



Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS DOM (Femte Afdeling)

7. december 2017*

»Præjudiciel forelæggelse – direktiv 93/13/EØF – forbrugeraftaler – urimelige kontraktvilkår – de nationale domstoles beføjelser – effektiviteten af forbrugerbeskyttelsen – aftale om lån mod pant i fast ejendom – udenretslig procedure med henblik på realisering af pant – forenklet retslig procedure for anerkendelse af erhververens tinglige rettigheder«

I sag C-598/15,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (retten i første instans i Jerez de la Frontera, Spanien) ved afgørelse af 9. november 2015, indgået til Domstolen den 16. november 2015, i sagen

Banco Santander SA

mod

Cristobalina Sánchez López,

har

DOMSTOLEN (Femte Afdeling),

sammensat af afdelingsformanden, J.L. da Cruz Vilaça, og dommerne E. Levits (refererende dommer), A. Borg Barthet, M. Berger og F. Biltgen,

generaladvokat: N. Wahl,

justitssekretær: fuldmægtig L. Carrasco Marco,

på grundlag af den skriftlige forhandling og efter retsmødet den 26. april 2017,

efter at der er afgivet indlæg af:

- Banco Santander SA ved abogados J.M. Rodríguez Cárcamo og A.M. Rodríguez Conde,
- den spanske regering ved M.J. García-Valdecasas Dorrego, som befuldmægtiget,
- Europa-Kommissionen ved J. Baquero Cruz, N. Ruiz García og D. Roussanov, som befuldmægtigede,

og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse i retsmødet den 29. juni 2017,

* Processprog: spansk.

afsagt følgende

Dom

- 1 Nærværende anmodning om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af artikel 3, 6 og 7 i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbruger aftaler (EFT 1993, L 95, s. 29).
- 2 Denne anmodning er blevet fremsat i forbindelse med en tvist mellem Banco Santander SA og Cristobalina Sánchez López vedrørende proceduren for anerkendelse af de tinglige rettigheder, som følger af Banco Santanders erhvervelse af Cristobalina Sánchez López' bolig i forbindelse med en tvangsauktion.

Retsforskrifter

Direktiv 93/13

- 3 Artikel 1, stk. 2, i direktiv 93/13 har følgende ordlyd:
»Kontraktvilkår, som afspejler love eller bindende administrative bestemmelser samt bestemmelser eller principper i internationale konventioner, som medlemsstaterne eller [Den Europæiske Union] er part i, bl.a. på transportområdet, er ikke underlagt dette direktivs bestemmelser.«
- 4 Følgende fremgår af dette direktivs artikel 3, stk. 1:
»Et kontraktvilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling, anses for urimeligt, hvis det til trods for kravene om god tro bevirker en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser ifølge aftalen til skade for forbrugeren.«
- 5 Samme direktivs artikel 6, stk. 1, fastsætter:
»Medlemsstaterne fastsætter, at urimelige kontraktvilkår i en aftale, som en erhvervsdrivende har indgået med en forbruger, i henhold til deres nationale lovgivning ikke binder forbrugeren, og at aftalen forbliver bindende for parterne på i øvrigt samme vilkår, hvis den kan opretholdes uden de urimelige kontraktvilkår.«
- 6 Samme direktivs artikel 7, stk. 1, fastsætter:
»Medlemsstaterne sikrer, at der i forbrugernes og konkurrenternes interesse findes egnede og effektive midler til at bringe anvendelsen af urimelige kontraktvilkår i aftaler, der indgås mellem forbrugere og en erhvervsdrivende, til ophør.«

Spansk ret

- 7 Artikel 250, stk. 1, i Ley 1/2000 de Enjuiciamiento civil (lov nr. 1/2000 om civilproces, BOE nr. 7 af 8.1.2000, s. 575, herefter »civilprocesloven«) fastsætter:
»Retten træffer inden for rammerne af en forenklet procedure og uanset beløbets størrelse afgørelse om:

[...]

7. påstande, der er nedlagt af indehavere af tinglige rettigheder, som er registreret i ejendomsregistret, med henblik på at opnå realisering af disse rettigheder over for personer, der har rejst indsigelse herimod, eller som forstyrrer udøvelsen af disse rettigheder uden at have en registreret rettighed, der begrundes indsigelsen eller forstyrrelsen.

[...]«

- 8 I henhold til civilproceslovens artikel 444, stk. 2, skal sagsøgte på sagsøgers anmodning stille den af retten fastsatte sikkerhed for at kunne fremsætte indsigelse mod den påstand, der er nedlagt inden for rammerne af den procedure, der er fastsat i denne lovs artikel 250, stk. 1, nr. 7. De indsigelsesgrunde, som den sagsøgte part kan fremsætte, er endvidere udtømmende opregnet i nævnte lovs artikel 444, stk. 2. Denne udtømmende opregning omfatter ikke den indsigelsesgrund, der vedrører eksistensen af urimelige vilkår i den aftale om lån mod pant i fast ejendom, der ligger til grund for proceduren for det udenretslige salg af den pantsatte ejendom.
- 9 Det fremgår af civilproceslovens artikel 440, stk. 2, at såfremt sagsøgte ikke giver møde for retten, eller såfremt den sagsøgte part giver møde uden at stille den af retten fastsatte sikkerhed, er denne efter at have hørt denne part forpligtet til at afsige en dom, der fastslår, at ejendommen »skal overdrages«, og at beboeren skal udsættes.
- 10 Udøvelsen af de rettigheder, der følger af en registrering af en pantsætning er bl.a. reguleret i artikel 41 i Decreto por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (dekret om vedtagelse af den nye udgave af lov om pant) af 8. februar 1946 (BOE nr. 58 af 27.2.1946, s. 1518, herefter »lov om pant«). Denne bestemmelse fastsatte i den affattelse, der finder anvendelse i hovedsagen, følgende:
- »Sager om realisering af pant for så vidt angår de registrerede rettigheder kan føres i den forenkledte procedure som reguleret i [civilprocesloven] mod de personer, der uden at have nogen registreret rettighed har rejst indsigelse mod de nævnte rettigheder eller forstyrrer udøvelsen heraf. [...]«
- 11 Artikel 129, stk. 1, i lov om pant i den affattelse, der finder anvendelse i hovedsagen, havde følgende ordlyd:
- »En sag om realisering af pant kan gennemføres:
- a) direkte mod de pantsatte aktiver på grundlag af bestemmelserne i [...] i [civilprocesloven] [...]
- b) eller i form af udenretsligt salg af det pantsatte aktiv i overensstemmelse med civilproceslovens artikel 1858, forudsat at dette i dokumentet om oprettelse af lån mod pant i fast ejendom alene er fastsat i tilfælde af manglende betaling af hovedstolen eller renterne af det garanterede beløb.«
- 12 Bestemmelserne vedrørende udenretsligt salg i artikel 129 i lov om pant blev ændret ved artikel 3, stk. 3, i Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (lov nr. 1/2013 om foranstaltninger for at styrke beskyttelsen af pantebrevsdebitorer, gældsomlægning og almene lejeboliger) af 14. maj 2013 (BOE nr. 116 af 15.5.2013, s. 36373). Disse ændringer finder anvendelse på udenretslige salg af pantsatte aktiver, der indledes efter ikrafttrædelsen af lov nr. 1/2013, uafhængigt af datoen for underskrivelsen af dokumentet om oprettelse af lån mod pant i fast ejendom. I henhold til disse ændringer udsætter notaren – i de sager om udenretsligt salg, der er indledt inden ikrafttrædelsen af denne lov, og hvor der ikke er sket tildeling af det pantsatte aktiv – tildelingen, når en af parterne inden for en præklusjonsfrist på en måned regnet fra dagen efter ikrafttrædelsen af nævnte lov dokumenterer at have anlagt en sag for den kompetente ret i henhold til artikel 129 i lov om pant med påstand om, at et af de i aftalen om lån mod pant i fast ejendom fastsatte kontraktvilkår, der udgør grundlaget for det udenretslige salg eller fastsættelsen af det udestående skyldige beløb, er urimelige.

13 Artikel 234 ff. i Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (dekret om vedtagelse af pantebekendtgørelsen, BOE nr. 106 af 16.4.1947, s. 2238) præciserer forløbet af proceduren for udenretsligt salg, der er fastsat i artikel 129 i lov om pant. Disse bestemmelser i pantebekendtgørelsen er ikke omfattet af de ændringer, der blev indført i artikel 129 i lov om pant ved lov nr. 1/2013.

14 Pantebekendtgørelsens artikel 234 har følgende ordlyd:

»1. Gennemførelsen af den udenretslige realisering af pant, der er fastsat i artikel 129 [i lov om pant], kræver, at det af dokumentet vedrørende oprettelsen af lån mod pant i fast ejendom fremgår, at parterne forpligter sig til en sådan procedure, og at følgende oplysninger skal angives:

- 1) parternes værdiansættelse af den faste ejendom, for at denne værdi kan danne udgangspunkt for auktionen [...]
- 2) pantsætters adresse med henblik på påbud og forkyndelser [...]
- 3) den person, der i tilfælde af udenretsligt salg som repræsentant for pantsætteren skal underskrive dokumentet vedrørende salg af ejendommen. Kreditor kan selv udpeges hertil.

2. Det kontraktvilkår, hvorved kontraktparterne accepterer anvendelsen af proceduren for udenretslig realisering af pantet, skal fremgå adskilt fra dokumentets andre bestemmelser.«

15 Bekendtgørelsens artikel 236-1 fastsætter:

»1. Når det højeste bud eller tildelingen er blevet kontrolleret, og når prisen i givet fald er blevet registreret, opfører notaren dokumentet på den årlige liste over dokumenter, som notaren har påtegnet, og den højstbydende eller den person, som ejendommen er blevet tildelt, og ejeren af boligen skal tilkendegive deres enighed ved et dokument, der bekræftes for notaren.

[...]

3. Dette bekræftede dokument udgør et tilstrækkeligt bevis med henblik på registrering (i ejendomsregisteret) i højstbydendes navn eller af navnet på den person, der har fået ejendommen tildelt [...].«

16 Nævnte bekendtgørelsens artikel 236-m bestemmer:

»Den person, der får ejendommen tildelt, kan anmode om overdragelse af det erhvervede aktiv hos retten i første instans på det sted, hvor disse aktiver befinder sig.«

17 Samme bekendtgørelsens artikel 236-ñ fastsætter, at notaren alene udsætter sagen, når der fremlægges dokumentation for, at der er anlagt en straffesag, hvis genstand er en mulig forfalskning af det pågældende pantebrev, eller når ejendomsregistratoren meddeler, at der efterfølgende er blevet fremlagt dokumentation for, at pantebrevet er aflyst. På denne baggrund udsætter notaren den udenretslige realisering af pantet, indtil der træffes afgørelse i henholdsvis straffesagen eller registreringsagen. Den udenretslige realisering af pantet genoptages på kreditors initiativ, såfremt pantebrevet ikke erklæres falsk eller ikke registreres som annulleret.

18 Pantebekendtgørelsens artikel 236-o har følgende ordlyd:

»De sidste fem stykker i artikel 132 [i lov om pant] finder inden for denne lovs anvendelsesområde anvendelse på de andre indsigelser, som fremsættes af debitor, tredjemandspanthavere og andre berørte personer.«

Twisten i hovedsagen og de præjudicielle spørgsmål

- 19 Den 21. december 2004 indgik Cristobalina Sánchez López og Banco Español de Crédito SA, nu Banco Santander, en aftale om lån mod pant i fast ejendom med henblik på erhvervelse af en bolig.
- 20 Vilkår 11 i denne aftale, der har overskriften »udenretslig procedure«, fastsatte:
- »I tilfælde, hvor realiseringen af pantet sker ved en udenretslig procedure, hvortil artikel 129 i [lov om pant] og artikel 234 ff. i [pantebekendtgørelsen] henviser, skal de kontraherende parter – ud over at de udtrykkeligt skal acceptere at blive underlagt denne procedure – angive følgende: 1.- De værdier, der ligger til grund for vurderingen af de pantsatte boliger med henblik på at fastlægge basisværdien for auktionerne, er de samme som dem, der er anført i det foranstående vilkårs nr. 1, stk. 2. 2.- Den adresse, der er angivet af de kontraherende parter med henblik på påbud og forkyndelser, er den samme som den, der er anført til dette formål i ovenstående vilkår. 3.- Pantsætter udpeger den bank, der på dennes vegne ved sine vedtægtsmæssige eller retlige repræsentanter kan afslutte dokumentet vedrørende salg af de pantsatte boliger.«
- 21 På Banco Santanders initiativ blev den udenretslige procedure vedrørende pantet indledt for en notar den 24. marts 2011 og afsluttet den 15. december 2011 ved overdragelse af den pantsatte bolig til rekvirenten for et beløb svarende til 59,7% af den værdi, som den i forbindelse med realiseringen af pantet blev vurderet til. Cristobalina Sánchez López havde en udestående gæld på 13 482,97 EUR.
- 22 Notaren udfærdigede den 23. februar 2012 et dokument vedrørende salg af boligen med Banco Santander som køber, uden deltagelse af Cristobalina Sánchez López, der med henblik herpå blev repræsenteret af Banco Santander selv i overensstemmelse med vilkår 11 i aftalen om lån mod pant i fast ejendom.
- 23 På grundlag af registreringen i ejendomsregistret af dokumentet vedrørende salg af 23. februar 2012 anlagde Banco Santander den 23. september 2014 sag i henhold til civilproceslovens artikel 250, stk. 1, nr. 7, ved den forelæggende ret, Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (retten i første instans i Jerez de la Frontera, Spanien) med påstand om, at retten skulle træffe afgørelse om »overdragelse« af den omhandlede bolig og udsættelse af Cristobalina Sánchez López.
- 24 Banco Santander nedlagde desuden påstand om fastsættelse til 10 000 EUR af den sikkerhedsstillelse, som Cristobalina Sánchez López skulle betale for at fremsætte indsigelse mod påstanden.
- 25 Inden for rammerne af denne sag har Cristobalina Sánchez López ikke givet møde for den forelæggende ret.
- 26 Den forelæggende ret er i tvivl om, hvorvidt bestemmelserne i national ret om iværksættelse af udenretslig realisering af pant og proceduren for »overdragelse« er forenelige med direktiv 93/13, henset til den omstændighed, at den retsinstans, for hvilken et søgsmål inden for rammerne af proceduren i civilproceslovens artikel 250, stk. 1, nr. 7, er anlagt, ikke ex officio eller på anmodning fra en part kan erklære et vilkår i en låneaftale, hvor pantet er blevet realiseret, urimeligt.
- 27 På denne baggrund har Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (retten i første instans i Jerez de la Frontera) besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:
- »1) Er det i strid med [artikel 3, stk. 1 og 2, artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13] og dettes formål, når nationale regler, der fastsætter en procedure som den i [civilproceslovens] artikel 250, stk. 1, nr. 7, [...] der forpligter den nationale ret til at afsige en dom, hvorefter den tvangsrealiserede bolig overdrages til den person, der fik den tildelt under en udenretslig procedure med henblik på realisering af pantet, og i forbindelse med hvilken der i henhold til den

gældende ordning i artikel 129 i den spanske lov om pant (Ley Hipotecaria) [...] og [pantebekendtgørelsens] artikel 234 [til] 236-o [...], ikke giver mulighed for hverken [ex officio] at foretage en [...] retlig efterprøvelse af, om der foreligger urimelige kontraktvilkår, eller at rekvisitus effektivt kan rejse indsigelse herom enten i forbindelse med den udenretslige realisering af pantet eller et uafhængigt søgsmål?

- 2) Er det i strid med de nævnte bestemmelser i direktiv [93/13] og dets formål, når en regel som [den, der følger af ændringerne til lov om pant ved lov nr. 1/2013], der alene tillader, at notaren udsætter en udenretslig procedure med henblik på realisering af pant i fast ejendom, der er indledt ved ikrafttrædelsen af lov nr. 1/2013, såfremt forbrugeren dokumenterer, at denne har anlagt et søgsmål med påstand om, at et af kontraktvilkårene i den aftale om lån mod pant i fast ejendom, der udgør grundlaget for det udenretslige salg eller fastsætter det skyldige beløb, der skal realiseres, er urimeligt, forudsat at dette uafhængige søgsmål er blevet anlagt af forbrugeren inden en måned efter offentliggørelsen af lov nr. 1/2013, uden at denne har modtaget en personlig forkyndelse af fristen og under forudsætning af, at der endnu ikke er sket overdragelse for en notar?
- 3) Skal de nævnte bestemmelser i direktiv [93/13], dets formål og forpligtelsen for de nationale retter til ex officio at undersøge[, om der foreligger] urimelige vilkår i forbrugerkontrakter, uden at forbrugeren behøver at anmode herom, fortolkes således, at de gør det muligt for den nationale ret i sager som den, der er fastsat i [civilproceslovens] artikel 250, stk. 1, nr. 7, eller i den procedure for »udenretsligt salg«, der er fastsat i [...] artikel 129 [i lov om pant], at undlade at anvende national ret, når denne ikke tillader en [...] retlig efterprøvelse [ex officio], henset til, at [...] bestemmelser[ne i direktiv 93/13] er klare, og at det [af Domstolens faste praksis fremgår], at de nationale domstole i verserende tvister om forbrugeraftaler er forpligtet til ex officio at efterprøve, om der foreligger urimelige kontraktvilkår?
- 4) Er det i strid med de nævnte bestemmelser i direktiv [93/13] og dets formål, når en national regel som artikel 129 [i lov om pant] i den affattelse, der følger af lov nr. 1/2013, der som det eneste effektive middel til beskyttelse af de forbrugerrettigheder, som direktiv [93/13] fastsætter, og for så vidt angår procedurerne for udenretslig realisering af pant i fast ejendom over for forbrugere fastsætter en enkelt mulighed for, at en notar kan gøre opmærksom på, at der foreligger urimelige kontraktvilkår, eller en mulighed for, at rekvisitus, der som forbruger er blevet pålagt den udenretslige realisering af pant, anlægger et uafhængigt søgsmål, inden notaren har tildelt den tvangsrealiserede ejendom?
- 5) Er det i strid med de nævnte bestemmelser i direktiv [93/13] og dets formål, når en national regel som [...] artikel 129 [i lov om pant] i den affattelse, der følger af lov nr. 1/2013, og [pantebekendtgørelsens] artikel 234 til 236 [...] indfører en procedure for udenretslig realisering af en aftale om et lån mod pant i fast ejendom, der er indgået mellem erhvervsdrivende og forbrugere, hvorefter der ikke er nogen mulighed for at foretage en ex officio retlig efterprøvelse af urimelige kontraktvilkår?»

De præjudicielle spørgsmål

Det andet, det fjerde og det femte spørgsmål

- 28 Med det andet, det fjerde og det femte spørgsmål, som skal behandles samlet, ønsker den forelæggende ret oplyst, om artikel 129 i lov om pant som ændret ved lov nr. 1/2013 og gennemførelsesbestemmelserne dertil er forenelige med direktiv 93/13.

- 29 I denne henseende fremgår det af forelæggelsesafgørelsen, at den procedure for udenretslig realisering af pantet, der gik forud for hovedsagen, blev indledt den 24. marts 2011 og afsluttet den 23. februar 2012.
- 30 I henhold til lov nr. 1/2013 finder de ændringer, der indføres ved denne lov, imidlertid anvendelse på udenretslige salg af pantsatte aktiver, som indledes efter ikrafttrædelsen af denne lov, dvs. den 15. maj 2013.
- 31 Eftersom de bestemmelser i national ret, der er omfattet af det andet, det fjerde og det femte spørgsmål, ikke finder tidsmæssig anvendelse på tvisten i hovedsagen, og da det ikke fremgår af forelæggelsesafgørelsen, hvorfor disse er relevante med henblik på afgørelsen af tvisten, skal disse spørgsmål følgelig afvises.

Det første og det tredje spørgsmål

- 32 Med det andet og det tredje spørgsmål, som skal behandles samlet, ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at de er til hinder for en national lovgivning som den i hovedsagen omhandlede, hvorefter den nationale retsinstans ved afslutningen af den procedure, der er fastsat med henblik herpå, er forpligtet til at tildele den fulde ret over en fast ejendom til erhververen, uden at hverken proceduren for udenretslig realisering af pantet, hvortil den oprindelige ejer af denne ejendom har givet samtykke, eller den procedure, der regulerer den anmodning, som erhververen har indgivet til denne retsinstans, gør det muligt for den nævnte oprindelige ejer som forbruger at påberåbe sig, at der forelå et urimeligt vilkår i aftalen om lån mod pant i fast ejendom, der er blevet realiseret udenretsligt, og om det i givet fald påhviler den nationale retsinstans at undlade at anvende denne nationale lovgivning.
- 33 For det første kan Banco Santander og den spanske regering ikke påberåbe sig, at direktiv 93/13 ikke finder anvendelse, henset til dettes artikel 1, stk. 2. I det foreliggende tilfælde er den forelæggende ret således ikke stillet over for spørgsmålet om, hvorvidt et vilkår i aftalen om lån mod pant i fast ejendom, der er forelagt for denne, er urimeligt som omhandlet i dette direktivs artikel 3, men den er i tvivl om, hvorvidt den effektive virkning af den beskyttelse, som direktiv 93/13 giver forbrugerne, påvirkes af den forenkledte procedure for udenretslig realisering, der er fastsat i artikel 129 i lov om pant, hvortil det nævnte kontraktvilkår henviser, og af proceduren for »overdragelse«, der er fastsat i artikel 41 i lov om pant og i civilproceslovens artikel 250, henset til den omstændighed, at forbrugeren inden for rammerne af denne procedure ikke har nogen mulighed for med føje at gøre gældende, at den omhandlede aftale indeholder et urimeligt vilkår.
- 34 Det skal for det andet bemærkes, at i overensstemmelse med artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13 er urimelige kontraktvilkår i en aftale, som en erhvervsdrivende har indgået med en forbruger, ikke bindende for forbrugeren.
- 35 I øvrigt skal medlemsstaterne i henhold til dette direktivs artikel 7, stk. 1, sikre, at der i forbrugernes og konkurrenternes interesse findes egnede og effektive midler til at bringe anvendelsen af urimelige kontraktvilkår i aftaler, der indgås mellem forbrugere og en erhvervsdrivende, til ophør.
- 36 Den ved direktiv 93/13 indførte beskyttelsesordning hviler nemlig på den betragtning, at forbrugeren befinder sig i en svagere stilling end den erhvervsdrivende såvel hvad angår forhandlingsstyrke som informationsniveau, og at forbrugeren som følge heraf tiltræder betingelser, som på forhånd er udarbejdet af den erhvervsdrivende, uden at han kan øve nogen indflydelse på disses indhold (dom af 10.9.2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, præmis 48, og af 1.10.2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, præmis 39).

- 37 I mangel af en effektiv prøvelse af den eventuelt urimelige karakter af kontraktvilkårene i den aftale, der udgør grundlaget for det krav, der skal realiseres, er det ikke muligt at sikre, at de rettigheder, der er tillagt ved direktiv 93/13, overholdes (jf. i denne retning dom af 14.3.2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, præmis 59, og af 18.2.2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, præmis 46).
- 38 Hvad navnlig angår en procedure for realisering af pant, der indledes for en notar, skal det bemærkes, at de egnede og effektive midler til at bringe anvendelsen af urimelige kontraktvilkår i aftaler, der indgås med forbrugere, til ophør, skal indeholde bestemmelser, som sikrer sidstnævnte en effektiv retsbeskyttelse ved at give dem mulighed for at indbringe den omtvistede aftale til prøvelse for en domstol, herunder i fasen for aftalens tvangsrealisering, og det under rimelige processuelle betingelser på en sådan måde, at udøvelsen af deres rettigheder ikke undergives betingelser, bl.a. frister eller afgifter, der gør det uforholdsmæssigt vanskeligt eller i praksis umuligt at udøve de rettigheder, som de er sikret ved direktiv 93/13 (dom af 1.10.2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, præmis 59).
- 39 I det foreliggende tilfælde er det vigtigt at fremhæve de kendetegn ved den procedure, som er blevet indbragt for den forelæggende ret, og tvisten i hovedsagens særlige forhold, således som de fremgår af forelæggelsesafgørelsen.
- 40 I denne henseende vedrører genstanden for tvisten i hovedsagen beskyttelsen af de tinglige ejendomsrettigheder, som Banco Santander har erhvervet efter et salg på tvangsauktion.
- 41 I denne sammenhæng synes den forelæggende ret imidlertid at være af den opfattelse, at den procedure, der er fastsat i artikel 41 i lov om pant og i civilproceslovens artikel 250, ligger i forlængelse af den procedure for udenretslig realisering af pantet til fordel for Banco Santander, som Cristobalina Sánchez López gav samtykke til, således at denne tilknytning for så vidt angår anvendelsen af direktiv 93/13 gør det muligt at se bort fra den omstændighed, at pantet er blevet realiseret, at den faste ejendom er blevet solgt, og at de tinglige rettigheder, der knytter sig hertil, er blevet overført.
- 42 Det fremgår imidlertid af de oplysninger, som Domstolen er i besiddelse af, at genstanden for det søgsmål, der er anlagt ved den forelæggende ret, i henhold til national ret har til formål at sikre beskyttelsen af de tinglige rettigheder, der er registreret i ejendomsregisteret, uafhængigt af omstændighederne i forbindelse med deres erhvervelse.
- 43 Dermed kommer en sådan procedure i betragtning efter overførslen af ejerskabet af en fast ejendom, og proceduren indledes af den nye ejer, når denne er blevet registreret som ejer i ejendomsregisteret, mod enhver person, der gør indsigelse mod disse rettigheder eller forstyrrer udøvelsen heraf.
- 44 Tvisten i hovedsagen vedrører således ikke proceduren for tvangsrealisering af pantet som fastsat i låneaftalen mellem Cristobalina Sánchez López og Banco Santander, men beskyttelsen af de tinglige rettigheder, der er knyttet til den ejendom, som sidstnævnte har erhvervet lovligt i forbindelse med et salg på tvangsauktion.
- 45 Selv om ejeren af den i hovedsagen omhandlede faste ejendom i det foreliggende tilfælde er pantekreditor, dvs. Banco Santander, er det ikke desto mindre således, at enhver interesseret tredjemand efter en udenretslig procedure for realisering af pant såsom den, der er gået forud for den omhandlede procedure ved den forelæggende ret, har mulighed for at blive ejer af nævnte ejendom og følgelig har en interesse i at iværksætte proceduren for »overdragelse«. Under sådanne omstændigheder vil en mulighed for, at debitor, som har givet samtykke til at stille pant i ejendommen, kan rejse indsigelse over for erhververen af denne ejendom vedrørende den aftale om lån mod pant i fast ejendom, i forhold til hvilken denne erhverver sandsynligvis er tredjepart, medføre risiko for, at retssikkerheden for etablerede ejendomsforhold påvirkes.

- 46 Selv om det bl.a. hvad angår procedurer for realisering af pant er blevet fastslået, at det i mangel af en effektiv prøvelse af den eventuelt urimelige karakter af kontraktvilkårene i det dokument, der udgør grundlaget for den rettighed, der skal fuldbyrdes, ikke er muligt at sikre, at de rettigheder, der er tillagt ved direktiv 93/13, overholdes (jf. i denne retning dom af 14.3.2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, præmis 59, og af 18.2.2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, præmis 46), skal det fremhæves, at det dokument, der udgør grundlaget for det søgsmål, der er anlagt ved den forelæggende ret, i det foreliggende tilfælde er skødet på ejendommen, således som det er blevet registreret i ejendomsregistret, og ikke aftalen om lån mod pant i fast ejendom, idet den udenretslige realisering af den deri fastsatte garanti er blevet gennemført.
- 47 På denne baggrund kan bestemmelserne i direktiv 93/13 ikke med føje påberåbes med henblik på at hindre anerkendelsen og beskyttelsen af ejeren af nævnte ejendoms tinglige rettigheder.
- 48 Selv om formålet med direktiv 93/13 for det første er at sikre den beskyttelse, som direktivet tildeler forbrugerne, således at det pålægger den nationale retsinstans ex officio at undersøge, om et kontraktvilkår, der er omfattet af anvendelsesområdet for dette direktiv, er urimeligt, skal det under alle omstændigheder bemærkes, at bestemmelserne i nævnte direktiv ikke med føje kan påberåbes, såfremt der ikke foreligger holdepunkter for at antage, at der muligvis foreligger et urimeligt kontraktvilkår i den aftale om lån mod pant i fast ejendom, som har været genstand for en udenretslig fuldbyrdesprocedure.
- 49 For det andet fremgår det, således som generaladvokaten har anført i punkt 70 i forslaget til afgørelse og med forbehold for den forelæggende rets efterprøvelse, at Cristobalina Sánchez López i forbindelse med den udenretslige procedure for overdragelse af ejendommen havde mulighed for at rejse indsigelse eller at anmode om udsættelse med den begrundelse, at aftalen om lån mod pant i fast ejendom indeholdt et urimeligt kontraktvilkår, og samtidig at anmode om iværksættelse af foreløbige foranstaltninger med henblik på udsættelse af salget af den faste ejendom, som hun var ejer af. Det er imidlertid inden for rammerne af proceduren for realisering af pantet, at retsinstansen – om nødvendigt ex officio – kunne have foretaget en undersøgelse af, om vilkårene i aftalen om lån mod pant i fast ejendom eventuelt var urimelige.
- 50 Det følger af samtlige betragtninger, at artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 ikke kan finde anvendelse på en procedure som den i hovedsagen omhandlede, der er indledt af den person, der har fået tildelt den faste ejendom efter udenretslig realisering af det pant, som forbrugeren har stillet til fordel for en erhvervsdrivende kreditor, hvilken procedure har til formål at beskytte de tinglige rettigheder, som den pågældende har erhvervet lovligt, dels for så vidt som denne procedure er uafhængig af retsforholdet mellem den erhvervsdrivende kreditor og forbrugeren, dels henset til, at pantet er blevet realiseret, den faste ejendom er blevet solgt, og de tinglige rettigheder, der knytter sig dertil, er blevet overført, uden at forbrugeren har gjort brug af de retsmidler, der er fastsat i denne sammenhæng.

Sagsomkostninger

- 51 Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, der verserer for den forelæggende ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagsomkostningerne. Bortset fra nævnte parters udgifter kan de udgifter, som er afholdt i forbindelse med afgivelse af indlæg for Domstolen, ikke erstattes.

På grundlag af disse præmisser kender Domstolen (Femte Afdeling) for ret:

Artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbruger aftaler kan ikke finde anvendelse på en procedure som den i hovedsagen omhandlede, der er indledt af den person, der har fået tildelt den faste ejendom

efter udenretslig realisering af det pant, som forbrugeren har stillet til fordel for en erhvervsdrivende kreditor, hvilken procedure har til formål at beskytte de tinglige rettigheder, som den pågældende har erhvervet lovligt, dels for så vidt som denne procedure er uafhængig af retsforholdet mellem den erhvervsdrivende kreditor og forbrugeren, dels henset til, at pantet er blevet realiseret, den faste ejendom er blevet solgt, og de tinglige rettigheder, der knytter sig dertil, er blevet overført, uden at forbrugeren har gjort brug af de retsmidler, der er fastsat i denne sammenhæng.

Underskrifter