



Teismo praktikos rinkinys

TEISINGUMO TEISMO (penktoji kolegija) SPRENDIMAS

2017 m. gruodžio 7 d.*

„Prašymas priimti prejudicinį sprendimą – Direktyva 93/13/EEB – Su vartotojais sudarytos sutartys – Nesąžiningos sąlygos – Nacionalinio teismo galios – Vartotojams suteiktos apsaugos veiksmingumas – Hipoteka užtikrinta paskolos sutartis – Neteisminė išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūra – Žodinė turto įgijėjo daiktinių teisių pripažinimo procedūra“

Byloje C-598/15

dėl *Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera* (Cheres de la Fronteros pirmosios instancijos teismas, Ispanija) 2015 m. lapkričio 9 d. sprendimu, kurį Teisingumo Teismas gavo 2015 m. lapkričio 16 d., pagal SESV 267 straipsnį pateikto prašymo priimti prejudicinį sprendimą byloje

Banco Santander SA

prieš

Cristobalina Sánchez López

TEISINGUMO TEISMAS (penktoji kolegija),

kurį sudaro kolegijos pirmininkas J. L. da Cruz Vilaça, teisėjai E. Levits (pranešėjas), A. Borg Barthet, M. Berger ir F. Biltgen,

generalinis advokatas N. Wahl,

posėdžio sekretorė L. Carrasco Marco, administratorė,

atsižvelgęs į rašytinę proceso dalį ir įvykus 2017 m. balandžio 26 d. posėdžiui,

išnagrinėjęs pastabas, pateiktas:

- *Banco Santander SA*, atstovaujamo advokatų J. M. Rodríguez Cárcamo ir A. M. Rodríguez Conde,
- Ispanijos vyriausybės, atstovaujamos J. García-Valdecasas Dorrego,
- Europos Komisijos, atstovaujamos J. Baquero Cruz, N. Ruiz García ir D. Roussanov,

susipažinęs su 2017 m. birželio 29 d. teismo posėdyje pateikta generalinio advokato išvada,

priima šį

* Proceso kalba: ispanų.

Sprendimą

- 1 Prašymas priimti prejudicinį sprendimą pateiktas dėl 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais (OL L 95, 1993, p. 29; 2004 m. specialusis leidimas lietuvių k., 15 sk., 2 t., p. 288) 3, 6 ir 7 straipsnių išaiškinimo.
- 2 Šis prašymas pateiktas nagrinėjant *Banco Santander SA* ir Cristobalina Sanchez López ginčą dėl daiktinių teisių, kurias *Banco Santander* įgijo įsigijęs jos būstą per turto pardavimo iš varžytinių procedūrą, pripažinimo procedūros.

Teisinis pagrindas

Direktyva 93/13

- 3 Direktyvos 93/13 1 straipsnio 2 dalis suformuluota taip:
„Sutarčių sąlygoms, atspindinčioms įstatymų ar kitų teisės aktų privalomąsias nuostatas ir tarptautinių konvencijų, prie kurių yra prisijungusios valstybės narės ar [Europos Sąjunga], nuostatas ar principus, ypač transporto srityje, šios direktyvos nuostatos nėra taikomos.“
- 4 Direktyvos 93/13 3 straipsnio 1 dalyje nustatyta:
„Ta sutarties sąlyga, dėl kurios nebuvo atskirai derėtasi, yra laikoma nesąžininga, jeigu pažeidžiant sąžiningumo reikalavimą dėl jos atsiranda ryškus neatitikimas tarp iš sutarties kylančių šalių teisių ir pareigų vartotojo nenaudai.“
- 5 Šios direktyvos 6 straipsnio 1 dalyje numatyta:
„Valstybės narės nustato, kad nesąžiningos sąlygos naudojamos sutartyje, kurią pardavėjas ar tiekėjas sudaro su vartotoju taip, kaip numatyta jų nacionalinės teisės aktuose, [Valstybės narės nustato, kad sutartyje, kurią pardavėjas ar tiekėjas sudaro su vartotoju, naudojamos nesąžiningos sąlygos nacionalinės teisės aktuose nustatytais sąlygomis] nebūtų privalomos vartotojui, ir kad sutartis ir toliau būtų šalims privaloma tomis sąlygomis, jei ji gali išlikti be nesąžiningų nuostatų.“
- 6 Tos pačios direktyvos 7 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta:
„Valstybės narės užtikrina, kad vartotojų ir konkurentų naudai egzistuotų pakankamos ir veiksmingos priemonės, užkertančios kelią nuolatiniame nesąžiningų sąlygų naudojimui sutartyse, pardavėjų ar tiekėjų sudaromose su vartotojais.“

Ispanijos teisė

- 7 *Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil* (Įstatymas Nr. 1/2000 dėl Civilinio proceso kodekso, BOE, Nr. 7, 2000 m. sausio 8 d., p. 575, toliau – Civilinio proceso kodeksas) 250 straipsnio 1 dalyje nustatyta:
„Nepaisant sumos, dėl kurios bylinėjamasi, dydžio, vykstant žodinei procedūrai nagrinėjami tokie reikalavimai:

<...>

7° reikalavimai, kuriuos pareiškia į nuosavybės registrą įtrauktų daiktinių teisių turėtojai ir kuriais siekiama, kad būtų leista tokiomis teisėmis pasinaudoti prieš asmenis, ginčijančius tokias teises arba trukdančius jomis pasinaudoti, nors jie patys neturi užregistruotos teisės, kuri leistų tai daryti.

<...>“

- 8 Pagal Civilinio proceso kodekso 444 straipsnio 2 dalį ieškovo prašymu atsakovas turi sumokėti teismo nustatytą užstatą, kad galėtų užginčyti reikalavimą, pareikštą vykstant šio kodekso 250 straipsnio 1 dalies 7 punkte numatyti procedūrai. Be to, to paties kodekso 444 straipsnio 2 dalyje pateikiamas baigtinis prieštaravimo pagrindų, kuriais atsakovas turi teisę remtis, sąrašas. Šiame sąraše nėra pagrindo, susijusio su hipoteka užtikrintos paskolos sutartyje, dėl kurios pradėtas hipoteka įkeisto turto pardavimas iš varžytinių, esančiomis nesąžiningomis sąlygomis.
- 9 Civilinio proceso kodekso 440 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad jeigu atsakovas neatvyksta į teismą arba jeigu atvyksta, tačiau nėra sumokėjęs teismo nustatyto užsto, pastarasis, išklauses atsakovą, privalo priimti sprendimą „dėl būsto perleidimo“ ir jame gyvenančio asmens išskeldinimo.
- 10 Į hipotekos registrą įtrauktų teisių įgyvendinimą, be kita ko, reglamentuoja 1946 m. vasario 8 d. *Decreto por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria* (1946 m. vasario 8 d. Dekretas, kuriuo patvirtinama nauja oficiali Hipotekos įstatymo redakcija; BOE, Nr. 58, 1946 m. vasario 27 d., p. 1518; toliau – Hipotekos įstatymas) 41 straipsnis. Šioje nuostatoje (jos redakcijoje, taikomoje pagrindinėje byloje) nurodyta:

„Reikalavimus *in rem*, kuriais siekiama apginti į registrą įtrauktas teises, galima pareikšti vykstant žodinei procedūrai, kuri reglamentuojama [Civilinio proceso kodekse]; juos galima pareikšti asmenims, kurie ginčija tokias teises arba trukdo jomis pasinaudoti, nors neturi jiems priklausančių užregistruotų teisių. <...>“

- 11 Hipotekos įstatymo (jo redakcijoje, taikomoje pagrindinėje byloje) 129 straipsnio 1 dalis suformuluota taip:

„Hipoteka apsaugoto skolinio įsipareigojimo vykdymas gali būti:

- a) tiesiogiai nukreiptas į hipoteka įkeistą turtą pagal [Civilinio proceso kodekso] nuostatas <...>
- b) arba pagal Civilinio kodekso 1858 straipsnį hipoteka įkeistas turtas gali būti parduodamas iš varžytinių su sąlyga, kad hipotekos lakšte taip numatyta tik tais atvejais, kai nemokama paskola arba palūkanos nuo hipoteka užtikrintos sumos.“
- 12 Hipotekos įstatymo 129 straipsnyje įtvirtintos nuostatos dėl pardavimo iš varžytinių buvo iš dalies pakeistos 2013 m. gegužės 14 d. *Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social* (Įstatymas Nr. 1/2013 dėl hipoteka turtą įkeitusių skolininkų apsaugos, skolos restruktūrizavimo ir socialinio būsto nuomos stiprinimo priemonių; BOE, Nr. 116, 2013 m. gegužės 15 d., p. 36373) 3 straipsnio 3 dalimi. Šie pakeitimai taikomi parduodant iš varžytinių hipoteka įkeistą turtą, kai toks pardavimas pradėtas įsigaliojus Įstatymui Nr. 1/2013, neatsižvelgiant į tai, kada pasirašytas hipotekos lakštas. Pagal šiuos pakeitimus notaras priima sprendimą sustabdyti pardavimą iš varžytinių, kuris pradėtas prieš įsigaliojant šiam įstatymui ir kurį vykdant hipoteka įkeistas turtas neparduotas, jeigu per naikinamąjį vieno mėnesio terminą, skaičiuojamą nuo dienos, einančios po dienos, kai įsigaliojo minėtas įstatymas, viena iš šalių nurodo, kad, laikydamosi Hipotekos įstatymo 129 straipsnio nuostatų, kompetentingam teismui pareiškė ieškinį dėl kurios nors hipoteka užtikrintos paskolos sutarties sąlygos, dėl kurios vykdomas pardavimas iš varžytinių, arba sąlygos, kuria remiantis nustatoma mokėtina suma, nesąžiningumo.

13 1947 m. vasario 14 d. *Decreto por el que se aprueba Reglamento hipotecario* (Hipotekos taisyklės, BOE, Nr. 106, 1947 m. balandžio 16 d., p. 2238) 234 ir paskesniuose straipsniuose patikslinama, kaip vyksta Hipotekos įstatymo 129 straipsnyje nurodyta pardavimo iš varžytinių procedūra. Šios Hipotekos taisyklių nuostatos nebuvo keistos po to, kai buvo padaryta Hipotekos įstatymo Nr. 1/2013 129 straipsnio pakeitimų.

14 Hipotekos taisyklių 234 straipsnyje numatyta:

„1. Vykdamas [Hipotekos įstatymo] 129 straipsnyje nustatytą neteisminę išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūrą reikalaujama, kad hipotekos lakšte būtų numatyta, jog šalims ši procedūra yra privaloma, ir būtų nurodyta tokia informacija:

- 1) suma, kuria suinteresuotieji asmenys įvertina nekilnojamąjį turtą ir kuri bus pradinė aukciono kaina <...>;
- 2) adresas skolos raštams ir pranešimams įteikti, kurį nurodo hipoteka turtą įkeitęs skolininkas <...>;
- 3) asmuo, kuris turto pardavimo iš varžytinių atveju turi pasirašyti nekilnojamojo turto pardavimo aktą hipoteka turtą įkeitusio skolininko vardu. Tai padaryti gali būti įgaliotas pats kreditorius.

2. Sąlyga, pagal kurią paskolą pasirašančios ir hipoteka turtą įkeičiančios šalys sutinka, kad joms būtų taikoma neteisminė išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūra, turi būti pateikta atskirai nuo kitų lakšto sąlygų.“

15 Šių taisyklių 236-1 straipsnyje nustatyta:

„1. Patikrinus geriausią pasiūlymą arba turto įgijimo faktą ir prireikus nustačius kainą, notaras lakštą įtraukia į metinį dokumentų, kurių autentiškumą jis tvirtina, sąrašą, o geriausią pasiūlymą pateikęs subjektas arba turto įgijėjas ir būsto savininkas savo susitarimą patvirtina notariškai.

<...>

3. Geriausią pasiūlymą pateikusiam subjektui arba turto įgijėjui autentiško dokumento užtenka, kad būtų galima atlikti registraciją [nekilnojamojo turto registre].“

16 Minėtų taisyklių 236-m straipsnyje numatyta:

„Turto įgijėjas gali prašyti pirmosios instancijos teismo, kurio veiklos teritorijoje įgytas turtas, leisti šiuo turtu disponuoti.“

17 Tų pačių taisyklių 236-ñ straipsnyje nurodyta, kad notaras procedūros vykdymą sustabdo, tik jeigu dokumentiniais įrodymais patvirtinama, kad pradėta baudžiamoji byla dėl atitinkamo hipotekos lakšto galimo suklastojimo, arba jeigu nekilnojamojo turto registro pareigūnas praneša apie vėliau pateiktą dokumentą dėl hipotekos panaikinimo. Tokiomis aplinkybėmis notaras nurodo sustabdyti neteisminės išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūros vykdymą, kol atitinkamai bus baigta nagrinėti baudžiamoji byla arba baigsis registravimo procedūra. Jeigu nekonstatuojamas lakšto suklastojimo faktas arba jeigu hipotekos panaikinimas neužregistruojamas, procedūra išieškojimą vykdančio kreditoriaus prašymu tęsiama toliau.

18 Hipotekos taisyklių 236-o straipsnis suformuluotas taip:

„Dėl kitų reikalavimų, kuriuos gali pareikšti skolininkas, tretieji valdytojai ir kiti suinteresuotieji asmenys, turi būti laikomasi penkių paskutinių [Hipotekos įstatymo] 132 straipsnio dalių nuostatų, jeigu šis straipsnis taikomas.“

Pagrindinė byla ir prejudiciniai klausimai

- 19 2004 m. gruodžio 21 d. C. Sánchez López ir *Banco Español de Crédito S.A.*, vėliau tapęs banku *Banco Santander*, sudarė būsto pirkimo paskolos sutartį ir ją užtikrino hipoteka.
- 20 Šios sutarties 11 sąlyga „neteisminė procedūra“ buvo suformuluota taip:
- „Jeigu išieškojimas iš hipoteka įkeisto turto vyksta pagal neteisminę procedūrą, į kurią daroma nuoroda [Hipotekos įstatymo] 129 straipsnyje ir [Hipotekos taisyklių] 234 ir paskesniuose straipsniuose, sutarties šalys, be to, kad aiškiai įsipareigoja laikytis šios procedūros, nurodo: 1.- Vertės, kuriomis remiantis vertinamas įkeistas būstas, siekiant nustatyti pradinę aukciono kainą, yra tos pačios, kaip nurodytos pirmesnės sąlygos 2 dalies 1 punkte; 2. – Adresas raštams ir pranešimams įteikti, kurį nurodė paskolos ir hipotekos sutarties šalys, yra tas pats, kaip šiuo tikslu nurodytas pirmesnėje sąlygoje; 3.- Hipoteka turta įkeitęs skolininkas nurodo banką, kad jo vardu per jo įgaliotus arba teisėtus atstovus būtų pasirašytas hipoteka įkeisto būsto pardavimo aktas.“
- 21 2011 m. kovo 24 d. *Banco Santander* prašymu notaras pradėjo neteisminę išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūrą; 2011 m. gruodžio 15 d. ši procedūra baigta hipoteka įkeistą būstą kreditoriui perleidus už sumą, atitinkančią 59,7 % vertės, kuria turtas įvertintas siekiant atlikti išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūrą. Taigi C. Sánchez López liko 13 482,97 EUR skola.
- 22 2012 m. vasario 23 d. notaras sudarė būsto pardavimo *Banco Santander* aktą, nedalyvaujant C. Sánchez López; jai šiuo tikslu pagal hipoteka užtikrintos paskolos sutarties 11 sąlygą atstovavo pats *Banco Santander*.
- 23 Remdamasis registracija nekilnojamojo turto registre pagal 2012 m. vasario 23 d. aktą, 2014 m. rugsėjo 23 d. *Banco Santander* pateikė prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui – *Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera* (Cheres de la Fronteros pirmosios instancijos teismas, Ispanija) –reikalavimą pagal Civilinio proceso kodekso 250 straipsnio 1 dalies 7 punktą, siekdamas, kad būtų priimtas teismo sprendimas, kuriuo C. Sánchez López būtų įpareigota išsikelti iš nurodyto būsto ir nurodyta ši būstą „perleisti“ jam.
- 24 Be to, *Banco Santander* prašė nustatyti, kad norėdama užginčyti jo reikalavimą C. Sánchez López turi pateikti 10 000 EUR užstatą.
- 25 Nagrinėjant šią bylą C. Sánchez López į prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusi teismą neatvyko.
- 26 Šiam teismui kyla abejonių dėl nacionalinės teisės nuostatų, reglamentuojančių išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto neteisminę procedūrą ir „būsto perleidimo“ procedūrą, atitikties Direktyvai 93/13, atsižvelgiant į tai, kad teismas, kuris gauna prašymą vykstant procedūrai pagal Civilinio proceso kodekso 250 straipsnio 1 dalies 7 punktą, negali *ex officio* ar šalies prašymu pripažinti, kad paskolos sutarties, su kuria susijusio hipoteka įkeisto turto išieškojimas buvo įvykdytas, sąlyga yra nesąžininga.
- 27 Šiomis aplinkybėmis *Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera* (Cheres de la Fronteros pirmosios instancijos teismas, Ispanija) nusprendė sustabdyti bylos nagrinėjimą ir pateikti Teisingumo Teismui šiuos prejudicinius klausimus:
- „1. Ar [Direktyvos 93/13 3 straipsnio 1 ir 2 dalių, 6 straipsnio 1 dalies ir 7 straipsnio 1 dalies] nuostatomis ir ja siekiamiems tikslams prieštarauja nacionalinės teisės normos, įtvirtinančios procedūrą, kokia numatyta Civilinio proceso kodekso 250 straipsnio 1 dalies 7 punkte, pagal kurią nacionalinis teismas įpareigojamas priimti sprendimą, kuriuo nurodo perleisti būstą, į kurį nukreiptas išieškojimas, asmeniui, kuris jį įgijo per neteisminę išieškojimo procedūrą, kuriai vykstant pagal galiojančią tvarką, numatytą <....> Hipotekos įstatymo 129 straipsnyje ir [Hipotekos

taisyklių] 234–236-o straipsniuose, teismas neturėjo galimybės *ex officio* atlikti nesąžiningų sąlygų kontrolės, o skolininkas negalėjo, remdamasis nesąžininga sąlyga, pareikšti tinkamo prieštaravimo nei vykstant išieškojimui neteismine tvarka, nei per atskirą teismo procesą?

2. Ar atitinkamoms [Direktyvos 93/13] nuostatomis ir ja siekiamiems tikslams prieštarauja tokia nacionalinės teisės norma, kaip [ta, kuri įtvirtinta Hipotekos įstatymo redakcijoje po Įstatymu Nr. 1/2013 padarytų pakeitimų,] kuria notarui suteikiama galimybė sustabdyti neteisminę išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūrą, pradėtą įsigaliojus Įstatymui Nr. 1/2013, tik jeigu vartotojas patvirtina, kad pateikė prašymą pripažinti nesąžininga kurią nors hipoteka užtikrintos paskolos sutarties sąlygą, kuri yra pardavimo iš varžytinių pagrindas arba kurioje nustatyta išieškotina suma, jeigu tokį atskirą prašymą vartotojas pateikė per vieno mėnesio terminą, skaičiuojamą nuo Įstatymo Nr. 1/2013 paskelbimo dienos, – nors vartotojui nebuvo asmeniškai pranešta apie šį terminą, – prieš tai, kai notaras patvirtina turto perdavimo faktą?
3. Ar nurodytas [Direktyvos 93/13] nuostatas, ja siekiamą tikslą ir ja nacionaliniams teismams įtvirtintą pareigą *ex officio* nagrinėti, ar su vartotojais sudarytose sutartyse yra nesąžiningų sąlygų, net jeigu vartotojas to neprašo, reikia aiškinti taip, kad jais, vykstant procedūrai, kokia numatyta [Civilinio proceso kodekso] 250 straipsnio 1 dalies 7 punkte, arba vykstant „pardavimo iš varžytinių“ procedūrai, kuri nurodyta [Hipotekos įstatymo] 129 straipsnyje, nacionaliniam teismui suteikiama galimybė netaikyti nacionalinės teisės nuostatų, pagal kurias tokia teismo kontrolė *ex officio* nėra leidžiama, atsižvelgiant į tai, kad direktyvos nuostatos yra aiškos, ir į tai, kad [Teisingumo Teismas] ne kartą nurodė, jog nacionaliniai teismai turi pareigą bylose, kuriose sprendžiami klausimai dėl su vartotojais sudarytų sutarčių, *ex officio* nagrinėti, ar nėra nesąžiningų sąlygų?
4. Ar atitinkamoms [Direktyvos 93/13] nuostatomis ir ja siekiamiems tikslams prieštarauja nacionalinės teisės nuostata, kaip antai [Hipotekos įstatymo] (jo redakcijos įsigaliojus Įstatymui Nr. 1/2013) 129 straipsnis, kuriame kaip vienintelė veiksminga [Direktyvoje 93/13] nustatytos vartotojų teisių apsaugos priemonė, kiek tai susiję su neteisminėmis išieškojimo iš vartotojų hipoteka įkeisto turto procedūromis, numatyta paprasta notaro galimybė įspėti arba skolininko (vartotojo), iš kurio išieškoma vykdant neteisminę procedūrą, galimybė pateikti prašymą atskirame teismo procese prieš notarui patvirtinant turto, į kurį nukreiptas išieškojimas, perdavimo faktą?
5. Ar atitinkamoms [Direktyvos 93/13] nuostatomis ir ja siekiamiems tikslams prieštarauja nacionalinės teisės nuostatos, kaip antai [Hipotekos įstatymo] (jo redakcijos įsigaliojus Įstatymui Nr. 1/2013) 129 straipsnis ir [Hipotekos taisyklių] 234–236 straipsniai, kuriuose numatyta neteisminė išieškojimo procedūra, siejama su hipoteka užtikrintos paskolos sutartimis, pardavėjo arba tiekėjo sudaromomis su vartotojais, kuriai vykstant teismas neturi jokios galimybės *ex officio* atlikti nesąžiningų sąlygų kontrolės?“

Dėl prejudicinių klausimų

Dėl antrojo, ketvirtojo ir penktojo klausimų

- 28 Antruoju, ketvirtuoju ir penktuoju klausimais, kuriuos reikia nagrinėti kartu, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas siekia sužinoti, ar Hipotekos įstatymo 129 straipsnis (redakcija po Įstatymu Nr. 1/2013 padarytų pakeitimų) ir jo įgyvendinimo nuostatos atitinka Direktyvą 93/13.
- 29 Šiuo atžvilgiu iš sprendimo dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą matyti, kad prieš pagrindinę bylą vykusį neteisminę išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūrą buvo pradėta 2011 m. kovo 24 d. ir baigta 2012 m. vasario 23 d.

- 30 Tačiau Įstatyme Nr. 1/2013 numatyta, kad juo įvesti pakeitimai taikomi parduodant iš varžytinių hipoteka įkeistą turtą, kai tokia procedūra pradėta įsigaliojus šiam įstatymui, t. y. 2013 m. gegužės 15 d.
- 31 Atsižvelgiant į tai, kad antrajame, ketvirtajame ir penktajame klausimuose nurodytos nacionalinės teisės nuostatos nėra taikytinos pagrindinei bylai *ratione temporis* ir kad iš sprendimo dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą nematyti, kodėl jos reikšmingos siekiant išspręsti ginčą, šiuos klausimus reikia pripažinti nepriimtinais.

Dėl pirmojo ir trečiojo klausimų

- 32 Savo pirmuoju ir trečiuoju klausimais, kuriuos reikia nagrinėti kartu, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas iš esmės siekia sužinoti, ar Direktyvos 93/13 6 straipsnio 1 dalį ir 7 straipsnio 1 dalį reikia aiškinti taip, kad jomis draudžiami nacionalinės teisės aktai, kaip nagrinėjami pagrindinėje byloje, pagal kuriuos, pasibaigus šiuo tikslu numatytai procedūrai, nacionalinis teismas privalo pripažinti visišką nekilnojamojo turto perleidimą jį įsigijusiam asmeniui, kai nei pagal neteisminę išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūrą, su kuria sutiko pradinis šio turto savininkas, nei pagal procedūrą, kuri taikoma šį turtą įgijusiam asmeniui pateikus reikalavimą šiam teismui, nėra numatyta galimybė pradiniam savininkui kaip vartotojui remtis tuo, kad hipoteka užtikrintoje paskolos sutartyje, kurios atžvilgiu vykdytas išieškojimas neteisimine tvarka, yra nesąžininga sąlyga, ir prireikus – ar nacionalinis teismas privalo netaikyti šių nacionalinės teisės aktų.
- 33 Pirma, *Banco Santander* ir Ispanijos vyriausybė negali remtis tuo, kad Direktyva 93/13 netaikytina pagal jos 1 straipsnio 2 dalį. Iš tiesų šioje byloje prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas nesprenžia, ar nagrinėjamoje hipoteka užtikrintoje paskolos sutartyje yra nesąžininga sąlyga, kaip tai suprantama pagal šios direktyvos 3 straipsnį, bet jam kyla klausimas dėl Direktyva 93/13 suteiktos apsaugos veiksmingumo, kiek tai susiję su vartotojais (skolininkais), kai vyksta Hipotekos įstatymo 129 straipsnyje numatyta žodinė neteisminio išieškojimo procedūra, į kurią minėta sutarties sąlyga daroma nuoroda, taip pat kai vyksta Hipotekos įstatymo 41 straipsnyje ir Civilinio proceso kodekso 250 straipsnyje numatyta „perleidimo“ procedūra, atsižvelgiant į tai, kad vartotojas per šią procedūrą neturi teisės veiksmingai pasiremti tuo, kad nagrinėjamoje sutartyje yra nesąžininga sąlyga.
- 34 Antra, primintina, kad pagal Direktyvos 93/13 6 straipsnio 1 dalį vartotojui nėra privalomos nesąžiningos sąlygos, įtvirtintos su pardavėju ar tiekėju sudarytose sutartyse.
- 35 Be to, šios direktyvos 7 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad valstybės narės užtikrina, kad vartotojų ir konkurentų naudai egzistuočių pakankamos ir veiksmingos priemonės, užkertančios kelią nuolatiniam nesąžiningų sąlygų naudojimui sutartyse, pardavėjų ar tiekėjų sudaromose su vartotojais.
- 36 Iš tiesų Direktyvoje 93/13 numatyta apsaugos sistema grindžiama prielaida, kad vartotojo padėtis yra mažiau palanki nei pardavėjo ar tiekėjo tiek dėl galimybių derėtis, tiek dėl turimos informacijos, taigi jis priverstas sutikti su pardavėjo ar tiekėjo iš anksto parengtomis sąlygomis ir negali daryti įtakos jų turiniui (2014 m. rugsėjo 10 d. Sprendimo *Kušionová*, C-34/13, EU:C:2014:2189, 48 punktą ir 2015 m. spalio 1 d. Sprendimo *ERSTE Bank Hungary*, C-32/14, EU:C:2015:637, 39 punktą).
- 37 Vadinasi, nesant veiksmingos kontrolės dėl to, ar sutarties – vykdytino dokumento – sąlygos yra nesąžiningos, negalima užtikrinti, kad būtų paisoma pagal Direktyvą 93/13 suteikiamų teisių (šiuo klausimu žr. 2013 m. kovo 14 d. Sprendimo *Aziz*, C-415/11, EU:C:2013:164, 59 punktą ir 2016 m. vasario 18 d. Sprendimo *Finanmadrid EFC*, C-49/14, EU:C:2016:98, 46 punktą).
- 38 Konkrečiai dėl notaro vykdomos išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūros reikia priminti, kad tinkamos ir veiksmingos priemonės, draudžiančios naudoti nesąžiningas sąlygas su vartotojais sudaromose sutartyse, turi apimti nuostatas, leidžiančias jiems užtikrinti veiksmingą teisminę gynybą ir

- suteikti galimybę dėl ginčijamos sutarties kreiptis į teismą, įskaitant tuos atvejus, kai sutartis priverstinai vykdoma, ir tą daryti laikantis pagrįstų procedūrinių sąlygų taip, kad nebūtų nustatytos jų teisių įgyvendinimo sąlygos, visų pirma susijusios su terminais arba išlaidomis, dėl kurių taptų praktiškai neįmanoma arba pernelyg sudėtinga įgyvendinti Direktyva 93/13 suteiktas teises (2015 m. spalio 1 d. Sprendimo *ERSTE Bank Hungary*, C-32/14, EU:C:2015:637, 59 punktas).
- 39 Šiuo atveju reikia konkrečiai nurodyti procedūros, dėl kurios kreiptasi į prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusį teismą, požymius ir pagrindinės bylos aplinkybes, kurios matyti iš sprendimo dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą.
- 40 Taigi, pagrindinės bylos dalykas – daiktinių nuosavybės teisių, kurias *Banco Santander* įgijo po pardavimo iš varžytinių, apsauga.
- 41 Šiomis aplinkybėmis prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, regis, vis dėlto mano, kad Hipotekos įstatymo 41 straipsnyje ir Civilinio proceso kodekso 250 straipsnyje numatyta procedūra yra neteisminės ieškojimo hipoteka įkeisto turto procedūros, dėl kurios sutiko C. Sánchez López *Banco Santander* naudai, tąsa, tad, kiek tai susiję su Direktyvos 93/13 taikymu, ši sąsaja leidžia neatsižvelgti į aplinkybę, kad išieškojimas iš hipoteka įkeisto turto buvo įvykdytas, nekilnojamas turtas parduotas ir su juo susijusios daiktinės teisės perleistos.
- 42 Vis dėlto iš Teisingumo Teismo turimos informacijos matyti, kad pagal nacionalinės teisės aktus ieškiniu, kuris pateiktas prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui, siekiama, kad būtų užtikrintos nekilnojamojo turto registre užregistruotos daiktinės teisės, nesvarbu, kaip jos įgytos.
- 43 Vadinas, tokia procedūra vykdoma po nekilnojamojo turto nuosavybės teisių perdavimo, ir ja rūpinasi naujas to turto savininkas, remdamasis savo įrašymu kaip savininko į nekilnojamojo turto registrą, bet kurio asmens, kuris ginčija šias teises ar trukdo jas įgyvendinti, atžvilgiu.
- 44 Taigi, viena vertus, pagrindinė byla susijusi ne su priverstinio išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto vykdymo procedūra, numatyta paskolos sutartyje, sudarytoje tarp C. Sánchez López ir *Banco Santander*, bet su daiktinių teisių, susijusių su teisėta šio banko per pardavimą iš varžytinių įgyta nuosavybe, apsauga.
- 45 Beje, nors šiuo atveju pagrindinėje byloje nagrinėjamo nekilnojamojo turto savininkas yra hipoteka įkeisto turto kreditorius, t. y. *Banco Santander*, ne mažiau svarbu, kad, pasibaigus išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūrai, vykusiai prieš prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo nagrinėjamą bylą, bet kuris trečiasis suinteresuotasis asmuo gali tapti šio turto savininku ir todėl turėti suinteresuotumą pradėti procedūrą dėl „perleidimo“. Tokiomis aplinkybėmis, jeigu skolininkui, kuris sutiko šį turtą įkeisti hipoteka, būtų galima pasiremti to turto įgijėjo atžvilgiu išimtimis, grindžiamomis hipoteka užtikrinta paskolos sutartimi, kurios atžvilgiu šis įgijėjas gali būti trečiasis asmuo, kiltų rizika, kad bus paveikta nustatytų nuosavybės teisių santykių apsauga.
- 46 Kita vertus, nors buvo nuspręsta, konkrečiai kalbant apie išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūras, kad nesant veiksmingos kontrolės dėl to, ar dokumente, kuriuo remiantis vykdomas toks išieškojimas, įtvirtintos sąlygos gali būti nesąžiningos, negalima užtikrinti, kad būtų paisoma pagal Direktyvą 93/13 suteikiamų teisių (šiuo klausimu žr. 2013 m. kovo 14 d. Sprendimo *Aziz*, C-415/11, EU:C:2013:164, 59 punktą ir 2016 m. vasario 18 d. Sprendimo *Finanmadrid EFC*, C-49/14, EU:C:2016:98, 46 punktą), reikia pažymėti, kad dokumentas, kuriuo pagrįstas prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui pateiktas ieškinys, šiuo atveju yra dokumentas dėl nuosavybės teisės, kuri buvo įrašyta į nekilnojamojo turto registrą, o ne hipoteka užtikrinta paskolos sutartis, kurios atžvilgiu neteisminis išieškojimas dėl joje esančios garantijos buvo įvykdytas.
- 47 Šiomis sąlygomis negalima veiksmingai remtis Direktyvos 93/13 nuostatomis siekiant sutrukdyti pripažinti to turto savininko daiktines teises ir jas apsaugoti.

- 48 Bet kuriuo atveju, pirma, nors Direktyva 93/13 siekiama užtikrinti ja vartotojams suteikiamą apsaugą, įpareigojant nacionalinį teismą *ex officio* išnagrinėti, ar į šios direktyvos taikymo sritį patenkančios sutarties sąlyga nėra nesąžininga, reikia pažymėti, kad minėtos direktyvos nuostatomis negalima veiksmingai remtis tuo atveju, kai nėra nieko, kas rodytų, kad hipoteka užtikrintos paskolos sutarties, kuri buvo neteisminės išieškojimo procedūros dalykas, sąlyga gali būti nesąžininga.
- 49 Antra, kaip pabrėžė generalinis advokatas savo išvados 70 punkte, matyti, kad vykdant neteisminę turto perleidimo procedūrą C. Sánchez López turėjo galimybę jai prieštarauti arba paprašyti ją sustabdyti remdamasi tuo, kad hipoteka užtikrintos paskolos sutartyje yra nesąžininga sąlyga, ir reikalauti, kad būtų priimtos laikinosios priemonės siekiant sustabdyti nekilnojamojo turto, kurio savininkė ji buvo, pardavimą (tai turi patikrinti prašymą priimti prejudicinį sprendimą patekęs teismas). Būtent vykstant išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūrai teismas prireikus galėjo *ex officio* išnagrinėti, ar hipoteka užtikrintos paskolos sutartyje esančios sąlygos nėra nesąžiningos.
- 50 Iš viso to, kas išdėstyta, matyti, kad Direktyvos 93/13 6 straipsnio 1 dalis ir 7 straipsnio 1 dalis netaikytinos tokiai procedūrai, kaip nagrinėjama pagrindinėje byloje, kurią pradėjo nekilnojamojo turto įgijėjas įvykus išieškojimui iš hipoteka įkeisto turto, dėl kurio vartotojas sutiko kreditoriaus (pardavėjo ar tiekėjo) naudai, ir kurios tikslas apsaugoti šio įgijėjo teisėtai įgytas daiktines teises, nes, pirma, ši procedūra nesusijusi su kreditorių (pardavėjų ar tiekėjų) ir vartotoją siejančiais teisiniais santykiais ir, antra, išieškojimas iš hipoteka įkeisto turto buvo įvykdytas, nekilnojamasis turtas parduotas ir su tuo susijusios daiktinės teisės perleistos vartotojui nepasinaudojus tokiomis aplinkybėmis jam numatytomis teisių gynimo priemonėmis.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

- 51 Kadangi šis procesas pagrindinės bylos šalims yra vienas iš etapų prašymą priimti prejudicinį sprendimą patekusio teismo nagrinėjamoje byloje, bylinėjimosi išlaidų klausimą turi spręsti šis teismas. Išlaidos, susijusios su pastabų pateikimu Teisingumo Teismui, išskyrus tas, kurias patyrė minėtos šalys, nėra atlygintinos.

Remdamasis šiais motyvais, Teisingumo Teismas (penktoji kolegija) nusprendžia:

1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais 6 straipsnio 1 dalis ir 7 straipsnio 1 dalis netaikytinos tokiai procedūrai, kaip nagrinėjama pagrindinėje byloje, kurią pradėjo nekilnojamojo turto įgijėjas įvykus išieškojimui iš hipoteka įkeisto turto, dėl kurio vartotojas sutiko kreditoriaus (pardavėjo ar tiekėjo) naudai, ir kurios tikslas apsaugoti šio įgijėjo teisėtai įgytas daiktines teises, nes, pirma, ši procedūra nesusijusi su kreditorių (pardavėjų ar tiekėjų) ir vartotoją siejančiais teisiniais santykiais ir, antra, išieškojimas iš hipoteka įkeisto turto buvo įvykdytas, nekilnojamasis turtas parduotas ir su tuo susijusios daiktinės teisės perleistos vartotojui nepasinaudojus tokiomis aplinkybėmis jam numatytomis teisių gynimo priemonėmis.

Parašai.