



Rättsfallssamlingen

DOMSTOLENS DOM (femte avdelningen)

den 7 december 2017*

”Begäran om förhandsavgörande – Direktiv 93/13/EEG – Konsumentavtal – Oskäligen villkor – Den nationella domstolens behörighet – Konsumentskyddets effektivitet – Avtal om hypotekslån – Utomrättsligt förfarande för utmätning av in-tecknad egendom – Förenklat domstolsförfarande för erkännande av den sakrätt som tillkommer den som tilldelats fastigheten”

I mål C-598/15,

angående en begäran om förhandsavgörande enligt artikel 267 FEUF, framställd av Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (förstainstansdomstol i Jerez de la Frontera, Spanien) genom beslut av den 9 november 2015, som inkom till domstolen den 16 november 2015, i målet

Banco Santander SA

mot

Cristobalina Sánchez López,

meddelar

DOMSTOLEN (femte avdelningen)

sammansatt av avdelningsordföranden J.L. da Cruz Vilaça samt domarna E. Levits (referent), A. Borg Barthet, M. Berger och F. Biltgen,

generaladvokat: N. Wahl,

justitiesekreterare: handläggaren L. Carrasco Marco,

efter det skriftliga förfarandet och förhandlingen den 26 april 2017,

med beaktande av de yttranden som avgetts av:

- Banco Santander SA, genom J.M. Rodríguez Cárcamo och A.M. Rodríguez Conde, abogados,
- Spaniens regering, genom M.J. García-Valdecasas Dorrego, i egenskap av ombud,
- Europeiska kommissionen, genom J. Baquero Cruz, N. Ruiz García och D. Roussanov, samtliga i egenskap av ombud,

och efter att den 29 juni 2017 ha hört generaladvokatens förslag till avgörande,

* Rättegångsspråk: spanska.

följande

Dom

- 1 Begäran om förhandsavgörande avser tolkningen av artiklarna 3, 6 och 7 i rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal (EGT L 95, 1993, s. 29; svensk specialutgåva, område 15, volym 12, s. 169).
- 2 Begäran har framställts i ett mål mellan Banco Santander SA och Cristobalina Sánchez López angående erkännande av den sakrätt som följer av Banco Santanders förvärv av Cristobalina Sánchez López bostad genom ett auktionsförfarande.

Tillämpliga bestämmelser

Direktiv 93/13

- 3 Artikel 1.2 i direktiv 93/13 har följande lydelse:

”Avtalsvillkor som avspeglar bindande författningsföreskrifter samt bestämmelser eller principer i internationella konventioner som medlemsstaterna eller [Europeiska unionen] har tillträtt, särskilt inom transportområdet, är inte underkastade bestämmelserna i detta direktiv.”

- 4 I artikel 3.1 i direktivet föreskrivs följande:

”Ett avtalsvillkor som inte har varit föremål för individuell förhandling skall anses vara oskäligt om det i strid med kravet på god sed medför en betydande obalans i parternas rättigheter och skyldigheter enligt avtalet till nackdel för konsumenten.”

- 5 Av artikel 6.1 i direktivet framgår följande:

”Medlemsstaterna skall föreskriva att oskäliga villkor som används i avtal som en näringsidkare sluter med en konsument inte är, på sätt som närmare stadgas i deras nationella rätt, bindande för konsumenten och att avtalet skall förbli bindande för parterna på samma grunder, om det kan bestå utan de oskäliga villkoren.”

- 6 I artikel 7.1 i direktivet föreskrivs följande:

”Medlemsstaterna skall se till att det i konsumenternas och konkurrenternas intresse finns lämpliga och effektiva medel för att hindra fortsatt användning av oskäliga villkor i avtal som näringsidkare sluter med konsumenter.”

Spansk rätt

- 7 I artikel 250.1 i Ley 1/2000 de Enjuiciamiento civil (lag 1/2000 om civilprocessen, BOE nr 7 av den 8 januari 2000, s. 575, nedan kallad civilprocesslagen) föreskrivs följande:

”Följande typer av talan ska prövas genom förenklat förfarande, oavsett beloppets storlek:

...

7° Talan som väckts av innehavare av sakrätt som registrerats i fastighetsregistret och som avser realisering av sådan rätt gentemot den som invänder mot detta eller förhindrar dess utövande, och inte har någon rätt registrerad som kan ligga till grund för invändningen eller förhindrandet.

...”

8 Enligt artikel 444.2 i civilprocesslagen måste svaranden, om käranden begär det, ställa en säkerhet som bestäms av domstol för att kunna invända mot en talan som väckts inom ramen för förfarandet enligt artikel 250.1 led 7 i civilprocesslagen. De skäl för invändning som svaranden har rätt att åberopa är dessutom begränsade till dem som anges i artikel 444.2 i civilprocesslagen. Dessa skäl omfattar inte ett avtal om hypotekslån som ligger till grund för en utomrättslig försäljning av den intecknade egendomen innehåller oskäligen villkor.

9 Om svaranden inte infinner sig i domstol, eller infinner sig utan att ha ställt säkerhet, måste domstolen enligt artikel 440.2 i civilprocesslagen, efter att ha hört svaranden, meddela ett beslut om besittningsövergång avseende fastigheten och om avhysning av den boende.

10 Utövandet av de rättigheter som följer av en inteckning i fastighetsregistret regleras bland annat av artikel 41 i Decreto por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (dekret om godkännande av hypotekslagens nya officiella lydelse) av den 8 februari 1946 (BOE nr 58 av den 27 februari 1946, s. 1518, nedan kallad hypotekslagen). I denna bestämmelse, i den lydelse som är tillämplig på omständigheterna i det nationella målet, föreskrevs följande:

”Yrkanden om realisering av registrerade rättigheter får framställas i ett förenklat förfarande enligt [civilprocesslagen] mot den som, utan att ha någon registrerad rätt, invänder mot dessa rättigheter eller förhindrar att de utövas. ...”

11 Artikel 129.1 i hypotekslagen, i den lydelse som är tillämplig på omständigheterna i det nationella målet, hade följande lydelse:

”Utmätning av intecknad egendom kan ske

a) genom direkt utmätning av den intecknade egendomen, varvid förfarandet regleras av bestämmelserna i ... [civilprocesslagen] ...

b) eller genom utomrättslig försäljning av den intecknade egendomen i enlighet med artikel 1858 i civilprocesslagen, under förutsättning att detta har avtalats i inteckningshandlingen och endast om kapitalbeloppet eller räntorna på det intecknade beloppet inte har betalats.”

12 Bestämmelserna om utomrättslig försäljning i artikel 129 i hypotekslagen har ändrats genom artikel 3.3 i Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (lag 1/2013 om åtgärder för att stärka skyddet för hypoteksgäldenärer, skuldsanering och subventionerat boende) av den 14 maj 2013 (BOE nr 116 av den 15 maj 2013, s. 36373). Dessa ändringar är tillämpliga på utomrättsliga försäljningar av intecknad egendom som inleds efter det att lag 1/2013 trätt i kraft, oberoende av när inteckningshandlingen undertecknades. Enligt dessa ändringar ska notarius publicus, när det gäller utomrättsliga försäljningar som inletts innan lag 1/2013 trätt i kraft och försäljningar som ännu inte lett till någon tilldelning av den intecknade egendomen, besluta om att vilandeförklara förfarandet om någon av parterna inom en månad från dagen efter det att lag 1/2013 trätt i kraft styrker att han eller hon har väckt talan vid en behörig domstol i enlighet med artikel 129 i hypotekslagen och gjort gällande att något av villkoren i det avtal om hypotekslån som ligger till grund för den utomrättsliga försäljningen eller ett villkor som bestämmer det utmättningsbara beloppet är oskäligt.

13 I artikel 234 och följande artiklar i Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento hipotecario (hypoteksförordningen, BOE nr 106 av den 16 april 1947, s. 2238) beskrivs det förfarande för utomrättslig försäljning som avses i artikel 129 i hypotekslagen. Dessa bestämmelser i hypoteksförordningen ändrades inte i anslutning till att artikel 129 i hypotekslagen ändrades genom lag 1/2013.

14 Artikel 234 i hypoteksförordningen har följande lydelse:

”1. För att kunna tillämpa det utomrättsliga förfarandet för utmätning av intecknad egendom enligt artikel 129 [i hypotekslagen] krävs att det i inteckningshandlingen anges att parterna går med på att omfattas av detta förfarande och att följande uppgifter framgår av den:

- 1) Fastighetens värde, såsom det har uppskattats av de berörda parterna, vilket ska utgöra utgångsvärdet vid en exekutiv auktion ...
- 2) Delgivningsadress för den part som intecknat egendomen ...
- 3) Den person som ska underteckna köpeavtalet avseende fastigheten i egenskap av företrädare för den som intecknat egendomen. För detta ändamål får fordringsägaren själv utses.

2. Den klausul i vilken det anges att de parter som tecknat lånet och intecknat egendomen godtar att omfattas av förfarandet för utomrättslig utmätning av den intecknade egendomen ska anges separat från övriga bestämmelser i handlingen.”

15 I artikel 236-l i denna förordning föreskrivs följande:

”1. När det högsta anbudet eller tilldelningen av fastigheten har verifierats och köpeskillingen i förekommande fall har satts in ska notarius publicus registrera handlingen i den årliga förteckning över handlingar som bestyrkts av honom eller henne. Den högstbjudande eller den som tilldelats fastigheten, å ena sidan, och fastighetsägaren, å andra sidan, ska underteckna den bestyrkta handlingen.

...

3. Den bestyrkta handlingen är tillräcklig för att (i fastighetsregistret) registrera fastigheten på den högstbjudande eller den som tilldelats fastigheten ...”

16 I artikel 236-m i förordningen stadgas följande:

”Den som tilldelats fastigheten kan vända sig till domstolen i första instans på den plats där den förvärvade egendomen är belägen och begära att få ta den i besittning.”

17 I artikel 236-ñ i förordningen föreskrivs att notarius publicus endast ska vilandeförklara förfarandet om det av handlingar framgår att ett straffrättsligt förfarande pågår rörande en eventuell förfalskning av den inteckningshandling som legat till grund för inteckningen eller om det i fastighetsregistret anges att en ansökan om ogiltigförklaring av inteckningen har ingetts. Under dessa omständigheter ska notarius publicus vilandeförklara den utomrättsliga utmätningen av den intecknade egendomen fram till dess att det straffrättsliga förfarandet eller ogiltighetsförfarandet i förekommande fall har avslutats. Förfarandet för utomrättslig utmätning av den intecknade egendomen ska återupptas på begäran av fordringsägaren, om inteckningshandlingen inte konstaterats vara förfalskad eller inteckningen inte ogiltigförklarats.

18 Artikel 236-o i hypoteksförordningen har följande lydelse:

”Vad gäller övriga invändningar som kan anföras av gäldenären, tredje part som förvärvat intecknad egendom och andra berörda personer ska bestämmelserna i de fem sista punkterna i artikel 132 [hypotekslagen] iakttas, om den artikeln är tillämplig.”

Målet vid den nationella domstolen och tolkningsfrågorna

19 Den 21 december 2004 ingick Cristobalina Sánchez López ett låneavtal med Banco Español de Crédito SA, numera Banco Santander, i syfte att förvärva en bostad och ställde därvid säkerhet i form av en inteckning i fastigheten.

20 I artikel 11 i avtalet, under rubriken ”utomrättsligt förfarande”, angavs följande:

”För det fall verkställigheten av inteckningen i fastigheten sker genom det utomrättsliga förfarande som avses i artiklarna 129 i [hypotekslagen] och 234 och följande i [hypoteksförordningen], anger avtalsparterna, förutom att de uttryckligen godtar detta förfarande, följande: 1.- Det uppskattade värdet på den intecknade bostaden som ska utgöra utgångsvärdet vid en auktion är detsamma som det värde som anges i föregående artikel punkt 2.1. 2.- Den delgivningsadress som uppgetts av de parter som tecknat lånet och intecknat egendomen är densamma som den som angetts i detta syfte i föregående artikel. 3.- Den part som intecknar egendomen utser den bank som för hans eller hennes räkning, genom sina stadgeenliga eller lagenliga företrädare, ska ingå avtalet om försäljning av den intecknade bostaden.”

21 På initiativ av Banco Santander inleddes ett förfarande vid notarius publicus för utomrättslig utmätning av den intecknade egendomen den 24 mars 2011. Förfarandet avslutades den 15 december 2011 genom att den intecknade bostaden tilldelades fordringsägaren för ett belopp motsvarande 59,7 procent av det värde som den hade värderats till inför utmätningen. Cristobalina Sánchez López hade därmed fortfarande en obetald skuld på 13 482,97 euro.

22 Den 23 februari 2012 upprättade notarius publicus den handling genom vilken bostaden såldes till Banco Santander. Cristobalina Sánchez López deltog inte, utan företrädades för ändamålet av Banco Santander, i enlighet med artikel 11 i avtalet om hypotekslån.

23 Med stöd av den inskrivning i fastighetsregistret som gjordes på grundval av köpeavtalet av den 23 februari 2012 väckte Banco Santander, den 23 september 2014, talan enligt artikel 250.1 led 7 i civilprocesslagen vid den hänskjutande domstolen, Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (förstainstansdomstol i Jerez de la Frontera, Spanien), i syfte att erhålla ett beslut om att Cristobalina Sánchez López skulle avhysas från bostaden och att banken skulle få besittning över bostaden.

24 Banco Santander yrkade vidare att den säkerhet som Cristobalina Sánchez López måste ställa för att få använda mot bankens talan skulle fastställas till 10 000 euro.

25 Cristobalina Sánchez López inställde sig inte under förfarandet vid den hänskjutande domstolen.

26 Den hänskjutande domstolen är osäker på om de bestämmelser i nationell rätt som reglerar det utomrättsliga förfarandet för utmätning av intecknad egendom och förfarandet för besittningsövergång är förenliga med direktiv 93/13, mot bakgrund av att en domstol som ska avgöra en talan i enlighet med det förfarande som avses i artikel 250.1 led 7 i civilprocesslagen inte ex officio eller på begäran av en part kan fastställa att ett avtalsvillkor i det låneavtal som ligger till grund för utmätningen är oskäligt.

27 Mot denna bakgrund beslutade Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (förstainstansdomstol i Jerez de la Frontera) att vilandeförklara målet och ställa följande tolkningsfrågor till EU-domstolen:

- ”1) Utgör [artiklarna 3.1, 3.2, 6.1 och 7.1 i direktiv 93/13] och direktivets syfte hinder för en nationell lagstiftning, i vilken det föreskrivs ett förfarande, som det i artikel 250.1 led 7 [i civilprocesslagen], i vilket den nationella domstolen är skyldig att meddela ett avgörande där det slås fast att besittningen till en bostad ska övergå till den person som tilldelats fastigheten i ett utomrättsligt förfarande för utmätning av in-tecknad egendom och i vilket det på grund av de gällande reglerna i artikel 129 i hypotekslagen ... och artiklarna 234–236-o i [hypoteksförordningen] ... varken finns någon möjlighet för domstolen att ex officio pröva om det finns oskäligen avtalsvillkor, eller för gäldenären att på ett effektivt sätt invända att det finns sådana villkor och på så sätt hindra utmätningen, vare sig i samband med den utomrättsliga utmätningen av den in-tecknade egendomen eller i samband med det självständiga domstolsförfarandet?
- 2) Utgör de ovannämnda bestämmelserna i [direktiv 93/13] och direktivets syfte hinder för en bestämmelse, som [den som följer av ändringen av hypotekslagen genom lag 1/2013], enligt vilken notarius publicus får vilandeförklara ett utomrättsligt förfarande för utmätning av in-tecknad egendom som redan hade påbörjats då lag 1/2013 trädde i kraft, endast om konsumenten kan styrka att denne har väckt talan om att ett villkor i det avtal om hypotekslån som ligger till grund för den utomrättsliga försäljningen eller som bestämmer det belopp som kan utmätas genom försäljningen av den in-tecknade egendomen är oskäligt, och under förutsättning att konsumenten har väckt denna självständiga talan inom en månad från det att lag 1/2013 offentliggjordes, utan att denna frist har delgetts konsumenten personligen, och innan notarius publicus har fattat beslut om tilldelningen?
- 3) Ska de ovannämnda bestämmelserna i [direktiv 93/13] och direktivets syfte samt den skyldighet som följer av direktivet för nationella domstolar att ex officio, utan att konsumenten behöver yrka det, pröva om det finns oskäligen villkor i konsumentavtal tolkas så att de gör det möjligt för den nationella domstolen att i sådana förfaranden som det som föreskrivs i artikel 250.1 led 7 i [civilprocesslagen] eller i det förfarande för ”utomrättslig försäljning” som regleras i artikel 129 i [hypotekslagen], avstå från att tillämpa den nationella rätten när denna inte medger en sådan domstolsprövning ex officio, mot bakgrund av att bestämmelserna i direktiv [93/13] är tydliga och att [EU-domstolen] upprepade gånger har slagit fast att nationella domstolar är skyldiga att ex officio pröva om det finns oskäligen avtalsvillkor i tvister rörande konsumentavtal?
- 4) Utgör de ovannämnda bestämmelserna i direktiv [93/13] och direktivets syfte hinder för en sådan nationell bestämmelse som artikel 129 i [hypotekslagen], i dess lydelse enligt lag 1/2013, enligt vilken det enda effektiva rättsmedlet för att skydda de konsumenträttigheter som fastställs i direktiv [93/13], vid utomrättsliga förfaranden för utmätning av in-tecknad egendom, är en möjlighet för notarius publicus att upplysa om att det finns oskäligen avtalsvillkor eller en möjlighet för den gäldenär, en konsument, mot vilken den utomrättsliga utmätningen riktar sig, att väcka talan i ett självständigt domstolsförfarande innan notarius publicus har tilldelat den utmäta fastigheten?
- 5) Utgör de ovannämnda bestämmelserna i [direktiv 93/13] och direktivets syfte hinder för sådana nationella bestämmelser som artikel 129 i [hypotekslagen], i dess lydelse enligt lag 1/2013, och artiklarna 234–236 i [hypoteksförordningen], genom vilka det införs ett utomrättsligt förfarande för utmätning av in-tecknad egendom vid avtal om hypotekslån mellan näringsidkare och konsument, där det inte finns någon möjlighet för en domstol att ex officio pröva om avtalsvillkoren är oskäligen?”

Prövning av tolkningsfrågorna

Den andra, den fjärde och den femte frågan

- 28 Den hänskjutande domstolen har ställt den andra, den fjärde och den femte frågan, vilka ska behandlas gemensamt, för att få klarhet i huruvida artikel 129 i hypotekslagen, i dess lydelse enligt lag nr 1/2013, och tillämpningsbestämmelserna till den, är förenliga med direktiv 93/13.
- 29 Det framgår i detta hänseende av beslutet om hänskjutande att det utomrättsliga förfarandet för utmätning av den in-tecknade egendomen som föregick det aktuella förfarandet i det nationella målet inleddes den 24 mars 2011 och avslutades den 23 februari 2012.
- 30 Enligt lag 1/2013 är emellertid de ändringar som införs genom den lagen tillämpliga på utomrättsliga försäljningar av in-tecknad egendom som inleds efter det att lagen trätt i kraft, det vill säga efter den 15 maj 2013.
- 31 Eftersom de bestämmelser i nationell rätt som den andra, den fjärde och den femte frågan avser av tidsmässiga skäl (*ratione temporis*) inte är tillämpliga i det nationella målet och det inte av beslutet om hänskjutande framgår på vilket sätt dessa är relevanta för att lösa tvisten, kan dessa frågor således inte tas upp till prövning.

Den första och den tredje frågan

- 32 Den hänskjutande domstolen har ställt den första och den tredje frågan, vilka ska behandlas gemensamt, för att få klarhet i huruvida artiklarna 6.1 och 7.1 i direktiv 93/13 ska tolkas på så sätt att de utgör hinder för en nationell lagstiftning, som den som avses i det nationella målet, enligt vilken den nationella domstolen, efter det att det föreskrivna förfarandet har avslutats, är skyldig att ge förvärvaren full besittningsrätt till en fastighet, utan att den ursprungliga ägaren, i egenskap av konsument, vare sig inom ramen för det utomrättsliga förfarandet för utmätning av den in-tecknade egendomen som den ursprungliga ägaren har samtyckt till eller inom ramen för det förfarande som reglerar den talan som denna förvärvare har väckt vid den domstolen, kan göra gällande att det finns ett oskäligt avtalsvillkor i det avtal om hypotekslån som legat till grund för den utomrättsliga utmätningen och, i förekommande fall, om det åligger den nationella domstolen att avstå från att tillämpa denna nationella lagstiftning.
- 33 För det första kan Banco Santander och den spanska regeringen inte med framgång stödja sig på artikel 1.2 för att göra gällande att direktiv 93/13 inte är tillämpligt. Den fråga som den hänskjutande domstolen ska behandla i förevarande fall är nämligen inte huruvida ett villkor i det avtal om hypotekslån som är föremål för domstolens prövning är oskäligt i den mening som avses i artikel 3 i direktivet. Det handlar i stället om vilken inverkan det förenklade förfarandet för utomrättslig utmätning som föreskrivs i artikel 129 i hypotekslagen, till vilken avtalsvillkoret hänvisar, och det förfarande för besittningsövergång som föreskrivs i artikel 41 i hypotekslagen och artikel 250 i civilprocesslagen har på det skydd som konsumenterna ges genom direktiv 93/13, mot bakgrund av att konsumenten inom ramen för detta förfarande inte har någon möjlighet att med framgång göra gällande att det finns ett oskäligt villkor i det berörda avtalet.
- 34 EU-domstolen erinrar, för det andra, om att konsumenten, enligt artikel 6.1 i direktiv 93/13, inte är bunden av oskäliga villkor i de avtal som konsumenten ingår med näringsidkare.
- 35 Enligt artikel 7.1 i direktivet ska medlemsstaterna dessutom se till att det i konsumenternas och konkurrenternas intresse finns lämpliga och effektiva medel för att hindra fortsatt användning av oskäliga villkor i avtal som näringsidkare sluter med konsumenter.

- 36 Det skyddssystem som införts genom direktiv 93/13 grundar sig nämligen på tanken att konsumenten har en underlägsen ställning i förhållande till näringsidkaren i fråga om såväl förhandlingsförmåga som informationsnivå, vilket får till följd att konsumenten godkänner villkor som näringsidkaren har utformat i förväg, utan att kunna påverka villkorens innehåll (dom av den 10 september 2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, punkt 48, och dom av den 1 oktober 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, punkt 39).
- 37 Om det inte kan ske någon effektiv prövning av huruvida villkoren i det avtal som utgör exekutionstiteln eventuellt är oskäligen, är det således inte möjligt att garantera att de rättigheter som följer av direktiv 93/13 iakttas (se, för ett liknande resonemang, dom av den 14 mars 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, punkt 59, och dom av den 18 februari 2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, punkt 46).
- 38 När det i synnerhet gäller förfarandet för utmätning av en in-tecknad fastighet vid notarius publicus, påpekar EU-domstolen att de lämpliga och effektiva medlen för att förhindra framtida bruk av oskäligen villkor i konsumentavtal ska innefatta bestämmelser som garanterar konsumenten ett effektivt domstolsskydd, genom att konsumenten ges möjlighet att väcka talan för att invända mot det omtvistade avtalet, inklusive under verkställighetsförfarandet, under rimliga processuella villkor. Konsumentens utövande av sina rättigheter får därvid inte villkoras av bland annat frister eller kostnader som medför att det i praktiken blir omöjligt eller orimligt svårt att utöva de rättigheter som garanteras genom direktiv 93/13 (dom av den 1 oktober 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, punkt 59).
- 39 I förevarande fall finns det skäl att framhäva de särdrag som kännetecknar det förfarande som pågår vid den hänskjutande domstolen och de särskilda omständigheterna i det nationella målet, såsom det redogjorts för dessa i begäran om förhandsavgörande.
- 40 Saken i det nationella målet avser skyddet av den äganderätt Banco Santander förvärvat genom en auktionsförsäljning.
- 41 Den hänskjutande domstolen tycks anse att det förfarande som föreskrivs i artikel 41 i hypotekslagen och artikel 250 i civilprocesslagen utgör en logisk fortsättning på det utomrättsliga förfarandet för utmätning i fast egendom till förmån för Banco Santander som Cristobalina Sánchez López har samtyckt till. I och med detta samband är det, när det gäller tillämpligheten av direktiv 93/13, enligt den domstolen, möjligt att bortse från det förhållandet att utmätning har skett till följd av in-teckningen i fastigheten, att den fasta egendomen har sålts och att de sakrätter som avser fastigheten har överförts.
- 42 Det framgår emellertid av uppgifter i målet vid EU-domstolen att syftet, enligt nationell rätt, med den talan som väckts vid den hänskjutande domstolen är att säkerställa skyddet av de sakrätter som registrerats i fastighetsregistret, oavsett hur de förvärvats.
- 43 Ett sådant förfarande äger således rum först efter det att äganderätten till den fasta egendomen har överförts och kan inledas av den nye ägaren av egendomen, med stöd av dennes inskrivning som ägare i fastighetsregistret, mot varje person som invänder mot dessa rättigheter eller förhindrar att de utövas.
- 44 För det första rör det nationella målet således inte det förfarande för utmätning av den in-tecknade egendomen som föreskrevs i låneavtalet mellan Cristobalina Sánchez López och Banco Santander, utan skyddet av de sakrätter som hänför sig till den egendom som Banco Santander lagligen förvärvat efter en auktionsförsäljning.

- 45 Även om ägaren till den fasta egendom som det nationella målet rör i förevarande fall är hypotekslånggivaren, det vill säga Banco Santander, kan vilken berörd tredje part som helst bli ägare till egendomen efter ett utomrättsligt förfarande för utmätning av intecknad egendom, såsom det som föregick det aktuella förfarandet vid den nationella domstolen, och följaktligen ha ett intresse av att inleda förfarandet för "besittningsövergång". Att under sådana omständigheter tillåta den gäldenär som har godtagit en inteckning i sådan egendom att mot förvärvaren av denna egendom göra gällande invändningar som har sin grund i avtalet om hypotekslån, i vilket denna förvärvare emellertid inte behöver vara part, riskerar att äventyra rättssäkerheten i de fastställda ägandeförhållandena.
- 46 För det andra har domstolen, när det bland annat gäller förfaranden för utmätning av intecknad egendom, slagit fast att skyddet av de rättigheter som följer av direktiv 93/13 inte kan säkerställas om det inte kan ske någon effektiv prövning av huruvida avtalsvillkoren i den handling som ligger till grund för utmätningen eventuellt är oskäligen (se, för ett liknande resonemang, dom av den 14 mars 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, punkt 59, och dom av den 18 februari 2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, punkt 46). Det ska emellertid påpekas att den handling som ligger till grund för talan vid den hänskjutande domstolen i förevarande fall är den äganderättshandling som legat till grund för inskrivningen i fastighetsregistret och inte det avtal om hypotekslån som innehöll uppgift om den säkerhet som låg till grund för den utomrättsliga utmätning som genomförts.
- 47 Under dessa omständigheter kan bestämmelserna i direktiv 93/13 inte med framgång åberopas för att invända mot erkännandet och skyddet av ägarens sakrätt till egendomen.
- 48 Även om syftet med direktiv 93/13 är att säkerställa det skydd direktivet ger konsumenterna, till den grad att det ålägger nationella domstolar att ex officio pröva huruvida ett avtalsvillkor som omfattas av direktivets tillämpningsområde är oskäligt, så ska det under alla omständigheter, för det första, påpekas att bestämmelserna i direktivet inte med framgång kan åberopas om det inte finns någon som helst uppgift som tyder på att det eventuellt finns ett villkor som kan vara oskäligt i det avtal om hypotekslån som legat till grund för ett utomrättsligt utmätningförfarande.
- 49 För det andra, i enlighet med vad generaladvokaten har påpekat i punkt 70 i sitt förslag till avgörande och med förbehåll för den hänskjutande domstolens prövning, hade Cristobalina Sánchez López möjlighet att, under det utomrättsliga förfarandet för överlåtelse av egendomen, invända mot förfarandet eller begära att det skulle skjutas upp med motiveringen att avtalet om hypotekslån innehöll ett oskäligt villkor och kunde samtidigt ha begärt att interimistiska åtgärder skulle vidtas för att skjuta upp försäljningen av den fastighet som hon var ägare till. Det är nämligen inom ramen för förfarandet för utmätning av den intecknade egendomen som domstolen, i förekommande fall ex officio, hade kunnat pröva huruvida villkoren i avtalet om hypotekslån eventuellt var oskäligen.
- 50 Av detta följer att artiklarna 6.1 och 7.1 i direktiv 93/13 inte är tillämpliga i ett sådant förfarande som det som är aktuellt i det nationella målet – som inletts av den som tilldelats en fastighet efter det att det genomförts en utomrättslig utmätning av den egendom som en konsument låtit inteckna till förmån för en borgenär som är näringsidkare och som syftar till att skydda de sakrätter som lagligen förvärvats av den som tilldelats egendomen – eftersom detta förfarande är oberoende av den rättsliga relation som binder borgenären, en näringsidkare, till konsumenten och eftersom utmätningen av den intecknade fastigheten genomförts, fastigheten sålts och de sakrätter som hänför sig till fastigheten överförts utan att konsumenten har använt sig av de rättsmedel som finns tillgängliga i detta sammanhang.

Rättegångskostnader

- 51 Eftersom förfarandet i förhållande till parterna i det nationella målet utgör ett led i beredningen av samma mål, ankommer det på den hänskjutande domstolen att besluta om rättegångskostnaderna. De kostnader för att avge yttrande till domstolen som andra än nämnda parter har haft är inte ersättningsgilla.

Mot denna bakgrund beslutar domstolen (femte avdelningen) följande:

Artiklarna 6.1 och 7.1 i rådets direktiv 93/13/EG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal är inte tillämpliga i ett sådant förfarande som det som är aktuellt i det nationella målet – som inletts av den som tilldelats en fastighet efter det att det genomförts en utomrättslig utmätning av den egendom som en konsument låtit inteckna till förmån för en borgenär som är näringsidkare och som syftar till att skydda de sakrätter som lagligen förvärvats av den som tilldelats egendomen – eftersom detta förfarande är oberoende i förhållande till den rättsliga relation som binder borgenären, en näringsidkare, till konsumenten och eftersom utmätningen av den intecknade fastigheten genomförts, fastigheten sålts och de sakrätter som hänför sig till fastigheten överförts utan att konsumenten har använt sig av de rättsmedel som finns tillgängliga i detta sammanhang.

Underskrifter