

Processo C-351/23

**Resumo do pedido de decisão prejudicial em aplicação do artigo 98.º, n.º 1,
do Regulamento de Processo do Tribunal de Justiça**

Data de entrada:

6 de junho de 2023

Órgão jurisdicional de reenvio:

Krajský súd v Prešove (Tribunal Regional de Prešov, Eslováquia)

Data da decisão de reenvio:

11 de maio de 2023

Recorrente:

GR REAL s. r. o.

Recorridos:

PO

RT

Objeto do processo principal

Pedido de decisão prejudicial apresentado no âmbito de um litígio relativo à desocupação de um imóvel e à determinação do direito de propriedade sobre esse bem. O presente pedido é submetido devido às dúvidas suscitadas pelo órgão jurisdicional de reenvio quanto à compatibilidade da legislação eslovaca relativa à proteção jurisdicional do direito de propriedade de um imóvel, sobre o qual foi constituído um direito real de garantia para assegurar um crédito, com as disposições do direito da União em matéria de proteção dos consumidores, em especial com o artigo 6.º, n.º 1, e artigo 7.º, n.º 1, da Diretiva 93/13/CEE do Conselho e os artigos 5.º, 8.º e 9.º da Diretiva 2005/29/CE do Conselho.

Objeto e fundamento jurídico do pedido de decisão prejudicial

Interpretação do direito da União; artigo 267.º TFUE.

Questões prejudiciais

A. O artigo 6.º, n.º 1, e o artigo 7.º, n.º 1, da Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores, são aplicáveis a um processo como o processo principal, que foi instaurado por uma pessoa (o licitante vencedor) a quem foi adjudicado um imóvel e no qual é simultaneamente apreciado um pedido reconvenicional de um consumidor para restabelecimento da situação antes da adjudicação feita no âmbito de um leilão quando, antes do leilão extrajudicial, o consumidor exerceu as vias legais com vista à suspensão da execução de um direito real de garantia, requerendo ao órgão jurisdicional a aplicação de uma medida provisória e, simultaneamente, antes do leilão, notificou os participantes de que estava pendente um processo judicial com vista à suspensão da execução de um direito real de garantia através da venda voluntária em leilão, mas, apesar desse processo judicial, o leilão foi realizado?

B. Deve a Diretiva 93/13/CEE do Conselho ser interpretada no sentido de que se opõe a uma regulamentação de um Estado-Membro, como a que está em causa no processo principal, que, no âmbito da execução de um direito real de garantia sobre um imóvel de um consumidor, por um profissional que se dedica a realizar leilões privados (a seguir «leiloeiro»), com vista à satisfação de um crédito bancário ao abrigo de um contrato de crédito ao consumo,

1. não permite ao consumidor suscitar eficazmente contra o leiloeiro, com vista ao adiamento de um leilão, alegações relativas ao caráter abusivo de cláusulas contratuais com base nas quais o crédito bancário deve ser reclamado, mesmo que

esse crédito se baseie em cláusulas abusivas, especialmente a cláusula contratual relativa ao vencimento antecipado,

2. não permite ao consumidor obter o cancelamento do leilão do imóvel em que reside, apesar de o consumidor ter informado o leiloeiro e as pessoas presentes no leilão de que estava em curso um processo judicial relativo à aplicação de uma medida provisória que ordenasse a obrigação de suspender a realização do leilão, sendo que o órgão jurisdicional ainda não se pronunciou definitivamente sobre o pedido e que, ao mesmo tempo, a aplicação de uma medida provisória é a única possibilidade de o consumidor obter uma proteção jurisdicional provisória antes da realização do leilão do imóvel na sequência de cláusulas contratuais abusivas,

3. não permite ao consumidor, nas circunstâncias referidas nos números anteriores, exercer plenamente os seus direitos decorrentes da transposição da Diretiva 93/13/CEE e alcançar os objetivos desta, uma vez que a legislação em causa prevê a possibilidade de invocar a nulidade de um leilão apenas em três casos, a saber:

- a. a nulidade do contrato de constituição de um direito real de garantia,
- b. a violação da zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (Lei n.º 527/2002 relativa às Vendas Voluntárias em Leilão),
- c. a prática de um ato ilícito?

C. Deve a Diretiva 2005/29/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de maio de 2005, relativa às práticas comerciais desleais das empresas face aos consumidores no mercado interno e que altera a Diretiva 84/450/CEE do Conselho, as Diretivas 97/7/CE, 98/27/CE e 2002/65/CE e o Regulamento (CE) n.º 2006/2004 («diretiva relativa às práticas comerciais desleais»), ser interpretada no sentido de que a execução de um direito real de garantia baseado numa cláusula contratual abusiva relativa ao vencimento antecipado de um crédito resultante de um contrato de crédito ao consumo e, consequentemente, no montante incorreto do crédito em atraso é suscetível de constituir uma prática comercial desleal na aceção do artigo 5.º desta diretiva, em especial, uma prática comercial agressiva na aceção dos artigos 8.º e 9.º da referida diretiva, e de que a responsabilidade do banco e os objetivos da Diretiva 2005/29/CE se aplicam, além do banco, também à sociedade que organiza o leilão que executa o direito real de garantia do banco?

Disposições de direito da União invocadas

Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia: artigos 7.º, 38.º e 47.º;

Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores: considerando décimo

segundo a décimo quarto, décimo sexto, vigésimo, vigésimo primeiro, vigésimo quarto, artigos 1.º a 3.º, artigo 4.º, n.º 1, artigo 6.º, n.º 1, artigos 7.º e 8.º;

Diretiva 2005/29/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de maio de 2005, relativa às práticas comerciais desleais das empresas face aos consumidores no mercado interno e que altera a Diretiva 84/450/CEE do Conselho, as Diretivas 97/7/CE, 98/27/CE e 2002/65/CE e o Regulamento (CE) n.º 2006/2004: artigo 2.º, alíneas b), c), d), e) e k), artigos 3.º e 5.º, artigo 6.º, n.º 1, artigo 7.º, n.º 1, artigos 8.º, 9.º, 11.º e 13.º

Jurisprudência do Tribunal de Justiça e outras fontes do direito da União invocadas

Acórdão do Tribunal de Justiça de 14 de março de 2013, Aziz, C-415/11, ECLI:EU:C:2013:164, dispositivo, n.º 73;

Acórdão do Tribunal de Justiça de 21 de março de 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, ECLI:EU:C:2013:180, n.ºs 43 e 44;

Acórdão do Tribunal de Justiça de 7 de dezembro de 2017, Banco Santander, C-598/15, ECLI:EU:C:2017:945, dispositivo;

Acórdão do Tribunal de Justiça de 4 de junho de 2015, Faber, C-497/13, ECLI:EU:C:2015:357;

Acórdão do Tribunal de Justiça de 19 de setembro de 2019, Kušionová, C-34/13, ECLI:EU:C:2014:2189, n.º 65;

Conclusões da advogada-geral [L. Medina] apresentadas em 12 de janeiro de 2023 no processo C-598/21, SP e CI/Všeobecná úverová banka a.s., ECLI:EU:C:2023:22, n.ºs 92 a 101.

Disposições de direito nacional invocadas

Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (Lei n.º 40/1964 – Código Civil) conforme alterada:

«§ 53

(1) O contrato celebrado com um consumidor não pode conter cláusulas que deem origem, em detrimento do consumidor, a um desequilíbrio significativo entre os direitos e obrigações das partes contratantes (a seguir “cláusulas abusivas”). Esta disposição não se aplica às cláusulas contratuais que dizem respeito ao objeto principal da prestação e à adequação do preço, se essas cláusulas estiverem redigidas de forma precisa, clara e compreensível ou as cláusulas abusivas tiverem sido objeto de negociação individual.

[...]

(4) São consideradas cláusulas abusivas constantes de um contrato celebrado com um consumidor, nomeadamente, as disposições que:

[...]

k) impõem como penalidade ao consumidor inadimplente uma indemnização de montante desproporcionadamente elevado.

[...]

(5) As cláusulas abusivas constantes de um contrato celebrado com um consumidor são inválidas.

[...]

(9) No caso de pagamento em prestações de um contrato celebrado com um consumidor, o profissional só pode exercer o direito conferido pelo § 565 do Código Civil se se verificar um atraso superior a três meses no pagamento de uma prestação e quando tenha notificado o consumidor, pelo menos, 15 dias antes de exercer esse direito.

[...]

§ 565

No caso de pagamento de uma dívida em prestações, o credor não pode exigir o pagamento da totalidade do valor em dívida por falta de pagamento de uma prestação mensal, salvo se tal tiver sido acordado entre as partes ou determinado em decisão judicial. Contudo, o credor pode exercer esse direito até à data do termo do prazo para pagamento da prestação seguinte.»

«§ 151j

(1) Quando uma dívida garantida por hipoteca não seja integralmente paga no prazo definido para o efeito, o credor hipotecário pode proceder à execução da hipoteca. Ao fazê-lo, o credor hipotecário pode obter o pagamento do valor em dívida nos termos previstos no contrato ou através da venda em leilão do bem dado em garantia de acordo com legislação especial^{3e)} ou pode obter o pagamento da dívida através da venda do bem dado em garantia de acordo com disposições legislativas especiais^{3f)}, salvo disposição em contrário na presente lei ou em legislação especial.

[...]

§ 151m

(1) O credor hipotecário só pode vender o bem dado em garantia nos termos previstos no contrato de constituição da garantia ou em leilão decorridos 30 dias após a data da notificação do titular do bem dado em garantia e do devedor, quando não sejam a mesma pessoa, do início da execução da hipoteca sobre o imóvel dado em garantia, salvo disposição em contrário em legislação especial. Se o bem dado em garantia estiver inscrito no registo dos direitos de garantia e a data de inscrição no registo do início da execução do bem dado em garantia for posterior à data da notificação do início da execução do bem dado em garantia da pessoa que concede a garantia e do devedor, se a pessoa do devedor não for a mesma da pessoa que concede a garantia, o prazo de 30 dias começa a contar a partir da data da inscrição do início da execução do bem dado em garantia no registo de penhoras.

(2) Após a notificação do início da execução da hipoteca sobre o imóvel dado em garantia, o titular do bem dado em garantia e o credor hipotecário podem acordar que, antes do termo do prazo previsto no n.º 1, o credor hipotecário seja autorizado a vender o bem dado em garantia nos termos acordados no contrato de constituição da garantia ou em leilão.

(3) O credor que deu início à execução do bem dado em garantia, a fim de satisfazer o seu crédito nos termos do estipulado no contrato de constituição da garantia, pode a todo o tempo, no decurso dessa execução, alterar as modalidades de execução e vender em leilão o bem dado em garantia ou exigir o reembolso [do crédito] mediante a venda desse bem de acordo com as leis especiais. O credor está obrigado a informar quem tenha constituído a garantia sobre a alteração das modalidades de execução relativamente ao bem dado em garantia.

[...]

§ 151ma

[...]

(3) Em caso de execução de um bem dado em garantia por um credor cujo direito de penhor esteja inscrito em primeiro lugar em termos de ordem de satisfação dos direitos de penhor (a seguir “credor privilegiado”), a transferência da propriedade do bem dado em garantia efetua-se sem restrições pelos direitos de garantia de outros credores garantidos por direito de penhor. Quando o produto da venda do bem dado em garantia for superior ao valor do crédito garantido ao credor privilegiado, os restantes credores com direitos de penhor têm o direito de cobrar os seus créditos garantidos por um direito de penhor cuja propriedade é transferida a partir do lucro da venda desse bem, após dedução dos custos necessários e objetivos suportados pelo credor privilegiado relacionados com a execução do direito de penhor, segundo a ordem de prioridade que determina a cobrança dos direitos de garantia.»

Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (Lei n.º 527/2022 relativa à Venda Voluntária em Leilão):

«§ 6

(1) O leiloeiro é a pessoa que organiza o leilão e reúne as condições estabelecidas na presente lei que autorizam essa pessoa a exercer tal atividade.

[...]

§ 7

(1) O requerente da venda em leilão é o proprietário do bem objeto da venda, o credor hipotecário ou qualquer outra pessoa autorizada a requerer a realização de uma venda em leilão nos termos de uma lei específica».

Nos termos do § 16.º, n.º 1, da referida lei, a venda em leilão só pode ser efetuada com base num acordo assinado entre a pessoa que requereu a venda e o leiloeiro.

«§ 16

[...]

(2) O contrato de realização do leilão deve incluir a designação do requerente do leilão, do leiloeiro, o objeto do leilão, a oferta mais baixa, uma estimativa dos custos do leilão e a remuneração do leiloeiro, ou a forma como esta será estabelecida, ou um acordo segundo o qual o leilão será organizado a título gratuito. Deve ser igualmente anexado ao contrato uma declaração escrita do requerente do leilão segundo a qual o objeto da venda pode ser vendido em leilão (§ 7, n.º 2).

[...]

§ 19

(1) O leiloeiro é obrigado a renunciar à venda em leilão o mais tardar antes do seu início a) mediante pedido escrito nesse sentido do requerente, b) se for provado ao leiloeiro por meio de uma decisão executória que o requerente da venda em leilão não tem o direito de requerer essa venda em leilão; em caso de adoção de uma medida provisória pelo órgão jurisdicional, basta demonstrar ao leiloeiro que o órgão jurisdicional adotou essa medida.

[...]

§ 21

[...]

(2) Se alguma das suas disposições for infringida, a pessoa que se considerar lesada pode propor uma ação judicial de anulação da venda em leilão. Contudo, este direito prescreve no prazo de três meses a contar da data da venda em leilão, salvo se for invocado como fundamento para a anulação a prática de um crime e a venda disser respeito a uma casa ou a um apartamento onde o proprietário anterior tivesse oficialmente a sua residência permanente em conformidade com as disposições especiais^{12b}; nesse caso, a anulação da venda em leilão pode ser pedida mesmo após o termo desse prazo».

Zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (Lei n.º 160/2015 – Código de Processo Civil; a seguir «Código de Processo Civil»):

«§ 325

(1) O juiz pode decretar medidas provisórias se for necessário regular provisoriamente as relações entre as partes ou se houver razões para acreditar que a execução da decisão judicial pode ficar comprometida.»

Nos termos do n.º 2, alínea d), o juiz pode impor medidas provisórias a uma das partes, designadamente para que esta realize uma ação, para que não realize uma ação ou para que tolere um comportamento».

O órgão jurisdicional pode autorizar um reembolso em prestações em conformidade com o § 232, n.º 3, do Código de Processo Civil.

Zákon č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) [Lei n.º 162/1995 (Lei relativa ao Cadastro Predial)]

«§ 70

(1) Os dados inscritos no cadastro referido no § 7.º são considerados verdadeiros, salvo prova em contrário».

Apresentação sucinta dos factos e do processo principal

- 1 PO e RT, recorridos no processo principal, são casados. Em 7 de abril de 2011, celebraram, como consumidores, um contrato de crédito a prestações com o Slovenská sporiteľňa, a.s. (a seguir «banco»), ao abrigo do qual o banco concedeu aos recorridos um crédito no montante de 63 000 euros e PO e RT comprometeram-se a reembolsá-lo em prestações mensais de 424,41 euros a partir de 20 de junho de 2011, sendo 20 de janeiro de 2030 a data-limite para reembolso do crédito. Nessa mesma data, celebraram também um contrato que estabelecia um direito real de garantia sobre um imóvel dado em garantia do crédito constituído ao abrigo do referido contrato de mútuo hipotecário. O contrato de

penhor tinha por objeto a residência da família em que residem PO, RT e os seus três filhos.

- 2 Por carta de 3 de novembro de 2016, o banco anunciou o vencimento antecipado do crédito a partir desta mesma data e convidou PO e RT a pagar o crédito no valor de 56 888,08 euros. Segundo a legislação eslovaca, uma pessoa que exerça um direito de penhor tem o direito de pedir a venda voluntária em leilão do objeto desse direito. Em 21 de abril de 2017, PO e RT intentaram uma ação contra o banco no Okresný súd Prešov (Tribunal de Primeira Instância de Prešov, Eslováquia), pedindo ao banco que se abstivesse de executar o bem dado em garantia através da sua venda voluntária em leilão, pedindo ao mesmo tempo a aplicação de uma medida provisória por força da qual seria imposta ao banco a obrigação de se abster de executar o bem dado em garantia através da sua venda voluntária em leilão, até transitar em julgado o processo quanto ao mérito. PO e RT alegaram, na sua ação, que o banco não tem o direito de antecipar o vencimento do crédito, visto que esse direito só existe com base no contrato e as partes no contrato não celebraram qualquer acordo a esse respeito.
- 3 Em 25 de abril de 2017, teve lugar uma primeira ronda do leilão, a cuja realização PO se opôs, invocando a existência de um processo judicial em curso com vista a impedir a execução do bem dado em garantia no Okresný súd Prešov (Tribunal de Primeira Instância de Prešov). Esta primeira ronda da venda voluntária em leilão não foi bem sucedida, uma vez que ninguém se apresentou para participar.
- 4 Por Despacho de 26 de maio de 2017, o Okresný súd Prešov (Tribunal de Primeira Instância de Prešov) julgou improcedente o pedido de aplicação de uma medida provisória, sem responder às alegações de PO e de RT segundo as quais o banco tinha violado os seus direitos ao declarar o vencimento antecipado do crédito. PO e RT interpuseram recurso desse despacho.
- 5 A segunda ronda do leilão decorreu em 18 de julho de 2017. No decurso da mesma, o consumidor PO chamou a atenção do leiloeiro e do notário para o facto de estar em curso um processo judicial com vista à suspensão da execução do bem dado em garantia, mas o notário e o leiloeiro não tiveram em conta as suas alegações nem a sua presença. Nesse leilão a penhora foi atribuída à sociedade GR REAL, que se dedica, entre outras coisas, à concessão de créditos ou empréstimos, ao *factoring* e ao *forfaiting*, bem como à gestão e conservação de património imobiliário residencial e não residencial. Nos termos da legislação eslovaca, com a atribuição da penhora ocorre, em certas condições, a transmissão do direito de propriedade.
- 6 Por Despacho de 9 de agosto de 2017, o Krajský súd v Prešove (Tribunal Regional de Prešov, Eslováquia) pronunciou-se no processo relativo ao recurso interposto por PO e RT, anulando o despacho do órgão jurisdicional de primeira instância que julgou improcedente o pedido de aplicação de uma medida provisória e remetendo-lhe o processo para reapreciação e nova decisão. Na opinião do órgão jurisdicional de recurso, o órgão jurisdicional de primeira

instância devia ter-se pronunciado, nomeadamente, quanto à alegação de PO e de RT de que não celebraram um acordo com o banco nos termos do qual teria sido possível declarar o vencimento antecipado do crédito, o princípio da proporcionalidade, o facto de se tratar do único apartamento de PO e de RT e da sua família, ou a questão de saber se o credor não podia ser satisfeito de outra forma.

- 7 Em 19 de dezembro de 2017, PO e RT retiraram a ação relativa à suspensão da execução do bem dado em garantia através da venda voluntária em leilão, com o fundamento de que o leilão já tinha sido realizado, pelo que a ação de suspensão da execução do bem dado em garantia tinha ficado assim sem objeto. Por Despacho de 11 de janeiro de 2018, o Okresný súd Prešov (Tribunal de Primeira Instância de Prešov) arquivou o processo e condenou PO e RT a pagarem a totalidade das despesas suportadas pelo banco.
- 8 Na sequência da venda voluntária em leilão, GR REAL foi inscrita como proprietária da casa de família no registo predial e, como PO e RT se recusaram a abandonar a casa de família, esta sociedade cortou o fornecimento a PO e RT de serviços de utilidade pública, como água e eletricidade, e intentou uma ação com vista a obter a desocupação do imóvel em causa. Esta ação foi julgada improcedente pelo órgão jurisdicional de primeira instância e a decisão desse órgão jurisdicional foi confirmada pelo órgão jurisdicional de recurso. Ambos os órgãos jurisdicionais tiveram em conta os bons costumes e o facto de se tratar do apartamento de PO, de RT e dos seus três filhos. Por Despacho de 8 de abril de 2021, o Najvyšší súd (Supremo Tribunal, Eslováquia) anulou as duas decisões e declarou que os órgãos jurisdicionais deviam ter tido em consideração o direito de propriedade da sociedade GR REAL.
- 9 Na sua segunda decisão, o órgão jurisdicional de primeira instância ordenou que PO e RT desocupassem o imóvel em causa e julgou improcedente o seu pedido reconvenicional. O órgão jurisdicional de primeira instância considerou que a venda voluntária em leilão não foi declarada nula e que o órgão jurisdicional no processo não tem competência para se pronunciar sobre a questão da nulidade. A GR REAL interpôs recurso da parte da decisão do órgão jurisdicional de primeira instância em que não lhe foi concedido qualquer reembolso das custas do processo. PO e RT interpuseram recurso dessa decisão na parte relativa à imposição da obrigação de desocuparem o imóvel e à improcedência do seu pedido reconvenicional. O órgão jurisdicional de recurso suspendeu a instância no processo principal e submeteu o presente pedido de decisão prejudicial.

Argumentos essenciais das partes no processo principal

- 10 A recorrente no processo principal, a sociedade GR REAL, pede que, com base no seu direito de propriedade, que afirma ter adquirido através de uma venda voluntária em leilão, o imóvel em questão seja desocupado e que lhe seja concedido o reembolso das despesas processuais.

- 11 Os recorridos no processo principal, PO e RT, solicitam, por via de um pedido reconvenicional, que se declare que detêm o direito de propriedade da casa de família em causa. Na sua opinião, a venda da casa de família constitui uma violação dos seus direitos enquanto consumidores e do seu direito a uma habitação. Sustentam que não houve acordo entre eles e o banco nos termos do qual o banco pudesse declarar o vencimento antecipado do crédito. Além disso, alegam que o banco não deu seguimento ao seu pedido de reestruturação do crédito e que prosseguiu as suas diligências com vista à organização do leilão do imóvel em causa.

Apresentação sucinta da fundamentação do pedido de decisão prejudicial

- 12 O órgão jurisdicional de reenvio considera que, na perspetiva da resolução do processo principal, a questão pertinente é a de saber se as disposições do direito da União relativas à proteção dos consumidores são aplicáveis a um processo judicial numa situação, como a que está em causa no processo principal, em que os consumidores recorreram ao órgão jurisdicional para obter proteção contra a realização de uma venda pública em leilão pedindo a aplicação de uma medida provisória, chamaram a atenção para o processo judicial em curso e que, apesar disso, o leilão se realizou. O órgão jurisdicional de reenvio considera que, se a Diretiva 93/13 fosse aplicável ao processo principal, isso significaria que nesse processo seria necessário efetuar uma fiscalização jurisdicional da cláusula do contrato relativa ao vencimento antecipado e que, se se verificasse que se trata de uma cláusula abusiva, esta circunstância seria fundamental para a resolução do litígio quanto ao mérito.
- 13 O órgão jurisdicional de reenvio também considera essencial a questão de saber se a legislação eslovaca que limita a proteção do direito de propriedade dos consumidores a bens que eram sua propriedade e que foram utilizados como objeto de um direito de penhor sobre um bem dado em garantia de um crédito, quando essa propriedade foi objeto de uma venda voluntária em leilão, em resultado da qual foi concedida uma penhora, é compatível com o direito da União pelos três motivos seguintes: a violação da lei relativa à venda voluntária em leilão, a nulidade do contrato relativo à constituição de um direito de penhor e a prática de atos ilícitos. O órgão jurisdicional de reenvio considera que nem o caso dos consumidores apreciado no processo principal nem as suas objeções dizem respeito a estas três situações.
- 14 O órgão jurisdicional de reenvio indica que concorda plenamente com a argumentação apresentada pela advogada-geral nas Conclusões de 12 de janeiro de 2023, no processo SP e CI/Všeobecná úverová banka, a.s., C-598/21, ECLI:EU:C:2023:22, em especial nos n.ºs 92 a 105.