



Zbierka súdnych rozhodnutí

ROZSUDOK SÚDNEHO DVORA (piata komora)

zo 7. decembra 2017*

„Návrh na začatie prejudiciálneho konania – Smernica 93/13/EHS – Spotrebiteľské zmluvy – Nekalé podmienky – Oprávnenia vnútroštátneho súdu – Efektivita ochrany priznanej spotrebiteľom – Zmluva o hypotekárnom úvere – Konanie o mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva – Zjednodušené súdne konanie o uznanie vecných práv osoby, ktorej bol udelený príklep“

Vo veci C-598/15,

ktorej predmetom je návrh na začatie prejudiciálneho konania podľa článku 267 ZFEÚ, podaný rozhodnutím Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Súd prvého stupňa Jerez de la Frontera, Španielsko) z 9. novembra 2015 a doručený Súdnemu dvoru 16. novembra 2015, ktorý súvisí s konaním:

Banco Santander SA

proti

Cristobaline Sánchezovej Lópezovej,

SÚDNY DVOR (piata komora),

v zložení: predseda piatej komory J. L. da Cruz Vilaça, sudcovia E. Levits (spravodajca), A. Borg Barthet, M. Berger a F. Biltgen,

generálny advokát: N. Wahl,

tajomník: L. Carrasco Marco, referentka,

so zreteľom na písomnú časť konania a po pojednávaní z 26. apríla 2017,

so zreteľom na pripomienky, ktoré predložili:

- Banco Santander SA, v zastúpení: J. M. Rodríguez Cárcamo a A. M. Rodríguez Conde, abogados,
- španielska vláda, v zastúpení: M. J. García-Valdecasas Dorrego, splnomocnená zástupkyňa,
- Európska komisia, v zastúpení: J. Baquero Cruz, N. Ruiz García a D. Roussanov, splnomocnení zástupcovia,

po vypočutí návrhov generálneho advokáta na pojednávaní 29. júna 2017,

vyhlásil tento

* Jazyk konania: španielčina.

Rozsudok

- 1 Tento návrh na začatie prejudiciálneho konania sa týka výkladu článkov 3, 6 a 7 smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách (Ú. v. ES L 95, 1993, s. 29; Mim. vyd. 15/002, s. 288).
- 2 Tento návrh bol podaný v rámci sporu medzi spoločnosťou Banco Santander SA a pani Cristobalinou Sánchezovou Lópezovou týkajúceho sa konania o uznanie vecných práv v súvislosti s nadobudnutím jej nehnuteľnosti určenej na bývanie spoločnosťou Banco Santander v rámci konania o udelení príklepu.

Právny rámec

Smernica 93/13

- 3 Článok 1 ods. 2 smernice 93/13 znie takto:
„Zmluvné podmienky, ktoré odrážajú záväzné zákonné alebo regulačné ustanovenia a ustanovenia alebo zásady medzinárodných dohovorov, ktorých sú členské štáty alebo [Európska únia] zmluvnou stranou, najmä v oblasti dopravy, nepodliehajú ustanoveniam tejto smernice.“
- 4 Podľa článku 3 ods. 1 tejto smernice:
„Zmluvná podmienka, ktorá nebola individuálne dohodnutá sa považuje za nekalú, ak napriek požiadavke dôvery spôsobí značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach strán vzniknutých na základe zmluvy, ku škode spotrebiteľa.“
- 5 Článok 6 ods. 1 uvedenej smernice:
„Členské štáty zabezpečia, aby nekalé podmienky použité v zmluvách uzatvorených so spotrebiteľom zo strany predajcu alebo dodávateľa podľa ich vnútroštátneho práva, neboli záväzné pre spotrebiteľa a aby zmluva bola podľa týchto podmienok naďalej záväzná pre strany, ak je jej ďalšia existencia možná bez nekalých podmienok.“
- 6 Článok 7 ods. 1 tej istej smernice stanovuje:
„Členské štáty zabezpečia, aby v záujme spotrebiteľov a subjektov hospodárskej súťaže existovali primerané a účinné prostriedky, ktoré by zabránili súvisl[é]mu uplatňovaniu nekalých podmienok v zmluvách uzatvorených so spotrebiteľmi zo strany predajcov alebo dodávateľov.“

Španielske právo

- 7 Článok 250 ods. 1 Ley 1/2000 de l'Enjuiciamiento civil (zákon č. 1/2000 o občianskom súdnom konaní, BOE č. 7, z 8. januára 2000, s. 575, ďalej len „Občiansky súdny poriadok“) stanovuje:
„Súd rozhoduje v zjednodušenom konaní bez ohľadu na výšku sumy o týchto návrhoch:
...
7) návrhy nositeľov vecných práv zapísané do katastra nehnuteľností na to, aby bola zabezpečená účinnosť týchto práv proti osobám, ktoré proti nim namietajú alebo narušujú ich výkon, hoci nemajú zapísaný právny titul, ktorý by odôvodňoval ich námietku alebo toto narušenie.“

...“

- 8 Podľa článku 444 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku je žalovaný povinný na návrh žalobcu zložiť zábezpeku vo výške určenej súdom na to, aby mohol podať námietku proti návrhu podanému v konaní podľa článku 250 ods. 1 bodu 7 Občianskeho súdneho poriadku. Navyše dôvody námietky, ktoré môže žalovaný uplatniť, sú taxatívne vypočítané v článku 444 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku. Medzi týmito dôvodmi sa nenachádza dôvod založený na existencii nekalých podmienok v zmluve o hypotekárnom úvere, na ktorej je založené konanie o mimosúdny predaj zaťaženého majetku.
- 9 Podľa článku 440 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku platí, že ak sa žalovaný nedostaví na súd alebo ak sa dostaví bez zloženia súdom stanovenej zábezpeky, je súd povinný po vypočutí tohto účastníka konania vydať rozhodnutie nariaďujúce „odovzdanie“ nehnuteľnosti a vystahovanie jej užívateľa.
- 10 Výkon práv vyplývajúcich zo zápisu hypotekárneho záložného práva je okrem iného upravený článkom 41 Decreto por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (dekrét, ktorým sa schvaľuje nové úradné znenie hypotekárneho zákona) z 8. februára 1946 (BOE č. 58, z 27. februára 1946, s. 1518, ďalej len „hypotekárny zákon“). Toto ustanovenie vo svojom znení uplatniteľnom vo veci samej stanovovalo:
- „Vecné žaloby založené na zapísaných právach možno podať v rámci zjednodušeného konania upraveného v [Občianskom súdnom poriadku] proti osobám, ktoré bez zapísaného právneho titulu namietajú proti týmto právam alebo narušujú ich výkon. ...“
- 11 Článok 129 ods. 1 hypotekárneho zákona vo svojom znení uplatniteľnom vo veci samej znel takto:
- „Výkon hypotekárneho záložného práva možno uskutočniť:
- a) priamo vo vzťahu k majetku, ktorý je predmetom hypotekárneho záložného práva, a jeho realizácia sa riadi ustanoveniami... [Občianskeho súdneho poriadku]...
- b) alebo mimosúdnym predajom majetku, ktorý je predmetom hypotekárneho záložného práva, a to v súlade s článkom 1858 Občianskeho zákonníka, pod podmienkou, že to bolo uvedené v listine o zriadení hypotekárneho záložného práva len pre prípad nesplatenia istiny alebo úrokov zabezpečenej sumy.“
- 12 Ustanovenia týkajúce sa mimosúdneho predaja uvedené v článku 129 hypotekárneho zákona boli zmenené článkom 3 ods. 3 Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (zákon č. 1/2013 o opatreniach na posilnenie ochrany hypotekárnych dlžníkov, reštrukturalizácii dlhu a sociálnom nájme) zo 14. mája 2013 (BOE č. 116, z 15. mája 2013, s. 36373). Tieto zmeny sa uplatňujú na mimosúdne predaje majetku, ktorý je predmetom hypotekárneho záložného práva, ktoré boli začaté po nadobudnutí účinnosti zákona č. 1/2013 bez ohľadu na dátum, kedy bol vyslovený súhlas s listinou o zriadení hypotekárneho záložného práva. Podľa týchto zmien v prípade mimosúdnych predajov začatých pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona a predajov, pri ktorých nebol udelený príklep k majetku, ktorý je predmetom hypotekárneho záložného práva, notár rozhodne o prerušení ich výkonu vtedy, keď v prekluzívnej lehote jedného mesiaca odo dňa nasledujúceho po nadobudnutí účinnosti uvedeného zákona niektorá zo strán preukáže, že podala na príslušný súd v súlade s ustanoveniami článku 129 hypotekárneho zákona žalobu týkajúcu sa nekalej povahy niektorej z podmienok zmluvy o hypotekárnom úvere, ktorá je základom mimosúdneho predaja alebo podmienky, ktorá určuje vymáhateľnú sumu.

13 Článok 234 a nasl. Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (hypotekárne nariadenie, BOE č. 106, zo 16. apríla 1947, s. 2238) spresňuje priebeh konania o mimosúdny predaj uvedeného v článku 129 hypotekárneho zákona. Tieto ustanovenia hypotekárneho nariadenia neboli zmenené v nadväznosti na zmeny článku 129 hypotekárneho zákona, ku ktorým došlo zákonom č. 1/2013.

14 Podľa článku 234 hypotekárneho nariadenia:

„1. Mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva upravený článkom 129 [hypotekárneho zákona] vyžaduje, aby listina, ktorou sa zriaďuje hypotekárne záložné právo, stanovovala, že zmluvné strany sa podriaďujú tomuto konaniu a aby v nej boli uvedené tieto informácie:

- 1) hodnota nehnuteľného majetku odhadnutá zúčastnenými osobami, ktorá slúži ako hodnota pri predaji na dražbe...;
- 2) adresa uvedená osobou zriaďujúcou hypotekárne záložné právo na doručovanie žiadostí a oznámení...;
- 3) osoba, ktorá v potrebnom čase musí vyjadriť súhlas s listinou o predaji nehnuteľného majetku v zastúpení zriaďujúcej osoby. Na tento účel možno splnomocniť aj samotného veriteľa.

2. Ustanovenie, podľa ktorého zmluvné strany, ktoré si berú úver a poskytujú zabezpečenie hypotekárnym záložným právom, súhlasia s tým, že sa podriaďia konaniu o mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva, musí byť uvedené oddelene od ostatných ustanovení právneho úkonu.“

15 Článok 236-l tohto nariadenia stanovuje:

„1. Po overení najvyššej ponuky alebo príklepu, a prípadne po zložení ceny, notár zaznamená právny úkon do ročného zoznamu ním osvedčených dokumentov a osoba, ktorá predložila najvyššiu ponuku alebo ktorej bol udelený príklep na jednej strane a vlastník nehnuteľnosti určenej na bývanie na druhej strane prejavia svoj súhlas vo forme verejnej listiny.

...

3. Verejná listina predstavuje dostatočný právny titul pre zápis [do katastra nehnuteľností] v prospech osoby, ktorá predložila najvyššiu ponuku alebo ktorej bol udelený príklep...“

16 Článok 236-m uvedeného nariadenia stanovuje:

„Osoba, ktorej bol udelený príklep, môže požadovať odovzdanie nadobudnutého majetku na súde prvého stupňa v mieste, kde sa tento majetok nachádza.“

17 Článok 236-ñ toho istého nariadenia stanovuje, že notár preruší konanie iba vtedy, keď listinné dôkazy preukazujú, že sa začalo trestné konanie, ktorého predmetom je prípadná nepravosť predmetnej listiny, ktorou bolo zriadené hypotekárne záložné právo, alebo keď kataster nehnuteľností oznámi, že bola neskôr predložená listina o zrušení hypotekárneho záložného práva. Za týchto podmienok notár preruší mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva až do ukončenia trestného konania alebo ukončenia konania o zápise. V mimosúdnom výkone hypotekárneho záložného práva sa pokračuje na návrh veriteľa, ak listina nebola vyhlásená za nepravú alebo ak nebolo zapísané zrušenie hypotekárneho záložného práva.

18 Článok 236-o hypotekárneho nariadenia znie takto:

„Iné námietky, ktoré môže uplatniť dlžník, tretí držiteľ a iné dotknuté osoby sa riadia ustanoveniami posledných piatich odsekov článku 132 [hypotekárneho zákona] v rozsahu, v akom sa uplatňuje tento zákon.“

Spor vo veci samej a prejudiciálne otázky

19 Pani Sánchezová Lópezová uzavrela 21. decembra 2004 so spoločnosťou Banco Español de Crédito SA, teraz Banco Santander, zmluvu o úvere na nákup nehnuteľnosti určenej na bývanie zabezpečenom hypotekárnym záložným právom.

20 Článok 11 tejto zmluvy s názvom „mimosúdne konanie“ stanovoval:

„Pre prípad, že sa výkon hypotekárneho záložného práva uskutoční prostredníctvom mimosúdneho konania, na ktoré odkazuje článok 129 [hypotekárneho zákona] a článok 234 a nasl. [hypotekárneho nariadenia], zmluvné strany okrem toho, že výslovne súhlasia s tým, že sa podriadia tomuto konaniu, uvádzajú: 1. Hodnoty, na základe ktorých sa vykonáva odhad nehnuteľností určených na bývanie s cieľom určiť základnú hodnotu na účely dražby sú tie isté ako hodnoty uvedené v bode 1 odseku 2 predchádzajúceho článku; 2. Adresa uvedená zmluvnými stranami, ktoré si berú úver a zriaďujú hypotekárne záložné právo, na účely prípadného doručovania žiadostí a oznámení je rovnaká ako adresa uvedená na tento účel v predchádzajúcom článku; 3. Zmluvná strana zriaďujúca hypotekárne záložné právo splnomocňuje banku, aby na jej účet dojednala prostredníctvom svojich štatutárnych alebo právnych zástupcov predaj nehnuteľností určených na bývanie, ktoré boli predmetom záložného práva.“

21 Z iniciatívy spoločnosti Banco Santander sa 24. marca 2011 začalo pred notárom konanie o mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva a toto konanie bolo ukončené 15. decembra 2011 príklepom nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorá bola predmetom záložného práva, veriteľovi za 59,7 % hodnoty, na ktorú bola odhadnutá na účely výkonu hypotekárneho záložného práva. Pani Sánchezová Lópezová zostala naďalej povinná zaplatiť sumu vo výške 13 482,97 eura.

22 Notár spísal 23. februára 2012 listinu o predaji nehnuteľnosti určenej na bývanie v prospech spoločnosti Banco Santander bez účasti pani Sánchezovej Lópezovej, zastúpenej na tento účel samotnou spoločnosťou Banco Santander, v súlade s článkom 11 zmluvy o hypotekárnom úvere.

23 Na základe zápisu do katastra nehnuteľností vyplývajúceho z listiny o predaji z 23. februára 2012 podala Banco Santander 23. septembra 2014 návrh podľa článku 250 ods. 1 bodu 7 Občianskeho súdneho poriadku na vnútroštátny súd, ktorý podal návrh na začatie prejudiciálneho konania, teda Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Prvostupňový súd Jerez de la Frontera, Španielsko), s cieľom získať rozhodnutie nariaďujúce „odovzdanie“ predmetnej nehnuteľnosti určenej na bývanie v jej prospech a vysťahovanie pani Sánchezovej Lópezovej z tejto nehnuteľnosti určenej na bývanie.

24 Okrem toho Banco Santander navrhla, aby bola stanovená zábezpeka na sumu 10 000 eur, ktoré mala zaplatiť pani Sánchezová Lópezová za podanie námietky proti jej návrhu.

25 V tomto konaní sa pani Sánchezová Lópezová nedostavila na vnútroštátny súd, ktorý podal návrh na začatie prejudiciálneho konania.

26 Tento súd má pochybnosti o zlučiteľnosti ustanovení vnútroštátneho práva upravujúcich konanie o mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva, ako aj konanie o „odovzdanie“, so smernicou 93/13 vzhľadom na okolnosť, že súd prejednávajúci návrh v rámci konania podľa článku 250 ods. 1

bodou 7 Občianskeho súdneho poriadku nemôže *ex officio* ani na návrh účastníka konania vyhlásiť, že určitý článok uvedený v zmluve o úvere, v súvislosti s ktorým došlo k výkonu hypotekárneho záložného práva, má nekalú povahu.

27 Za týchto okolností Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Prvostupňový súd Jerez de la Frontera, Španielsko) rozhodol prerušiť konanie a položiť Súdnemu dvoru nasledujúce prejudiciálne otázky:

- „1. Je v rozpore s [článkom 3 ods. 1 a 2, článkom 6 ods. 1 a článkom 7 ods. 1 smernice 93/13] a s jej cieľmi právna úprava, akou je vnútroštátna právna úprava, ktorá stanovuje konanie, aké je uvedené v článku 250 ods. 1 bode 7 [Občianskeho súdneho poriadku], v ktorom jednak vnútroštátny súd má povinnosť vydať rozhodnutie, podľa ktorého sa má nehnuteľnosť určená na bývanie, ktorá bola predmetom záložného práva, odovzdať tomu, kto ju nadobudol príklepom v konaní o mimosúdny výkon, a v ktorom jednak vzhľadom na platnú právnu úpravu obsiahnutú v článku 129 hypotekárneho zákona... a v článkoch 234 až 236-o [hypotekárneho nariadenia]... neexistuje možnosť súdneho preskúmania nekalých podmienok *ex officio*, ani možnosť dlžníka úspešne sa dovolávať existencie takých podmienok s cieľom zabrániť výkonu hypotekárneho záložného práva, a to či už v rámci mimosúdneho výkonu hypotekárneho záložného práva, alebo v samostatnom súdnom konaní?
2. Je v rozpore s uvedenými ustanoveniami smernice [93/13] a s jej cieľmi právna úprava, akou je [právna úprava vyplývajúca zo zmien hypotekárneho zákona, ku ktorým došlo zákonom č. 1/2013], ktorá dovoľuje, aby notár prerušil konanie o mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva, ktoré sa začalo pred nadobudnutím účinnosti zákona č. 1/2013, len vtedy, ak spotrebiteľ preukáže, že podal žalobu týkajúcu sa nekalej povahy niektorej podmienky zmluvy o hypotekárnom úvere, ktorá tvorí základ mimosúdneho predaja alebo ktorá určuje sumu, ktorú možno vymáhať v rámci výkonu hypotekárneho záložného práva, pokiaľ spotrebiteľ podal túto samostatnú žalobu v lehote jedného mesiaca od uverejnenia zákona č. 1/2013, pričom spotrebiteľ nebol o tejto lehote osobne upovedomený, a to pred tým, ako notár rozhodol o udelení príklepu?
3. Majú sa citované články smernice [93/13], cieľ, ktorý smernica sleduje, a povinnosť *ex officio* preskúmať existenciu nekalých podmienok v spotrebiteľských zmluvách aj bez návrhu spotrebiteľa, ktorú smernica ukladá vnútroštátnym súdom, vykladať v tom zmysle, že vzhľadom na jednoznačnosť ustanovení smernice [93/13] a ustálenú judikatúru [Súdnemu dvoru] týkajúcu sa povinnosti vnútroštátnych súdov preskúmať *ex officio* existenciu nekalých podmienok v sporoch, ktoré sa týkajú spotrebiteľských zmlúv, dovoľujú vnútroštátnemu súdu, aby v konaniach, ako je konanie uvedené v článku 250 ods. 1 bode 7 [Občianskeho súdneho poriadku], alebo v konaní o „mimosúdny predaj“ upravenom v článku 129 [hypotekárneho zákona] neuplatnil vnútroštátne právo, ak toto právo neumožňuje také súdne preskúmanie *ex officio*?
4. Je v rozpore s uvedenými ustanoveniami smernice [93/13] a s jej cieľmi také ustanovenie vnútroštátneho práva, ako je článok 129 [hypotekárneho zákona] v znení vyplývajúcom zo zákona č. 1/2013, ktoré stanovuje ako jediný účinný prostriedok na ochranu práv spotrebiteľov, ktoré zakotvuje smernica [93/13], pokiaľ ide o konania o mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva, len možnosť, aby notár upozornil na existenciu nekalých podmienok, ako aj možnosť, aby dlžník, ktorý je spotrebiteľom a proti ktorému sa vedie mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva na jeho nehnuteľnosť, podal žalobu v samostatnom súdnom konaní pred tým, ako notár udelí príklep v súvislosti s touto nehnuteľnosťou?
5. Je v rozpore s uvedenými ustanoveniami smernice [93/13] a s jej cieľmi taká vnútroštátna právna úprava, ako je vymedzená v článku 129 [hypotekárneho zákona] v znení vyplývajúcom zo zákona č. 1/2013 a v článkoch 234 až 236 [hypotekárneho nariadenia], ktorá zavádza konanie

o mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva na základe zmlúv o úvere uzavretých medzi predajcami alebo dodávateľmi na jednej strane a spotrebiteľmi na druhej strane, v ktorom neexistuje nijaká možnosť súdneho preskúmania nekalých podmienok *ex offio*?”

O prejudiciálnych otázkach

O druhej, štvrtej a piatej otázke

- 28 Svojou druhou, štvrtou a piatou otázkou, ktoré je potrebné preskúmať spoločne, sa vnútroštátny súd pýta na zlučiteľnosť článku 129 hypotekárneho zákona v znení zákona č. 1/2013 a jeho vykonávacích ustanovení so smernicou 93/13.
- 29 V tomto ohľade z rozhodnutia vnútroštátneho súdu vyplýva, že konanie o mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva, ktoré predchádzalo konaniu vo veci samej, začalo 24. marca 2011 a bolo ukončené 23. februára 2012.
- 30 Podľa zákona č. 1/2013 zmeny, ktoré zavádza, sa uplatňujú na mimosúdne predaje majetku, ktorý je predmetom hypotekárneho záložného práva, ktoré začali po nadobudnutí jeho účinnosti, teda 15. mája 2013.
- 31 V dôsledku toho, keďže ustanovenia vnútroštátneho práva uvedené v druhej, štvrtej a piatej otázke nie sú uplatniteľné *ratione temporis* na spor vo veci samej a z rozhodnutia vnútroštátneho súdu nevyplýva, z akých dôvodov sú relevantné pre riešenie sporu, tieto otázky je potrebné vyhlásiť za neprípustné.

O prvej a tretej otázke

- 32 Svojou prvou a treťou otázkou, ktoré je potrebné preskúmať spoločne, sa vnútroštátny súd v podstate pýta, či sa majú článok 6 ods. 1 a článok 7 ods. 1 smernice 93/13 vykladať v tom zmysle, že bránia takej vnútroštátnej právnej úprave, o akú ide vo veci samej, podľa ktorej na záver konania, ktoré je na tento účel stanovené, je vnútroštátny súd povinný priznať výlučné vlastníctvo nehnuteľnosti jej nadobúdateľovi, a to bez toho, aby konanie o mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva, s ktorým súhlasil pôvodný vlastníak tohto majetku, alebo konanie o návrhu, ktorý na tento súd podal tento nadobúdateľ, umožňovali uvedenému pôvodnému vlastníkovi ako spotrebiteľovi namietat prítomnosť nekalej podmienky v rámci zmluvy o hypotekárnom úvere, ktorá bola predmetom mimosúdneho výkonu, a prípadne, či vnútroštátnemu súdu prináleží neuplatniť túto vnútroštátnu právnu úpravu.
- 33 Po prvé Banco Santander a španielska vláda nemôžu namietat neuplatniteľnosť smernice 93/13 na základe jej článku 1 ods. 2 V tomto prípade totiž vnútroštátny súd nie je konfrontovaný s nekalou povahou podmienky v zmluve o hypotekárnom úvere v zmysle článku 3 tejto smernice, ktorá mu bola predložená na preskúmanie, ale pýta sa na dopad na účinnosť ochrany, ktorú smernica 93/13 priznáva spotrebiteľom, pokiaľ ide o zjednodušené konanie o mimosúdny výkon stanovené v článku 129 hypotekárneho zákona, na ktoré uvedená zmluvná podmienka odkazuje, ako aj konanie o „odovzdanie“ stanovené v článku 41 hypotekárneho zákona a článku 250 Občianskeho súdneho poriadku, s ohľadom na skutočnosť, že spotrebiteľ nemá v rámci tohto konania k dispozícii možnosť účinne namietat existenciu nekalej podmienky v rámci predmetnej zmluvy.
- 34 Po druhé je potrebné pripomenúť, že v súlade s článkom 6 ods. 1 smernice 93/13 nie sú pre spotrebiteľa záväzné nekalé podmienky použité v zmluvách uzatvorených s predajcami alebo dodávateľmi.

- 35 Navyše podľa článku 7 ods. 1 tejto smernice členské štáty zabezpečia, aby v záujme spotrebiteľov a subjektov hospodárskej súťaže existovali primerané a účinné prostriedky, ktoré by zabránili súvislému uplatňovaniu nekalých podmienok v zmluvách uzatvorených so spotrebiteľmi zo strany predajcov alebo dodávateľov.
- 36 Systém ochrany zavedený smernicou 93/13 totiž vychádza z myšlienky, že spotrebiteľ sa v porovnaní s predajcom alebo dodávateľom nachádza v znevýhodnenom postavení, pokiaľ ide o vyjednávaciu silu, ako aj o úroveň informovanosti, a táto situácia ho vedie k pristúpeniu na podmienky vopred pripravené predajcom alebo dodávateľom bez toho, aby mohol vplývať na ich obsah (rozsudky z 10. septembra 2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, bod 48, a z 1. októbra 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, bod 39).
- 37 Pri neexistencii účinnej kontroly potenciálnej nekalej povahy podmienok v rámci zmluvy, ktorá je exekučným titulom, teda nemožno zaručiť dodržanie práv priznaných smernicou 93/13 (pozri v tomto zmysle rozsudky zo 14. marca 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, bod 59, a z 18. februára 2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, bod 46).
- 38 Pokiaľ ide konkrétne o výkon hypotekárneho záložného práva pred notárom, je potrebné pripomenúť, že primerané a účinné prostriedky na ukončenie používania nekalých podmienok v zmluvách uzavretých so spotrebiteľmi musia zahŕňať ustanovenia umožňujúce zabezpečiť spotrebiteľom účinnú súdnu ochranu tým, že im poskytnú možnosť napadnúť spornú zmluvu na súde, vrátane fázy jej vymáhania v exekúcii, a to za primeraných procesných podmienok, takže výkon ich práv nebude podliehať podmienkam, najmä lehotám alebo nákladom, ktoré by výkon práv zaručených smernicou 93/13 robili mimoriadne ťažkým alebo prakticky nemožným (rozsudok z 1. októbra 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, bod 59).
- 39 V tomto prípade je potrebné zdôrazniť charakteristiky konania, o ktoré ide na vnútroštátnom súde, ako aj osobitosti sporu vo veci samej vyplývajúce z rozhodnutia vnútroštátneho súdu.
- 40 V tejto súvislosti sa predmet sporu vo veci samej týka ochrany vecných práv k majetku, ktoré nadobudla Banco Santander v nadväznosti na predaj príklepom.
- 41 V tomto kontexte sa však zdá, že vnútroštátny súd zastáva názor, že konanie upravené v článku 41 hypotekárneho zákona a v článku 250 Občianskeho súdneho poriadku má súvislosť s konaním o mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva, s ktorým pani Sánchezová Lópezová vyslovila súhlas v prospech spoločnosti Banco Santander, takže pokiaľ ide o uplatniteľnosť smernice 93/13, táto spojitosť umožňuje nebrať do úvahy skutočnosť, že došlo k výkonu hypotekárneho záložného práva, k predaju nehnuteľného majetku a k prevodu s tým súvisiacich vecných práv.
- 42 Z informácií, ktoré má Súdny dvor k dispozícii, však vyplýva, že v súlade s vnútroštátnou právnou úpravou má žaloba, o ktorej koná vnútroštátny súd, za cieľ zabezpečiť ochranu vecných práv zapísaných v katastri nehnuteľností, a to bez ohľadu na spôsob ich nadobudnutia.
- 43 K takémuto konaniu teda dochádza po prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku a iniciuje ho nový vlastník uvedeného majetku v súlade s jeho zápisom ako takým v katastri nehnuteľností, a to voči komukoľvek, kto tieto práva namieta alebo narúša ich výkon.
- 44 Preto na jednej strane spor vo veci samej sa netýka núteného výkonu hypotekárneho záložného práva upraveného zmluvou o úvere, ktorou pani Sánchezová Lópezová prevzala záväzok voči spoločnosti Banco Santander, ale ochrany vecných práv k majetku, ktorý táto spoločnosť zákonným spôsobom nadobudla na základe predaja príklepom.

- 45 Okrem toho, aj keď v tomto prípade je vlastníkom nehnuteľného majetku, o ktorý ide vo veci samej, hypotekárny veriteľ, teda Banco Santander, nič to nemení na tom, že na záver konania o mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva, ktoré predchádzalo konaniu pred vnútroštátnym súdom, sa môžu akékoľvek dotknuté tretie osoby stať vlastníkom uvedeného majetku a v dôsledku toho mať záujem iniciovať konanie o „odovzdanie“. Za takých okolností, ak by sa umožnilo dlžníkovi, ktorý súhlasil s hypotekárnym záložným právom na takýto majetok, namietat voči jeho nadobúdateľovi výnimky založené na zmluve o hypotekárnom úvere, vo vzťahu ku ktorej môže byť tento nadobúdateľ treťou osobou, mohlo by to mať vplyv na právnu istotu vyplývajúcu z existujúcich vlastníckych vzťahov.
- 46 Na druhej strane, aj keď bolo rozhodnuté, pokiaľ ide o konania o výkon hypotekárneho záložného práva, že pri neexistencii účinnej kontroly potenciálnej nekalej povahy zmluvných podmienok v rámci titulu, na základe ktorého došlo k výkonu záložného práva, dodržanie práv priznaných smernicou 93/13 nemožno zaručiť (pozri v tomto zmysle rozsudky zo 14. marca 2013, *Aziz*, C-415/11, EU:C:2013:164, bod 59, a z 18. februára 2016, *Finanmadrid EFC*, C-49/14, EU:C:2016:98, bod 46), je potrebné zdôrazniť, že titulom, na ktorom je založená žaloba, ktorú prejednáva vnútroštátny súd, je v tomto prípade vlastnícky titul zapísaný do katastra nehnuteľností, a nie zmluva o hypotekárnom úvere, v súvislosti s ktorou došlo k uskutočneniu v nej uvedeného mimosúdneho výkonu záložného práva.
- 47 Za týchto podmienok sa nemožno účinne dovolávať ustanovení smernice 93/13 s cieľom brániť uznaniu a ochrane vecných práv vlastníka uvedeného majetku.
- 48 V každom prípade po prvé platí, že aj keď cieľom smernice 93/13 je zabezpečiť ochranu, ktorú priznáva spotrebiteľom, pokiaľ ide o uloženie povinnosti vnútroštátnemu súdu preskúmať *ex offico* nekalú povahu zmluvnej podmienky patriacej do pôsobnosti tejto smernice, je potrebné zdôrazniť, že ustanovení uvedenej smernice sa nemožno účinne dovolávať pri neexistencii akéhokoľvek súhlasného nepriameho dôkazu, pokiaľ ide o prípadnú prítomnosť potenciálne nekalej podmienky v zmluve o hypotekárnom úvere, ktorá bola predmetom konania o mimosúdny výkon.
- 49 Po druhé, ako zdôraznil generálny advokát v bode 70 svojich návrhov a s výhradou overenia zo strany vnútroštátnneho súdu je zjavné, že pani Sánchezová Lópezová mala počas mimosúdneho konania o prevod majetku príležitosť namietat voči tomuto konaniu alebo navrhnúť jeho prerušenie z dôvodu nekalej podmienky v zmluve o hypotekárnom úvere, a zároveň požiadať o nariadenie predbežných opatrení na pozastavenie predaja nehnuteľnosti, ktorej bola vlastníčkou. Pritom práve v rámci výkonu hypotekárneho záložného práva mohol súd, ktorý koná vo veci, v prípade potreby *ex offico* preskúmať prípadnú nekalú povahu podmienok uvedených v zmluve o hypotekárnom úvere.
- 50 Zo všetkých týchto úvah vyplýva, že článok 6 ods. 1 a článok 7 ods. 1 smernice 93/13 sa neuplatňujú na také konanie, o aké ide vo veci samej, ktoré iniciovala osoba, ktorej bol udelený príklep týkajúci sa nehnuteľného majetku v nadväznosti na mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva, s ktorým vo vzťahu k tomuto majetku spotrebiteľ súhlasil v prospech veriteľa, ktorý je predajcom alebo dodávateľom, a cieľom ktorého je ochrana vecných práv zákonným spôsobom nadobudnutých touto osobou, ktorej bol udelený príklep, pokiaľ jednak toto konanie nesúvisí s právnym vzťahom medzi veriteľom, ktorý je predajcom alebo dodávateľom, a spotrebiteľom a jednak došlo k výkonu hypotekárneho záložného práva, k predaju nehnuteľného majetku a k prevodu súvisiacich vecných práv bez toho, aby spotrebiteľ využil právne prostriedky, ktoré sú v tomto kontexte stanovené.

O trovách

- 51 Vzhľadom na to, že konanie pred Súdny dvorom má vo vzťahu k účastníkom konania vo veci samej incidenčný charakter a bolo začaté v súvislosti s prekážkou postupu v konaní pred vnútroštátnym súdom, o trovách konania rozhodne tento vnútroštátny súd. Iné trovy konania, ktoré vznikli v súvislosti s predložením pripomienok Súdnemu dvoru a nie sú trovami uvedených účastníkov konania, nemôžu byť nahradené.

Z týchto dôvodov Súdny dvor (piata komora) rozhodol takto:

Článok 6 ods. 1 a článok 7 ods. 1 smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa neuplatňujú na také konanie, o aké ide vo veci samej, ktoré iniciovala osoba, ktorej bol udelený príklep týkajúci sa nehnuteľného majetku v nadväznosti na mimosúdny výkon hypotekárneho záložného práva, s ktorým vo vzťahu k tomuto majetku spotrebiteľ súhlasil v prospech veriteľa, ktorý je predajcom alebo dodávateľom, a cieľom ktorého je ochrana vecných práv zákonným spôsobom nadobudnutých touto osobou, ktorej bol udelený príklep, pokiaľ jednak toto konanie nesúvisí s právnym vzťahom medzi veriteľom, ktorý je predajcom alebo dodávateľom, a spotrebiteľom a jednak došlo k výkonu hypotekárneho záložného práva, k predaju nehnuteľného majetku a k prevodu súvisiacich vecných práv bez toho, aby spotrebiteľ využil právne prostriedky, ktoré sú v tomto kontexte stanovené.

Podpisy