluga – i koji ima za cilj zaštitu stjecateljevih zakonito stečenih stvarnih prava s obzirom na to da, s jedne strane, taj postupak ne ovisi o pravnom odnosu koji je vjerovnika – prodavatelja robe ili pružatelja usluga – povezivao s potrošačem i s obzirom na to da je, s druge strane, provedena ovrha na hipotekarnom jamstvu, da je nekretnina prodana i stvarna prava na njoj prenesena, a da se potrošač nije koristio pravnim sredstvima koja su predviđena s tim u vezi.

Potpisi