

**Sprawa C-600/19****Streszczenie wniosku o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym zgodnie z art. 98 § 1 regulaminu postępowania przed Trybunałem Sprawiedliwości****Data wpływu:**

6 sierpnia 2019 r.

**Oznaczenie sądu odsyłającego:**

Audiencia Provincial de Zaragoza (Hiszpania)

**Data wydania postanowienia o wystąpieniu z wnioskiem o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym:**

12 lipca 2019 r.

**Strona skarżąca:**

MA

**Strona pozwana:**

Ibercaja Banco S.A.

**Przedmiot postępowania głównego**

Zażalenie na wydane w toku postępowania egzekucyjnego postanowienie zatwierdzające naliczenie odsetek wskutek braku wniesienia we właściwym terminie powództwa przeciwegzekucyjnego, co uniemożliwia zbadanie nieuczciwego charakteru określonych warunków umownych z uwagi na skutek powagi rzeczy osądzonej.

**Przedmiot i podstawa prawna odesłania prejudycjalnego**

Sąd odsyłający przedstawia cztery pytania prejudycjalne. Pierwsze pytanie prejudycjalne zmierza do ustalenia, czy zgodnie z art. 6 ust. 1 dyrektywy Rady 93/13/EWG jest uregulowanie krajowe, z którego wynika, że jeżeli w momencie wszczęcia egzekucji właściwy sąd nie dokonał z urzędu oceny nieuczciwego charakteru warunków umownych, nie może on ponownie zbadać ich z urzędu, nawet jeżeli w trakcie wstępnej kontroli nie zostały wyrażone żadne uwagi w przedmiocie ważności badanych warunków umownych.

Drugie pytanie prejudycjalne zmierza do ustalenia, czy w przypadku, kiedy strona, przeciwko której prowadzona jest egzekucja nie podnosi nieuczciwego charakteru warunków umownych w powództwie przeciwegzekucyjnym przewidzianym w tym celu przez ustawę, można po rozstrzygnięciu powództwa przeciwegzekucyjnego wnieść nowe powództwo przeciwegzekucyjne, jeżeli istnieją nowe okoliczności faktyczne lub prawne.

Trzecie pytanie prejudycjalne zmierza do ustalenia, czy w przypadku udzielenia na pytanie drugie odpowiedzi przeczącej w wyniku uznania, że ma miejsce skutek prekluzyjny, który uniemożliwia dłużnikowi przedstawienie zarzutu nieuczciwego charakteru warunków umownych, sąd może przeprowadzić taką kontrolę z urzędu.

Ostatnie pytanie prejudycjalne zmierza do ustalenia, czy po dokonaniu przybicia i przysądzeniu własności nieruchomości można uznać postępowanie egzekucyjne za zakończone oraz, czy w związku z tym możliwe jest podniesienie z urzędu lub na wniosek strony zarzutu nieważności określonego nieuczciwego warunku umownego, który mógłby wywrzeć wpływ na postępowanie egzekucyjne.

### **Pytania prejudycjalne**

- 1) Czy zgodne z zasadą skuteczności zawartą w art. 6 ust. 1 dyrektywy Rady 93/13/EWG zgodnie z jego wykładnią dokonaną przez Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej jest uregulowanie krajowe, z którego wynika, że jeżeli określony nieuczciwy warunek umowy został pominięty w trakcie wstępnej kontroli sądowej dokonywanej z urzędu przy wszczęciu egzekucji [– kontrola negatywna ważności warunków umownych] – kontrola ta uniemożliwia temu samemu sądowi późniejsze dokonanie z urzędu oceny tego warunku umownego, jeżeli od czasu przeprowadzenia pierwszej kontroli istniały już okoliczności faktyczne i prawne, pomimo że w wyniku tej wstępnej kontroli nie zawarto ani w sentencji, ani w uzasadnieniu postanowienia żadnej uwagi co do ważności warunków umownych?
- 2) Kolejną pojawiającą się wątpliwością jest to, czy jeżeli strona, przeciwko której prowadzona jest egzekucja, w przypadku, kiedy istnieją już okoliczności faktyczne i prawne wskazujące na zastosowanie nieuczciwych warunków w umowach zawieranych z konsumentami, nie podnosi tej okoliczności w powództwie przeciwegzekucyjnym przewidzianym w tym celu przez ustawę, może po rozstrzygnięciu tego powództwa przeciwegzekucyjnego wystąpić z nowym powództwem przeciwegzekucyjnym, w wyniku którego rozstrzygnięta zostanie kwestia nieuczciwego charakteru określonych warunków umownych, jeżeli strona ta miała już początkowo możliwość podniesienia tego zarzutu w postępowaniu zwykłym przewidzianym przez ustawę. Wreszcie, czy powstaje skutek prekluzyjny, który uniemożliwia konsumentowi podniesienie zarzutu

nieuczciwego charakteru innego warunku umownego w tym samym postępowaniu egzekucyjnym lub w późniejszym postępowaniu deklaracyjnym?

- 3) Trzecia wątpliwość dotyczy tego, czy w przypadku, kiedy za zgodne z dyrektywą 93/13 [...] uznane zostanie stwierdzenie, że strona nie może złożyć drugiego lub kolejnego powództwa przeciwegzekucyjnego w celu powołania się na nieuczciwy charakter warunku umownego, co mogła uczynić już wcześniej, ponieważ okoliczności faktyczne i prawne były już wcześniej ukształtowane, może to stanowić podstawę dla zbadania z urzędu nieuczciwego charakteru tego warunku przez sąd, który został poinformowany o takim nieuczciwym charakterze?
- 4) Czwarte pytanie prejudycjalne zmierza do ustalenia, czy po dokonaniu przybicia i przysądzeniu własności nieruchomości, co potencjalnie może nastąpić na rzecz tego samego wierzyciela, które wywołało nawet skutek przeniesienia prawa własności nieruchomości stanowiącej zrealizowane już zabezpieczenie, zgodna z prawem europejskim [...] jest wykładnia, według której w przypadku zakończenia postępowania i osiągnięcia jego celu, jakim jest realizacja zabezpieczenia, możliwe jest złożenie przez dłużnika nowych powództw przeciwegzekucyjnych w celu stwierdzenia nieważności określonego warunku umownego mającego wpływ na postępowanie egzekucyjne, czy też po powstaniu takiego skutku rozporządzającego, który mógł nastąpić na rzecz wierzyciela, dając prawo do wpisu w księdze wieczystej, możliwe jest przeprowadzenie kontroli z urzędu, która może doprowadzić do stwierdzenia nieważności całego postępowania egzekucyjnego lub zakończyć się zmianą kwot zabezpieczonych hipoteką, co może mieć wpływ na warunki przedstawianych w licytacji ofert?

### **Powołane przepisy prawa Unii**

*Orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej*

Wyrok z dnia 26 stycznia 2017 r., Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, pkt 51 i 52.

Wyrok z dnia 14 marca 2013 r., Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, pkt 27, 28 i 37-39.

Wyrok z dnia 29 października 2015 r., BBVA, C-8/14, EU:C:2015:73), pkt 37, 38 i 39.

Wyrok z dnia 7 grudnia 2017 r., Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, pkt 59 i 60.

## **Powołane przepisy prawa krajowego**

### Przepisy prawa krajowego

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil [ustawa nr 1/2000 z dnia 7 stycznia 2000 r. kodeks postępowania cywilnego], w szczególności artykuły 136, 222, 447 ust. 2, 517, 552 ust. 1, 557, 571 i 695.

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social [ustawa nr 1/2013 z dnia 14 maja 2013 r. o środkach służących wzmocnieniu ochrony dłużników hipotecznych, restrukturyzacji zadłużenia i najmie socjalnym].

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario [ustawa nr 5/2019 z dnia 15 marca 2019 r. o umowach kredytowych dotyczących nieruchomości], w szczególności trzeci przepis przejściowy.

Código Civil [kodeks cywilny], w szczególności art. 1129.

### *Orzecznictwo krajowe*

Wyrok Tribunal Supremo [sądu najwyższego] 462/2014, ECLI:ES:TS:2014:4617,

Wyrok Tribunal Supremo [sądu najwyższego] 463/2014, ECLI:ES:TS:2014:4972,

Wyrok Tribunal Supremo [sądu najwyższego] 526/2017, ECLI:ES:TS:2017:3373,

Wyrok Tribunal Supremo [sądu najwyższego] 576/2018, ECLI:ES:TS:2018:3553,

Wyrok Tribunal Supremo [sądu najwyższego] 628/2018, ECLI:ES:TS:2018:3734,

Wyrok Tribunal Supremo [sądu najwyższego] 484/2010, ECLI:ES:TS:2010:4294,

Wyrok Tribunal Constitucional [trybunału konstytucyjnego] 31/2019, ECLI:ES:TC:2019:31.

## **Zwięzłe przedstawienie stanu faktycznego i postępowania głównego**

- 1 Na podstawie umowy kredytu zabezpieczonego hipoteką na kwotę 198 400 EUR zawartej pomiędzy Ibercaja Banco S.A. a PO i MA, wskutek braku zapłaty pięciu rat Ibercaja Banco wszczął egzekucję z domu jednorodzinnego (wycenionego na 299 290 EUR) tytułem spłaty należności głównej oraz należnych i niezapłaconych odsetek, niezależnie od późniejszej zapłaty odsetek za opóźnienie w zapłacie.
- 2 Stawkę odsetek z tytułu kredytu ustalono zostały 2,750% rocznie do końca 2005 r., a następnie ustalono stawkę zmienną określoną w pkt 3a, przy czym

minimalna stawka odsetek nie mogła być niższa, niż 0,5%. Odsetki za zwłokę w zapłacie ustalono na 19% rocznie.

- 3 W dniu 26 stycznia 2015 r. wydane zostało postanowienie o wszczęciu egzekucji przeciwko kredytobiorcom (PO i MA), w którym nakazano im zapłatę i udzielono im dziesięciodniowego terminu na wniesienie powództwa przeciwegzekucyjnego. Tego samego dnia Secretaria Judicial [referendarz sądowy] wydał postanowienie, w którym nakazał Registro de la Propiedad [organowi prowadzącemu księgę wieczyste] wydanie zaświadczenia o prawie własności i innych prawach rzeczowych do nieruchomości oraz o istnieniu hipoteki na rzecz wierzyciela w imieniu którego prowadzona była egzekucja.
- 4 Po śmierci PO do postępowania wstąpili jako strony SP i JK będący jego ewentualnymi spadkobiercami ustawowymi.
- 5 Po przeprowadzeniu licytacji, do której nikt nie przystąpił, Ibercaja złożyła wniosek o przyznanie jej prawa własności nieruchomości za kwotę 179 574 EUR informując jednocześnie, że przeniosła własność nieruchomości na rzecz spółki Residencial Murillo S.A., która ją przyjęła i przedstawiła dowód wpłaty tej kwoty.
- 6 W dniu 25 października 2016 r. dokonano oszacowania kosztów, które wyniosły 2 886,19 EUR, oraz ustalono należne odsetki w kwocie 32 538,28 EUR, wynikającej z zastosowania stawki 12% przewidzianej przez Ley 1/2013 [ustawę nr 1/2013], którymi obciążono stronę, przeciwko której prowadzona jest egzekucja. Postanowieniem z dnia 13 grudnia 2016 r. zatwierdzono oszacowanie kosztów we wskazanej kwocie.
- 7 MA pismem z dnia 9 listopada 2016 r. wniosła sprzeciw wobec ustalenia kwoty odsetek podnosząc zarzut nieuczciwego charakteru punktu szóstego umowy kredytu, w którym określono stawkę odsetek za opóźnienie w wysokości 19%, oraz zarzut nieuczciwego charakteru klauzuli dolnego progu.
- 8 Wydane zostało postanowienie o zbadaniu ewentualnych nieuczciwych warunków umownych zawartych w tytule egzekucyjnym uznając, iż może to być m.in. klauzula wcześniejszej wymagalności kredytu, które następnie doręczono stronom. Ibercaja wniosła sprzeciw wobec zawieszenia postępowania podnosząc, iż nie jest to właściwy moment na stwierdzenie nieuczciwego charakteru warunków umownych, ponieważ własność nieruchomości została przeniesiona na inny podmiot oraz zatwierdzone zostały koszty.
- 9 Juzgado [sąd] wydał postanowienie o zawieszeniu postępowania do czasu rozstrzygnięcia określonego pytania prejudycjalnego przedstawionego przez Tribunal Supremo [sąd najwyższy] w przedmiocie wcześniejszej wymagalności i odsetek za zwłokę. Ibercaja zaskarżyła to postanowienie, a Audiencia Provincial [sąd okręgowy] zniosła to zawieszenie nakazując kontynuowanie postępowania.
- 10 Juzgado [sąd] postanowieniem z dnia 20 listopada 2017 r. stwierdził nieuczciwy charakter warunku umownego i nakazał odstąpienie od egzekucji. Ibercaja

wniosła zażalenie, któremu sprzeciwił się MA. Audiencia Provincial [sąd okręgowy] postanowieniem z dnia 28 marca 2018 r. uchyliła zaskarżone postanowienie i nakazała kontynuowanie postępowania uznając, że nie jest możliwe badanie nieuczciwego charakteru określonych warunków umownych (jak ten dotyczący wcześniejszej wymagalności), ponieważ umowa kredytu hipotecznego wywarła już skutki prawne, a zabezpieczenie zostało zrealizowane, przy czym konsument nie skorzystał ze swoich uprawnień. Audiencia Provincial [sąd okręgowy] stwierdziła, że z uwagi na to, że prawo własności zostało przeniesione, powinno ono być respektowane zgodnie z zasadą pewności prawa w odniesieniu do powstałych stosunków własnościowych.

- 11 Juzgado [sąd] postanowieniem z dnia 31 lipca 2018 r. oddalił zażalenie na ustalenie kwoty odsetek, które określono w kwocie 32 389,89 EUR, ponieważ postępowanie zostało wszczęte po wejściu w życie Ley 1/2013 [ustawy nr 1/2013], a nie wszczęto żadnego postępowania przeciwegzekucyjnego, w związku z czym nie było już możliwe z uwagi na skutek, jaki wywiera powaga rzeczy osądzonej, zbadanie ewentualnego nieuczciwego charakteru warunków umownych.
- 12 MA zaskarżył postanowienie z dnia 31 lipca 2018 r., czemu sprzeciwia się Ibercaja S.A. Audiencia Provincial [sąd okręgowy] po otrzymaniu akt sprawy postanowiła przedstawić niniejsze pytania prejudycjalne.

#### **Zasadnicze argumenty stron w postępowaniu głównym**

- 13 Zasadnicze argumenty stron zostały przedstawione w pkt 7–9 i 12 powyżej.

#### **Zwięzłe uzasadnienie wniosku o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym**

- 14 Pytania prejudycjalne przedstawione w niniejszej sprawie pozostają w ścisłym związku z pytaniami przedstawionymi w sprawie C-497/19. Podsumowując, w sprawie tej, zwrócono się o wyjaśnienie, podobnie jak w niniejszej sprawie, choć tym razem z wnioskiem o dodatkowe wyjaśnienia, czy zasada skuteczności przepisów o ochronie konsumenta zawarta w dyrektywie Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1999 r., a w szczególności zawarta w art. 6 dyrektywy zasada braku związania nieuczciwymi warunkami umownymi, jest zgodna ze skutkami powagi rzeczy osądzonej i prekluzji oraz z określeniem końcowego, czy też ostatecznego, momentu zakończenia postępowania egzekucyjnego, po którym nie jest już możliwe podniesienie zarzutu dotyczącego nieuczciwego charakteru warunków umownych, niezależnie od możliwości dochodzenia przez konsumenta swoich uprawnień w późniejszym postępowaniu deklaracyjnym.
- 15 Największym, nierozwiązanym problemem w dziedzinie postępowań cywilnych w Hiszpanii w zakresie ochrony konsumentów jest wpływ nowych kryteriów proceduralnych wynikających z orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości na skutki powagi rzeczy osądzonej i prekluzji.

Nałożony na sądy obowiązek poszukiwania z urzędu w trakcie prowadzonego postępowania i stwierdzenia nieważności nieuczciwych warunków umownych spowodował na skutek powagi rzeczy osądzonej. W praktyce, biorąc pod uwagę ograniczenia i działania w zakresie ochrony konsumentów, sądy krajowe stają w obliczu istotnych wątpliwości będących wynikiem braku sprecyzowania ich obowiązków. W szczególności, nie jest jasne, czy w toku postępowania egzekucyjnego następuje skutek zamknięcia postępowania w zakresie możliwości ustalenia ważności określonego warunku znajdującego się w umowach zawieranych z konsumentami.

- 16 W hiszpańskim postępowaniu cywilnym, w Ley de Enjuiciamiento Civil [kodeksie postępowania cywilnego] (LEC), wskazano dwa zasadnicze rodzaje postępowania cywilnego: postępowanie deklaracyjne i postępowanie egzekucyjne.

Postępowanie deklaracyjne jest postępowaniem zwykłym stanowiącym w stosunkach pomiędzy podmiotami prawa główną drogę proceduralną, w której dochodzi się sądowej ochrony prawa nieznanego lub naruszonego przez pozwanego oraz wydania ostatecznego wyroku bez możliwości późniejszego podniesienia przed sądem tej samej sprawy lub tego samego roszczenia z tym samym uzasadnieniem (art. 222 LEC).

Obok tej kategorii istnieje postępowanie egzekucyjne, które charakteryzuje się tym, iż nie dokonuje się w nim uprzedniego określenia praw. W ramach niego dokonuje się czynności materialnych niezbędnych do wykonania prawa. Wymogiem niezbędnym dla bezpośredniego wszczęcia postępowania egzekucyjnego jest uznanie prawa, którego wykonania się dochodzi, w tytule lub dokumencie mającym taką skuteczność na podstawie ustawy. Wykaz dokumentów lub tytułów egzekucyjnych zawarty jest w art. 517 LEC, który w sposób jednolity reguluje tzw. sądowe tytuły wykonawcze (wśród których główne miejsce zajmuje wyrok kończący postępowanie deklaracyjne) i umowne. Te ostatnie powstają poza postępowaniem sądowym i są umowami, z których wynika zobowiązanie ze strony dłużnika do spełnienia na rzecz wierzyciela świadczenia pieniężnego należnego, wymagalnego i podlegającego wykonaniu (art. 571 LEC). Powodem, dla którego ustawodawca dopuszcza w przypadkach wskazanych w tym artykule wszczęcie od razu postępowania egzekucyjnego i uniknięcia postępowania deklaracyjnego, w którym to roszczenie podlega uznaniu jest to, że uznania długu dokonuje się przy zastosowaniu szeregu gwarancji prawnych, które pozwalają domniemywać istnienie i zasadność długu.

- 17 Należy wskazać, że nie tylko kwestie rozstrzygnięte w ramach postępowania sądowego wywołują skutek powagi rzeczy osądzonej, lecz również niepodniesione kwestie, które mogły zostać podniesione przez powoda jako roszczenie w powództwie, a także niepodniesione kwestie, które mogły zostać przedstawione jako zarzut przez pozwanego, przez co powstaje skutek prekluzji.

Prekluzję zwykło się określać jako „wirtualną powagę rzeczy osądzonej”, ponieważ ona również powoduje skutek zamknięcia lub zakończenia

postępowania, jak również wygaśnięcie roszczenia. O ile powaga rzeczy osądzonej jest ściśle związana z wartością, jaką jest pewność prawa, to prekluzja również jest jej bliska, ponieważ ustawodawca stara się unikać niekończącej się serii postępowań mających na celu ustalenie tego samego prawa.

Prekluzję, podobnie jak powagę rzeczy osądzonej, należy rozpatrywać w aspekcie formalnym, jako skutek samego postępowania, lub w znaczeniu materialnym, jako skutek wywierający wpływ na możliwość podniesienia wniosków lub zarzutów. Jako skutek w znaczeniu formalnym stoi ona na przeszkodzie temu, aby w ramach tego samego postępowania nie podnosiła uprawnień procesowych strona, która miała na to odpowiedni czas w toku postępowania i z tego nie skorzystała (art. 136 LEC), a jako skutek w znaczeniu materialnym stoi ona na przeszkodzie temu, aby strona w innym postępowaniu dochodziła roszczenia opartego na tej samej podstawie lub podnosiła zarzut, który należało zgłosić w pierwszym postępowaniu (art. 222 LEC).

- 18 Prawo hiszpańskie przewiduje możliwość wszczęcia przez dłużnika postępowania, którym sądownie rozstrzygnięta zostanie ograniczona dziedzina powództwa przeciwegzekucyjnego. Przed wejściem w życie Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social [ustawy nr 1/2013 z dnia 14 maja 2013 r. o środkach służących wzmocnieniu ochrony dłużników hipotecznych, restrukturyzacji zadłużenia i najmie socjalnym] kwestie związane z ważnością zobowiązania rozstrzygane były w potencjalnym postępowaniu deklaracyjnym, które powinno zostać wszczęte przez dłużnika. Ustawa ta wprowadziła możliwość wniesienia powództwa przeciwegzekucyjnego z powołaniem się na nieuczciwe warunki umowne, zarówno w zwykłym postępowaniu egzekucyjnym (art. 557 ust. 1 pkt 7 LEC), jak i w szczególnym postępowaniu egzekucyjnym z hipoteki (art. 695 ust. 1 pkt 4 LEC). Dopuszczono jednocześnie możliwość wniesienia powództwa przeciwegzekucyjnego z powołaniem się na nieuczciwe warunki umowne i wynikającą z tego nieważność warunków zawartych w szeregu umowach zawieranych z konsumentami, oraz nałożono na sądy obowiązek dokonywania z urzędu wstępnych kontroli w zakresie potencjalnych, nieuczciwych warunków zawartych w tych umowach (art. 552 ust. 1 akapit drugi LEC).

Zarówno wniesione przez dłużnika powództwo przeciwegzekucyjne oparte na zarzucie nieuczciwego charakteru warunków umownych, jak i wstępna kontrola z urzędu, o której mowa w ustawie, dotyczą tych warunków umownych mogących być podstawą do określenia zakresu egzekucji lub ustalenia kwoty długu.

- 19 W LEC dyskusję budził skutek powagi rzeczy osądzonej, jaki mogło wywołać orzeczenie sądu w przedmiocie powództwa przeciwegzekucyjnego wniesionego w postępowaniu egzekucyjnym. Zdaniem Tribunal Supremo [sądu najwyższego] w odniesieniu do skutku powagi rzeczy osądzonej w postępowaniu egzekucyjnym należy przyjąć, iż skutek ten dotyczy tych podstaw powództwa przeciwegzekucyjnego, które zostały rzeczywiście podniesione i rozpoznane przez



sąd; to, co zostało rozstrzygnięte w ramach powództwa przeciwegzekucyjnego w toku postępowania egzekucyjnego, wywołuje skutek powagi rzeczy osądzonej również w odniesieniu do tych podstaw powództwa przeciwegzekucyjnego, które można było podnieść, lecz nie powołano się na nie. Chodzi o skutek prekluzji: nie podniesiono tych zarzutów, na które można było się powołać w ramach powództwa przeciwegzekucyjnego, zatem w późniejszym terminie dłużnik nie może wszcząć postępowania deklaracyjnego, w którym miałby być rozstrzygnięty ten zarzut. Taka linia orzecznicza została przyjęta w dziedzinie postępowania egzekucyjnego w następstwie wyroków Tribunal Supremo [sądu najwyższego] nr 4617/2014 i 4972/2014.

Doktryna ta została zastosowana przez Tribunal Supremo [sąd najwyższy] w odniesieniu do nieuczciwych warunków umownych zawartych w umowach z konsumentami. Z związku z tym należy przywołać wyroki Tribunal Supremo [sądu najwyższego] nr 3373/2017, 3553/2018 i 3734/2018.

- 20 Źródłem problemu jest możliwość przeniesienia lub dostosowania tego orzecznictwa do wymogów prawa ochrony dłużnika/konsumenta wynikających z orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości.

Wyrokiem Trybunału Sprawiedliwości, który należy uznać za najbardziej znaczący, jest wyrok z dnia 26 stycznia 2017 r., Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60. W wyroku tym skonfrontowane zostały problemy dotyczące skutku powagi rzeczy osądzonej oraz ochrony konsumenta i stwierdzono, iż ochrony tej nie można uznać za nieograniczoną, oraz że ustępuje ona uniwersalnej zasadzie spójności porządku prawnego, to jest zasadzie pewności prawa.

W wyroku tym stwierdzono także, że określenie skutku powagi rzeczy osądzonej należy do prawa krajowego. W rezultacie konieczne byłoby uwzględnienie stanowiska hiszpańskiego Tribunal Supremo [sądu najwyższego] i zastosowanie się do jego ogólnego orzecznictwa, które wydaje się rozciągać na sferę ochrony konsumentów. Oznacza to, że jeżeli miała miejsce ze strony sądu uprzednia kontrola przy dokonywaniu rozstrzygnięcia w ramach postępowania egzekucyjnego, lecz bez żadnego formalnego wskazania nieuczciwego warunku umownego lub przy wskazaniu jedynie na potencjalnie nieuczciwy charakter konkretnej podstawy powództwa przeciwegzekucyjnego, a następnie w potencjalnym powództwie przeciwegzekucyjnym wszczętym przez dłużnika nie podniesiono tego samego zarzutu w odniesieniu do określonych nieuczciwych warunków umownych, wywołałoby to skutek powagi rzeczy osądzonej lub skutek „zamknięcia” postępowania, prekluzję albo utratę przez stronę, przeciwko której prowadzona jest egzekucja, uprawnienia procesowego do powołania się przed sądem po upływie terminu wniesienia powództwa przeciwegzekucyjnego na nieuczciwy charakter warunku umownego, czy to w ramach samego postępowania egzekucyjnego, to jest w powództwie przeciwegzekucyjnym, czy to w przyszłym postępowaniu deklaracyjnym.

Jednakże, przywołany wyrok nie ogranicza się do odesłania do prawa krajowego w celu zdefiniowania skutku powagi rzeczy osądzonej, lecz, w szczególności w pkt 51 i 52 wyroku, ustanawia szereg warunków lub ograniczeń. Punkt 51 stanowi, iż: „przesłanki ustanowione przez prawo krajowe, do których odsyła art. 6 ust. 1 dyrektywy 93/13, nie mogą stanowić zagrożenia dla istoty prawa, jakie konsumenci wywodzą z tego przepisu, polegającego na niezwiązaniu warunkiem uznanym za nieuczciwy”, a w pkt 52 wskazuje, że „w sytuacji gdy w ramach wcześniejszego badania spornej umowy, która doprowadziła do wydania orzeczenia korzystającego z powagi rzeczy osądzonej, sąd krajowy ograniczył się do zbadania z urzędu w świetle dyrektywy 93/13 tylko jednego, względnie kilku warunków umowy, dyrektywa ta nakłada na sąd krajowy – taki jak sąd rozpatrujący sprawę w postępowaniu głównym, do którego zgodnie z przepisami wnoszone są nadzwyczajne powództwa przeciwegzekucyjne – obowiązek dokonania, na wniosek strony lub z urzędu, o ile posiada niezbędne ku temu informacje na temat stanu prawnego i faktycznego, oceny nieuczciwego charakteru innych warunków tejże umowy. W braku takiej możliwości ochrona konsumenta byłaby bowiem tylko częściowa i niedostateczna i nie byłaby ani odpowiednim, ani skutecznym środkiem do realizacji celu polegającego na spowodowaniu zaprzestania stosowania tego warunku umowy, wbrew temu, co wynika z art. 7 ust. 1 dyrektywy 93/13”.

Tymczasem w prawie krajowym, jak już wskazano, sąd jest zobowiązany do zbadania wszystkich warunków umownych, nawet jeżeli wypowiada się jedynie w odniesieniu do tych warunków umownych, które może uznać za nieuczciwe. Stosownie do art. 552 ust. 1 LEC należy zbadać tytuł egzekucyjny w całości, bowiem nawet jeżeli powództwo przeciwegzekucyjne zostanie wszczęte jedynie w przedmiocie tych warunków umownych, które uważa się za potencjalnie nieuczciwe, przeprowadzenie tej kontroli wiąże się z rozważeniem ważności pozostałych warunków umownych.

- 21 Trybunał Sprawiedliwości podkreślił znaczenie, jakie wywiera powaga rzeczy osądzonej w postępowaniach sądowych, biorąc po uwagę, że niezmiennosc rozstrzygnięcia jest niezbędnym warunkiem poszanowania zasady pewności prawa. W ścisłym związku z nią pozostaje prekluzja, zgodnie z którą po upływie terminu wyznaczonego na dokonanie czynności procesowej strona traci uprawnienie do dokonania tej czynności.

Dopuszczalność tak rozumianej prekluzji w prawie Unii Europejskiej została uznana w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości, w szczególności w wyroku z dnia 29 października 2015 r., BBVA, C-8/14, EU:C:2015:731, dotyczącym systemu przejściowego ustanowionego w przywołanej krajowej Ley 1/2013 de medidas para reformar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social [ustawie nr 1/2013 z dnia 14 maja 2013 r. o środkach służących wzmocnieniu ochrony dłużników hipotecznych, restrukturyzacji zadłużenia i najmie socjalnym], w którym w celu zapewnienia zgodności z orzecznictwem Trybunału Sprawiedliwości wprowadzono w egzekucji z hipoteki możliwość wniesienia powództwa przeciwegzekucyjnego przez

dłużnika/konsumenta z powołaniem się na nieuczciwy charakter określonych warunków umownych, a w odniesieniu do tych przypadków, kiedy upłynął już zwykły termin na wniesienie powództwa przeciwegzekucyjnego, w ramach systemu przejściowego zawartego w tej ustawie przewidziano nadzwyczajny termin jednego miesiąca w celu wniesienia *ex novo* powództwa przeciwegzekucyjnego opartego na zarzucie nieuczciwego charakteru warunków umownych. Trybunał Sprawiedliwości uznał, że to narzędzie proceduralne, to jest termin określony jako nadzwyczajny, nie jest zgodne z prawem Unii Europejskiej. Stanowisko Trybunału Sprawiedliwości jest następujące:

„Niemniej jednak rzezone powiadomienie, które nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy nr 1/2013, nie zawierało informacji dotyczących przysługujących tym konsumentom praw wytoczenia powództwa przeciwegzekucyjnego opartego na nieuczciwym charakterze warunku umownego stanowiącego podstawę tytułu wykonawczego, albowiem możliwość ta została wprowadzona w art. 557 ust. 1 pkt 7 kodeksu postępowania cywilnego dopiero przez ustawę 1/2013.

W tych okolicznościach, w świetle w szczególności zasad prawa do obrony, pewności prawa i ochrony uzasadnionych oczekiwań, konsumenci nie mogli rozsądnie spodziewać się, iż będą korzystać z nowej możliwości wniesienia powództwa przeciwegzekucyjnego, skoro nie zostali poinformowani o tym na tej samej drodze proceduralnej, na jakiej dotarła do nich początkowa informacja.

W konsekwencji należy zaznaczyć, że sporny przepis przejściowy ustawy 1/2013 ze względu na fakt, iż przewiduje, że termin zawity rozpoczyna bieg bez osobistego poinformowania zainteresowanych konsumentów o możliwości wniesienia nowego powództwa przeciwegzekucyjnego w ramach postępowania egzekucyjnego, które zostało wszczęte jeszcze przed wejściem w życie rzezonej ustawy, nie może zagwarantować pełnego korzystania z tego terminu, a więc i skutecznego wykonywania nowego prawa przyznanego przez omawianą zmianę ustawy”.

Stanowisko to jest zatem zrozumiałe jedynie z związku z dopuszczeniem przez Trybunał Sprawiedliwości stosowania terminów prekluzyjnych. Z drugiej strony, należy zauważyć, że ten sam wyrok w pkt 27 i 28 odwołuje się zasad, na których opiera się krajowy system sędowniczy, takich jak ochrona prawa do obrony, zasada pewności prawa oraz zasada prawidłowego przebiegu postępowania. Wreszcie, z orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości wynika, że pomimo iż uznał on, że system przejściowy ustanowiony w Ley 1/2013 [ustawie nr 1/2013] nie zapewniał prawa do obrony, wynikało to z tego, że zakładał on zastosowanie terminów prekluzyjnych zgodnych z prawem europejskim jako wyraz minimalnego porządku procesowego i poszanowania zasady pewności prawa.

- 22 W tym stanie rzeczy powstają wątpliwości dotyczące koordynacji szeregu wyroków Trybunału Sprawiedliwości z orzecznictwem Tribunal Supremo [sądu najwyższego] i uregulowaniem krajowym.

W celu dostosowania się do doktryny Trybunału Sprawiedliwości krajowe uregulowanie proceduralne wprowadziło kontrolę nieuczciwych warunków umownych, zarówno w zwykłym postępowaniu egzekucyjnym, jak i w postępowaniu egzekucyjnym z hipoteki. Pierwsza z tych kontroli jest dokonywana z urzędu i dokonuje jej przed wszczęciem egzekucji ten sam sąd, przed którym wszczęto postępowanie egzekucyjne. Wyjątkowy charakter tej kontroli polega na tym, że polega ona jedynie na warunkowym i negatywnym rozstrzygnięciu. Sąd nie orzeka w przedmiocie ważności warunków umownych, lecz jedynie w przedmiocie ich nieważności. Nie jest to rozstrzygnięcie pozytywne o ich ważności, lecz negatywne; w rezultacie przeprowadzenia kontroli umownego tytułu egzekucyjnego bierze się pod uwagę jedynie te warunki umowne, które sąd uważa za nieuczciwe, w odniesieniu do których zostanie wszczęte postępowanie kontradyktoryjne, które doprowadzi do wydania orzeczenia w przedmiocie ich ważności.

W odniesieniu do pozostałych warunków umownych po pozytywnym przejściu testu ważności dokonanego przez sąd w postępowaniu egzekucyjnym, sąd ten w żaden sposób nie uzasadnia swojej decyzji. Nie ma w takim przypadku wyraźnego stwierdzenia ich ważności, aczkolwiek dokonanie kontroli wstępnej w sposób domniemany zakłada ich ważność. To właśnie ma miejsce w postępowaniu egzekucyjnym z hipoteki, w związku z którym przedstawiono niniejsze pytania prejudycjalne.

Należy podkreślić, że takie wstępne postępowanie wiąże się z dokonaniem jedynie oceny negatywnej, co jest spójne z postępowaniem egzekucyjnym, w którym co do zasady nie ustala się praw. W przypadku oceny negatywnej nic nie ogranicza prawa dłużnika do obrony, gdyż, może on po wszczęciu egzekucji wszcząć powództwo przeciwegzekucyjne, powołując się na nieuczciwy charakter tych warunków umownych, co do których sąd nie wypowiedział się wyraźnie przy dokonywaniu z urzędu wstępnej kontroli.

Jednakże w odniesieniu do tych warunków umownych, które wstępnie uznano za potencjalnie nieuczciwe, konieczne jest wydanie orzeczenia deklaracyjnego, które może mieć zarówno charakter negatywny w przypadku, kiedy zostaną one uznane za nieuczciwe, jak i pozytywny, w przypadku przeciwnym.

Z punktu widzenia niniejszego postępowania oczywiste jest, że takie orzeczenia, wydane przy zapewnieniu niezbędnej kontradyktoryjności stron, wywołują skutek powagi rzeczy osądzonej, a zatem ani dłużnik wnoszący powództwo przeciwegzekucyjne, ani sąd wykonujący swoje uprawnienia w zakresie kontroli z urzędu, nie mogą dokonać zmiany tego, co zostało rozstrzygnięte w sposób przeciwny.

Wątpliwości w odniesieniu do konkretnej sprawy powstają, kiedy wstępna kontrola z urzędu nie prowadzi do zarządzenia przez sąd przeprowadzenia rozprawy z udziałem stron, ponieważ nie ocenił on nieuczciwego charakteru żadnego warunku umownego, albo dokonał oceny jedynie określonego warunku.

Innymi słowy, egzekucja zostaje wszczęta i nigdzie nie zostaje wyrażona, ani pozytywna ocena w zakresie ważności warunków umownych, ani ocena negatywna, pomimo zbadania umowy przez sąd.

- 23 Jednocześnie, i jest to druga wątpliwość, powstaje problem, czy dłużnik, który wniósł pierwotne powództwo przeciwegzekucyjne, podnosząc nieuczciwy charakter określonych warunków umownych, może następnie, pomimo prekluzji tego uprawnienia, ponownie złożyć powództwo przeciwegzekucyjne w odniesieniu do tych warunków umownych, które uważa za nieuczciwe, chociaż nie uczynił tego we właściwym momencie postępowania, mając na uwadze, że okoliczności faktyczne i prawne dotyczące nieuczciwego charakteru tych warunków umownych istniały już w czasie wytoczenia we właściwym terminie pierwszego powództwa przeciwegzekucyjnego.

Wreszcie, biorąc pod uwagę, że prekluzja została dopuszczona w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości, jeżeli dłużnik nie wytoczy powództwa przeciwegzekucyjnego w ramach postępowania egzekucyjnego, pytanie dotyczy ustalenia, czy zasada skuteczności prowadzi do powstania, skutku w postaci zamknięcia postępowania, który uniemożliwia zarówno dłużnikowi, jak i sądowi działającemu z urzędu ponowne zbadanie okoliczności, które były już przedmiotem badania, albo sprzeciwienie się temu, wobec czego można było się sprzeciwić wcześniej, lecz tego nie zrobiono.

- 24 Niezależnie od skutku powagi rzeczy osądzonej i prekluzji, orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej i prawo krajowe rodzą wątpliwości w zakresie ustalenia ostatecznego momentu, w którym można podnieść z urzędu lub na wniosek strony zarzut nieuczciwego charakteru określonego warunku umownego. Szczególne postępowanie egzekucyjne z hipoteki ma bowiem na celu wykonanie tego zabezpieczenia rzeczowego, to jest hipoteki, w celu zaspokojenia kredytu udzielonego przez wierzyciela prowadzącego egzekucję. Zabezpieczenie to uznaje się za wykonane, kiedy prawo własności nieruchomości zabezpieczonej hipoteką zostaje w wyniku licytacji przeniesione na inną osobę niż dłużnik będący jej właścicielem.

Zgodnie z prawem hiszpańskim skutek ten następuje, kiedy zachodzi podstawa przeniesienia własności i tryb jej przeniesienia, którą może być wydanie rzeczy (*traditio*) lub dokonanie innej czynności (np. wpis w rejestrze publicznym). Samo *nuda traditio* nie przenosi własności, ponieważ wymaga ono podstawy przeniesienia własności, to jest całego szeregu czynności.

W przypadku egzekucji sądowej podstawą przeniesienia własności jest przysądzenie własności nieruchomości na rzecz oferenta, który zaproponował najwyższą ofertę. O ile przysądzenie własności stanowi tytuł prawny przeniesienia własności, postanowienie Letrado de la Administración de Justicia [referendarza sądowego] jest czynnością finalizującą przeniesienie własności nieruchomości. Na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości nowy właściciel nieruchomości może zostać wpisany do Registro de la Propiedad

[księgi wieczystej], a nieruchomości może zostać włączona do obrotu prawnego. Dla skutecznego przeniesienia własności nieruchomości nie jest konieczne wydanie nieruchomości zwycięskiemu oferentowi.

Zdaniem Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej począwszy od chwili, gdy dane mienie przestaje być przedmiotem roszczenia, nie można już badać ważności umowy kredytu, ani istnienia nieuczciwych warunków umownych. W wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 14 marca 2013 r. wskazano, iż „ostateczne przysądzenie osobie trzeciej własności nieruchomości obciążonej hipoteką ma zawsze nieodwracalny charakter, nawet jeśli nieuczciwy charakter warunku umownego kwestionowanego przez konsumenta przed sądem rozpoznającym sprawę co do istoty pociąga za sobą uznanie nieważności przeprowadzonego postępowania w przedmiocie egzekucji wierzytelności zabezpieczonej hipoteką; nie dotyczy to jedynie przypadku, w którym konsument ten wpisał do księgi wieczystej ostrzeżenie dotyczące złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki jeszcze przed zamieszczeniem ww. wzmianki”.

Stanowisko to zostało powtórzone w wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 7 grudnia 2017 r., ECLI:EU:C:2017:945, w którym w odniesieniu do pozasądowego postępowania egzekucyjnego z hipoteki wskazano na niedopuszczalność podejmowania prób badania nieuczciwego charakteru warunków umownych znajdujących się w umowie zawartej z konsumentem, które posłużyły jako podstawa jej przymusowego wykonania podnosząc, że „w ramach pozasądowego postępowania egzekucyjnego z hipoteki sąd rozpatrujący sprawę mógł zatem przystąpić – w razie potrzeby – do zbadania z urzędu potencjalnie nieuczciwego charakteru warunków zawartych w umowie o kredyt hipoteczny.

[Artykuł] 6 ust. 1 i art. 7 ust. 1 dyrektywy 93/13 nie znajdują zastosowania do postępowania [...] wszczętego przez nabywcę z licytacji nieruchomości po przeprowadzeniu pozasądowego postępowania egzekucyjnego z zabezpieczenia hipotecznego ustanowionego na tej nieruchomości przez konsumenta na rzecz wierzyciela będącego przedsiębiorcą, przedmiotem którego to postępowania jest ochrona praw rzeczowych nabytych zgodnie z prawem przez tego nabywcę z licytacji w zakresie, w jakim, po pierwsze, postępowanie to jest niezależne od stosunku prawnego wiążącego wierzyciela będącego przedsiębiorcą z konsumentem, i, po drugie, zabezpieczenie hipoteczne poddano egzekucji, nieruchomości została sprzedana i związane z nią prawa rzeczowe zostały przeniesione, a konsument nie skorzystał ze środków prawnych przewidzianych w tym kontekście”.

Wreszcie, wyrok ten odnosi się do dwóch okoliczności, do prekluzji oraz do faktu dokonania przeniesienia własności nieruchomości obciążonej hipoteką. Pojawiły się jednak wątpliwości, czy jeżeli możliwość podniesienia z urzędu lub na wniosek strony zarzutu nieuczciwego charakteru warunków umownych może prowadzić do podniesienia zarzutu nieważności określonych warunków umownych — co może skutkować nieważnością całego postępowania egzekucyjnego — w sytuacji, kiedy miało już miejsce przysądzenie własności, a

nawet wpis do Registro de la Propiedad [księgi wieczystej], jest możliwe rozszerzenie tej kontroli na okres następujący po tych czynnościach, przy czym chodzi tu o okoliczności poprzedzające pozbawienie własności i wydanie nieruchomości nowemu właścicielowi.

- 25 W prawie krajowym wątpliwości te pogłębił wyrok hiszpańskiego Tribunal Constitucional [trybunału konstytucyjnego] z dnia 28 lutego 2019 r., w którym uznano skargę wniesioną przez konsumenta, w której powołał się on na nieuczciwy charakter umowy, pomimo iż nie podniósł on tego zarzutu w czasie prowadzonej egzekucji z hipoteki. W podsumowaniu hiszpański Tribunal Constitucional [trybunał konstytucyjny], interpretując orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, stoi na stanowisku, że nie ma prekluzji w takim przypadku, ponieważ występuje ona tylko wtedy, gdy dłużnik wyraźnie podniesie zarzut nieuczciwego charakteru określonego warunku umownego albo gdy sąd badał nieuczciwy charakter w ramach kontroli z urzędu. W każdym przypadku, gdy istnieją wątpliwości, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie, należy przedstawić Trybunałowi Sprawiedliwości Unii Europejskiej pytanie prejudycjalne.

Celem przedstawienia przedmiotowych pytań prejudycjalnych jest ustalenie zakresu przewidzianego w hiszpańskim kodeksie postępowania cywilnego orzeczenia negatywnego, to jest stwierdzającego nieuczciwy charakter warunków umownych, które może zostać wydane przed wszczęciem egzekucji. A dokładnie, czy należy przeprowadzić kontrolę nieuczciwego charakteru warunków umownych (przez sąd z urzędu lub na wniosek osoby, przeciwko której jest prowadzona egzekucja), jeżeli uprawnienie wynikające z hipoteki zostało już wykonane i prawo własności zostało przeniesione, jednakże w każdym przypadku przed pozbawieniem posiadania osoby, przeciwko której jest prowadzona egzekucja.

Z tego względu, niezależnie od tego, czy nastąpił skutek powagi rzeczy osądzonej i prekluzyjny, wątpliwości te wymagają ustalenia, czy zakończenie postępowania, którego przedmiotem jest wykonanie zabezpieczenia rzeczowego następuje wraz z licytacją, przybiciem i przysądzeniem własności, uniemożliwiając badanie z urzędu albo na wniosek strony ważności lub nieuczciwego charakteru określonego warunku umownego, czy też przeciwnie, możliwe jest podniesienie nawet po przysądzeniu własności zarzutu nieuczciwego charakteru warunków umownych do czasu opuszczenia nieruchomości przez dłużnika.

- 26 Ponadto należy zwrócić uwagę na zmiany wprowadzone w prawie krajowym przez Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario [ustawę nr 5/2019 z dnia 15 marca 2019 r. o umowach kredytowych dotyczących nieruchomości], która przyznaje określonym dłużnikom hipotecznym w określonych okolicznościach kolejny termin dziesięciu dni w celu wniesienia powództwa przeciwegzekucyjnego w oparciu o ewentualnie zastosowane nieuczciwe warunki umowne.

W szczególności, zawarty w Ley 5/2019 trzeci przepis przejściowy dotyczący szczególnego systemu dla postępowań egzekucyjnych znajdujących się w toku w dniu wejścia Ley 1/2013 przyznaje stronom, przeciwko którym toczy się egzekucja, dodatkowy termin na wszczęcie nadzwyczajnego powództwa przeciwegzekucyjnego. Jednakże pod warunkiem, że postępowanie egzekucyjne nie zakończyło się wejściem nabywcy w posiadanie nieruchomości.

- 27 Wynikiem tego są odmienne stanowisko różnych podmiotów prawnych, chociaż wszyscy oni twierdzą, iż czynią to zgodnie z orzecznictwem Trybunału Sprawiedliwości.

Zdaniem Tribunal Supremo [sądu najwyższego], jeżeli upłynął już termin na wniesienie powództwa przeciwegzekucyjnego, o ile już od wszczęcia egzekucji możliwe było wniesienie powództwa przeciwegzekucyjnego w oparciu o nieuczciwy charakter warunków umownych, występuje prekluzja i powaga rzeczy osądzonej.

Zdaniem Tribunal Constitucional [trybunału konstytucyjnego], jeżeli nie ma wyraźnego orzeczenia w przedmiocie ważności warunków umowy, nie zachodzi ani prekluzja, ani powaga rzeczy osądzonej, a ostatecznym momentem na podniesienie w postępowaniu egzekucyjnym z hipoteki zarzutu nieuczciwego charakteru warunków umownych jest moment przeniesienia posiadania nieruchomości na nabywcę.

Natomiast zdaniem ustawodawcy, wydaje się, że mamy do czynienia z prekluzją i powagą rzeczy osądzonej: przynajmniej w tych przypadkach, w których nie było materialnej możliwości wniesienia powództwa przeciwegzekucyjnego, do momentu przeniesienia posiadania nieruchomości możliwe jest wszczęcie nadzwyczajnego powództwa przeciwegzekucyjnego.

Zdaniem sądu odsyłającego, tak rozbieżne stanowiska czynią niezbędnym przedstawienie pytań prejudycjalnych w celu ustalenia: 1) zakresu orzeczenia negatywnego stwierdzającego nieważność warunków umownych w umowach zawieranych z konsumentami, które zgodnie z prawem krajowym może zostać wydane przed wszczęciem egzekucji; 2) skutku prekluzyjnego, jaki może wywołać dla dłużnika brak wszczęcia we właściwym terminie powództwa przeciwegzekucyjnego w oparciu o nieuczciwy charakter umowy; 3) czy ostatecznym momentem na podniesienie z urzędu lub na wniosek dłużnika zarzutu nieważności umowy ze względu na nieuczciwy charakter warunków umownych jest przysądzenie własności nieruchomości na rzecz osoby trzeciej albo, jak w niniejszej sprawie, na rzecz wierzyciela, czy też przeciwnie, nawet jeżeli zostało przeniesione prawo własności nieruchomości, dopóki nie przeniesiono posiadania nieruchomości jest możliwe wniesienie powództwa przeciwegzekucyjnego w oparciu o nieuczciwy charakter warunków umownych.