

Asia C-351/23

**Unionin tuomioistuimen työjärjestyksen 98 artiklan 1 kohdan mukainen
ennakkoratkaisupyynnön tiivistelmä**

Jättämispäivä:

6.6.2023

Ennakkoratkaisua pyytävä tuomioistuin:

Krajský súd v Prešove (Slovakia)

Ennakkoratkaisupyynnön esittämistä koskevan päätöksen tekemispäivä:

11.5.2023

Kantaja:

GR REAL s.r.o.

Vastaajat:

PO

RT

Pääasian kohde

Ennakkoratkaisupyyntö riita-asiassa, joka koskee kiinteistöstä häättämistä ja kyseisen kiinteistön omistusoikeuden määrittämistä. Tämän ennakkoratkaisupyyntöön perusteena ovat ennakkoratkaisua pyytävän tuomioistuimen epäilyt siitä, onko lainan vakuutena olevan kiinteistön omistusoikeuden suoja koskeva Slovakian lainsäädäntö yhteensopiva kuluttajansuojaa koskevan Euroopan unionin lainsäädännön ja erityisesti neuvoston direktiivin 93/13/ETY 6 artiklan 1 kohdan ja 7 artiklan 1 kohdan sekä neuvoston direktiivin 2005/29/EY 5, 8 ja 9 artiklan kanssa.

Ennakkoratkaisupyyntöön kohde ja oikeudellinen perusta

Unionin oikeuden tulkinta, SEUT 267 artikla.

Ennakkoratkaisukysymykset

A. Sovelletaanko kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY 6 artiklan 1 kohtaa ja 7 artiklan 1 kohtaa pääasian kaltaiseen menettelyyn, jonka on pannut vireille henkilö (ostaja), joka on kiinteistöomaisuutta koskevan huutokaupan voittaja, kun menettelyssä käsitellään samanaikaisesti vastakannetta, jossa kuluttaja vaatii huutokauppaa edeltäneen tilan palauttamista tilanteessa, jossa kuluttaja on käyttänyt ennen tuomioistuimen ulkopuolella toteutettua huutokauppaa oikeussuojakeinoja pantatun omaisuuden realisoinnin estämiseksi hakemalla tuomioistuimelta turvaamistoimen määräämistä ja jossa kuluttaja oli samalla ilmoittanut ennen huutokauppaa siihen osallistuville henkilöille, että oikeudenkäynti vapaaehtoisella huutokaupalla toteutettavan pantatun omaisuuden realisoinnin estämiseksi on vireillä, mutta huutokauppa on toteutettu oikeudenkäynnistä huolimatta?

B. Onko neuvoston direktiiviä 93/13/ETY tulkittava siten, että se on esteenä pääasiassa kyseessä olevan kaltaiselle jäsenvaltion lainsäädännölle, joka yksityisiä huutokauppoja järjestävän elinkeinonharjoittajan (jäljempänä huutokaupanpitäjä) realisoidessa kuluttajan kiinnitetyn kiinteistön kulutusluottosopimukseen perustuvien pankin saatavien suorittamiseksi

1. ei anna kuluttajalle mahdollisuutta esittää huutokaupanpitäjää vastaan huutokaupan viivyttämiseksi tehokkaasti väitteitä niiden sopimusehtojen kohtuuttomuudesta, joiden perusteella pankin saatavat peritään, vaikka nämä saatavat perustuisivat kohtuuttomiin sopimusehtoihin, erityisesti ennen aikaista erääntymistä koskevaan sopimusehtoon,

2. ei anna kuluttajalle mahdollisuutta saada aikaan hänen asuinpaikkana käyttämäänsä kiinteistöä koskevan huutokaupan keskeyttämistä, vaikka kuluttaja on ilmoittanut huutokaupanpitäjälle ja siihen osallistuville henkilöille, että oikeudenkäynti omaisuuden realisoinnin estämiseksi on vireillä, mutta tuomioistuin ei ole vielä tehnyt lopullista ratkaisua hakemuksesta, ja vaikka turvaamistoimen määrääminen on kuluttajan ainoa keino saada tilapäistä oikeussuojaa kohtuuttomista sopimusehdoista seuranneen kiinteistön huutokaupan estämiseksi,

3. ei anna kuluttajalle edellisissä kohdissa tarkoitetuissa olosuhteissa mahdollisuutta käyttää täysimääräisesti oikeuksia, jotka johtuvat direktiivin 93/13/ETY saattamisesta osaksi kansallista lainsäädäntöä, ja saavuttaa tämän direktiivin tavoitteita, koska kyseisessä lainsäädännössä rajataan mahdollisuus vedota huutokaupan pätemättömyyteen vain kolmeen perusteeseen:

- a. vakuussopimuksen pätemättömyys,
- b. vapaaehtoisista huutokaupoista annettu laki nro 527/2002 (zákon č. 527/2002 z.z. o dobrovol'ných dražbách),
- c. rikollinen toiminta?

C. Onko sopimattomista elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisistä kaupallisista menettelyistä sisämarkkinoilla ja neuvoston direktiivin 84/450/ETY, Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivien 97/7/EY, 98/27/EY ja 2002/65/EY sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 2006/2004 muuttamisesta 11.5.2005 annettua Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviä 2005/29/EY (sopimattomia kaupallisia menettelyjä koskeva direktiivi) tulkittava siten, että pantatun omaisuuden realisointia kulutusluottosopimukseen perustuvan saatavan ennenaikaisen eräntymisen perusteella ja siten virheellistä velkasummaa maksun laiminlyönnin jälkeen voidaan pitää direktiivin 5 artiklassa tarkoitettuna sopimattomana kaupallisena menettelynä ja tarkemmin sanottuna kyseisen direktiivin 8 ja 9 artiklassa tarkoitettuna aggressiivisena kaupallisena menettelynä, ja sovelletaanko pankin vastuuta ja direktiivin 2005/29/EY tavoitteita pankin lisäksi myös huutokauppa-alan yritykseen, joka realisoii pankin panttioikeuden?

Unionin oikeussäännöt, joihin viitataan

Euroopan unionin perusoikeuskirjan 7, 38 ja 47 artikla.

Kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY johdanto-osan 12–14 perustelukappale, 16 perustelukappale, 20 perustelukappale, 21 perustelukappale ja 24 perustelukappale, 1 ja 3 artikla, 4 artiklan 1 kohta, 6 artiklan 1 kohta ja 7 ja 8 artikla.

Sopimattomista elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisistä kaupallisista menettelyistä sisämarkkinoilla ja neuvoston direktiivin 84/450/ETY, Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivien 97/7/EY, 98/27/EY ja 2002/65/EY sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 2006/2004 muuttamisesta 11.5.2005 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2005/29/EY 2 artiklan b, c, d, e ja k alakohta, 3 ja 5 artikla, 6 artiklan 1 kohta, 7 artiklan 1 kohta sekä 8, 9, 11 ja 13 artikla.

Unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntö ja muut unionin oikeuden lähteet

Unionin tuomioistuimen tuomio 14.3.2013, Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164, tuomiolauselma, 73 kohta).

Unionin tuomioistuimen tuomio 21.3.2013, RWE Vertrieb (C-92/11, EU:C:2013:180, 43 ja 44 kohta).

Unionin tuomioistuimen tuomio 7.12.2017, Banco Santander (C- 598/15, EU:C:2017:945, tuomiolauselma).

Unionin tuomioistuimen tuomio 4.6.2015, Faber (C-497/13, EU:C:2015:357).

Unionin tuomioistuimen tuomio 10.9.2014, Kušionová (C-34/13, EU:C:2014:2189, 65 kohta).

Julkisasiamiehen ratkaisuehdotus 12.1.2023, SP ja CI v. Všeobecná úverová banka (C-598/21, EU:C:2023:22, 92–101 kohta).

Kansalliset oikeussäännöt, joihin viitataan

Siviililaki nro 40/1964 (zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník), sellaisena kuin se on muutettuna (jäljempänä siviililaki):

”53 §

1) Kuluttajasopimuksessa ei saa olla ehtoja, jotka aiheuttavat kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon sopimuspuolten oikeuksien ja velvollisuuksien välillä (kohtuuton ehto). Sopimuksen pääkohteen määrittelyä ja hinnan riittävyyttä koskevaa sopimusehtoa ei pidetä kohtuuttomana, jos se on muotoiltu täsmällisesti, selkeästi ja ymmärrettävästi tai jos kohtuuttomasta ehdosta on erikseen neuvoteltu.

--

4) Kuluttajasopimuksen kohtuuttomina ehtoina on pidettävä muun muassa ehtoja, joissa

--

k) velvoitetaan kuluttaja, joka ei ole täyttänyt velvollisuuksiaan, maksamaan seuraamuksena suhteettoman suuri korvaus.

--

5) Kuluttajasopimuksen kohtuuttomat ehdot ovat pätemättömiä.

--

9) Jos kuluttajan kanssa tehty sopimus täytetään maksuerien maksamisen muodossa, elinkeinonharjoittaja voi käyttää sille siviililain 565 §:ssä annettua oikeutta aikaisintaan kolmen kuukauden kuluttua yhden maksuerän maksamisen viivästymisestä ja ilmoitettuaan asiasta kuluttajalle vähintään 15 päivää ennen tämän oikeuden käyttämistä.”

--

565 §

Jos saatava täytetään erissä, velkoja ei saa vaatia maksamaan koko saatavaa, jos velallinen on laiminlyönyt kuukausierän maksamisen, paitsi jos sopimuspuolet ovat sopineet tästä tai siitä määrätään päätöksessä. Velkoja voi kuitenkin käyttää tätä oikeutta viimeistään laiminlyötyä erää seuraavan ensimmäisen erän eräännyttyä.

151 j §

1) Ellei saatavaa, jonka vakuudeksi on annettu panttioikeus, makseta kokonaan takaisin sovittuna aikana, panttivelkoja voi käynnistää pantatun omaisuuden realisoinnin. Pantattua omaisuutta realisoitaessa panttivelkoja voi saada saatavansa sopimuksessa sovitulla tavalla tai myymällä pantatun omaisuuden erityislain^{3e)} mukaisella huutokaupalla tai vaatia saatavansa myymällä pantatun omaisuuden erityislakien^{3f)} mukaisesti, ellei tässä laissa tai jossain erityislaissa säädetä toisin.

--

151 m §

1) Panttivelkoja voi myydä pantatun omaisuuden panttaussopimuksessa sovitulla tavalla tai huutokaupalla aikaisintaan 30 päivän kuluttua siitä, kun pantinantajalle ja velalliselle, sikäli kuin nämä eivät ole sama henkilö, on annettu tieto pantatun omaisuuden realisoinnin aloittamisesta, ellei erityislaissa säädetä toisin. Kun panttioikeus on merkitty panttirekisteriin ja rekisteriin merkitty pantatun omaisuuden realisoinnin aloittamispäivä on myöhäisempi kuin päivä, jona pantatun omaisuuden realisoinnin aloittamisesta on ilmoitettu pantinantajalle ja velalliselle, sikäli kuin nämä

eivät ole sama henkilö, 30 päivän määräaika alkaa kulua siitä päivästä, jona pantatun omaisuuden realisoinnin aloittaminen on merkitty panttirekisteriin.

2) Kun pantatun omaisuuden realisoinnin aloittamista koskeva tiedoksianto on tapahtunut, pantinantaja ja panttivelkoja voivat sopia, että panttivelkojalla on jo ennen 1 momentissa säädetyn määräajan päättymistä oikeus myydä pantattu omaisuus panttaussopimuksessa sovitulla tavalla tai huutokaupalla.

3) Panttivelkoja, joka on aloittanut pantatun omaisuuden realisoinnin panttaussopimuksessa sovitulla tavalla, voi milloin tahansa tämän realisointimenettelyn aikana muuttaa realisointitapaa ja myydä pantatun omaisuuden huutokaupalla tai vaatia saatavan suorittamista pantatun omaisuuden myynnillä erityislakien mukaisesti. Panttivelkoja on velvollinen ilmoittamaan pantinantajalle pantatun omaisuuden realisointitavan muutoksesta.”

151 ma §

— —

3) Jos pantatun omaisuuden realisoi panttivelkoja, jonka panttioikeus on rekisteröity etusijajärjestyksessä ensimmäisenä (jäljempänä etusijalla oleva panttivelkoja), pantattu omaisuus siirtyy ilman muiden panttivelkojen panttioikeuksiin liittyviä rasitteita. Jos pantatun omaisuuden myynnistä saatavat tulot ylittävät etusijalla olevan panttivelkojan hyväksi turvaton saatavan, muilla panttivelkojilla on oikeus saada siirrettyyn panttiin kohdistuvalla panttioikeudella turvatut saatavansa perityiksi pantatun omaisuuden myynnistä saaduista tuloista sen jälkeen, kun niistä on vähennetty etusijalla olevan panttivelkojan pantatun omaisuuden realisoinnista aiheutuneet välttämättömät ja kohtuulliset kustannukset panttivelkojen saatavien etusijajärjestyksen mukaisesti.”

Vapaaehtoisista huutokaupoista annettu laki nro 527/2002 (zákon č. 527/2002 Z.
z. o dobrovolných dražbách)

”6 §

1) Huutokaupanpitäjä on henkilö, joka järjestää huutokaupan ja täyttää tässä erityislaissa vahvistetut edellytykset ja on saanut luvan tämän ammatin harjoittamiseen.

7 §

1) Huutokaupan hakija on huutokaupan kohteena olevan omaisuuden omistaja, henkilö, joka huolehtii pantatun omaisuuden realisoimisesta (jäljempänä panttivelkoja), tai henkilö, jolla on oikeus hakea erityislaissa tarkoitetun huutokaupan järjestämistä.”

Kyseisen lain 16 §:n 1 momentin mukaan huutokauppa voidaan toimittaa vain huutokaupan hakijan ja huutokaupanpitäjän välillä allekirjoitetun sopimuksen perusteella.

”16 §

--

2) Huutokaupan toteuttamista koskevassa sopimuksessa on mainittava huutokaupan hakija, huutokaupanpitäjä, huutokaupan kohde, alin hyväksyttävä tarjous, huutokaupan arvioidut kustannukset ja huutokaupanpitäjän palkkion määrä tai sen määräytymistapa tai sopimus siitä, että huutokauppa toteutetaan maksutta. Sopimukseen on liitettävä huutokaupan hakijan kirjallinen ilmoitus siitä, että huutokaupattava kohde voidaan huutokaupata (7 §:n 2 momentti).

--

19 §

1) Huutokaupanpitäjä on velvollinen luopumaan huutokaupasta viimeistään huutokaupan alkamiseen mennessä a) huutokaupan hakijan kirjallisesta pyynnöstä, b) jos huutokaupanpitäjälle osoitetaan täytäntöönpanokelpoisella päätöksellä, että huutokaupan hakijalla ei ole oikeutta ehdottaa huutokaupan toteuttamista; jos kyseessä on tuomioistuimen määräämä turvaamistoimi, riittää, että huutokaupanpitäjälle osoitetaan, että tuomioistuin on määrännyt asiasta.

--

21 §

--

2) Jos vakuussopimuksen pätevyys riitautetaan tai jos tämän lain säännöksiä on rikottu, sillä, joka katsoo oikeuttaan loukatun, on oikeus vaatia tuomioistuinta julistamaan huutokaupan pätemättömäksi. Oikeus kumoamisvaatimuksen esittämiseen tuomioistuimessa raukeaa kuitenkin, jollei tätä oikeutta ole käytetty kolmen kuukauden kuluessa huutokaupasta, paitsi jos pätemättömyyden perusteena on rikos ja myynti koskee taloa tai huoneistoa, joka oli edellisen omistajan virallinen asuinpaikka erityislainsäädännön nojalla; 12b) missä tapauksessa vaatimus huutokaupan

julistamisesta pätemättömäksi voidaan tehdä myös mainitun kolmen kuukauden määräajan päätyttyä.”

Siviiliprosessilaki nro 160/2015 (zákon č. 160/2015 z.z. Civilný sporový poriadok)

325 §

”1) Tuomioistuin voi määrätä turvaamistoimen, jos se on tarpeen olosuhteiden mukauttamiseksi ilman viivytystä tai jos on pelättävissä, että toteutus vaarantuu.”

Lain 2 momentin d kohdan mukaisesti tuomioistuin voi määrätä asianosaiseen kohdistuvasta turvaamistoimesta asianosaisen velvoittamiseksi tekemään, olemaan tekemättä tai sietämään jotain.

Tuomioistuin voi sallia siviiliprosessilain 232 §:n 3 momentin mukaiset maksuerät.

Laki nro 162/1995 (kiinteistörekisterilaki) (zákon č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon))

70 §

”1) Lain 7 §:ssä tarkoitetut kiinteistörekisteritiedot ovat luotettavia, jollei toisin osoiteta.”

Yhteenveto tosiseikoista ja menettelystä pääasiassa

- 1 Pääasian vastaajat, PO ja RT, ovat aviopari. He tekivät kuluttajina 7.4.2011 Slovenská sporiteľňa a.s:n (jäljempänä pankki) kanssa erissä takaisin maksettavaa lainaa koskevan sopimuksen, jonka perusteella pankki myönsi vastaajille 63 000 euron lainan, jonka PO ja RT sitoutuivat maksamaan takaisin 424,41 euron suuruisina kuukausierinä 20.6.2011 alkaen ja jonka viimeiseksi takaisinmaksupäiväksi määritettiin 20.1.2030. Samana päivänä he myös perustivat kiinnelainasopimukseen perustuvan saatavan vakuudeksi kiinteistöpananttioikeuden omakotitaloon, jossa PO ja RT sekä heidän kolme lastaan asuvat.
- 2 Pankki ilmoitti 3.11.2016 päivätyllä kirjeellä lainan erääntyvän poikkeuksellisesti 3.11.2016 ja kehotti PO:ta ja RT:tä maksamaan 56 888,08 euron suuruisen saatavan. Slovakian lainsäädännön mukaan pantattua omaisuutta realisoivalla henkilöllä on oikeus ehdottaa pantattua omaisuutta koskevan vapaaehtoisen huutokaupan järjestämistä. PO ja RT nostivat 21.4.2017 Okresný súd Prešovissa (Prešovin piirioikeus, Slovakia) pankkia vastaan kanteen, jossa he vaativat, että pankki velvoitetaan pidättäytymään pantatun omaisuuden huutokaupalla toteutettavasta realisoinnista, ja ehdottivat samalla turvaamistoimen määräämistä,

jotta pankki velvoitettaisiin pidättäytymään pantatun omaisuuden realisoinnista vapaaehtoisen huutokaupan välityksellä siihen asti, kunnes pääasiassa on saatu lopullinen ratkaisu. PO ja RT väittivät kanteessaan, että pankilla ei ollut oikeutta vaatia lainan ennaaikaista erääntymistä, koska tällainen oikeus syntyy vain sopimusperusteisesti eivätkä sopimuspuolet olleet tehneet tätä seikkaa koskevaa sopimusta.

- 3 Ensimmäinen huutokauppakierros järjestettiin 25.4.2017, jolloin PO vastusti huutokaupan järjestämistä sillä perusteella, että Okresný súd Prešovissa oli vireillä oikeudenkäynti pantatun omaisuuden realisoinnin estämiseksi. Vapaaehtoisen huutokaupan ensimmäinen kierros epäonnistui siitä syystä, että kukaan ei osallistunut huutokauppaan.
- 4 Okresný súd Prešov hylkäsi 26.5.2017 turvaamistoimihakemuksen antamallaan määräyksellä käsittelemättä PO:n ja RT:n väitettä, jonka mukaan pankki oli loukannut heidän oikeuksiaan soveltaessaan lainan ennaaikaista erääntymistä. PO ja RT valittivat tästä ratkaisusta.
- 5 Huutokaupan toinen kierros järjestettiin 18.7.2017. Tämän huutokaupparakennuksen aikana PO ilmoitti huutokaupanpitäjälle ja notaarille, että vireillä oli oikeudenkäynti pantatun omaisuuden realisoinnin estämiseksi, mutta notaari ja huutokaupanpitäjä eivät ottaneet hänen vastalausestaan tai läsnäoloaan huomioon. Huutokaupan voitti GR REAL -yritys, jonka toimialaan kuuluvat muun muassa luottojen tai lainojen myöntäminen, factoring ja forfaiting sekä asuin- ja muiden kiinteistöjen hoito ja ylläpito. Slovakian lainsäädännön mukaan huutokaupan voittaminen johtaa tietyn edellytyksin omistusoikeuden siirtymiseen.
- 6 Krajský súd v Prešove (Prešovin alueellinen tuomioistuim, Slovakia) ratkaisi 9.8.2017 PO:n ja RT:n tekemän muutoksenhaun kumoamalla ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen antaman määräyksen turvaamistoimihakemuksen hylkäämisestä ja palautti asian sille jatkokäsittelyä ja uutta päätöstä varten. Muutoksenhakutuomioistuimen mukaan ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen olisi pitänyt käsitellä muun muassa PO:n ja RT:n väitettä siitä, että he eivät olleet tehneet pankin kanssa sopimusta, jonka nojalla voitaisiin soveltaa ennaaikaista erääntymistä, suhteellisuusperiaatetta, sitä tosiseikkaa, että kyseessä oli PO:n ja RT:n sekä heidän perheensä ainoa asuinpaikka, tai sitä, olisiko velkojan saatavan täyttämiseen voitu käyttää muita keinoja.
- 7 PO ja RT peruuttivat 19.12.2017 kanteen, jolla he halusivat estää pantatun omaisuuden realisoinnin vapaaehtoisella huutokaupalla sillä perusteella, että huutokauppa oli jo toteutettu ja siksi pantatun omaisuuden realisoinnin estämistä koskeva kanne oli menettänyt merkityksensä. Okresný súd Prešov keskeytti 11.1.2018 antamallaan määräyksellä menettelyn ja määräsi PO:n ja RT:n maksamaan pankille aiheutuneet oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti.

- 8 GR REÁL merkittiin omakotitalon omistajaksi vapaaehtoisen huutokaupan perusteella, ja koska PO ja RT kieltäytyivät muuttamasta pois omakotitalosta, yhtiö irrotti PO:n ja RT:n yleishyödyllisistä palveluista, kuten vesi- ja sähköhuollosta, ja nosti kanteen asukkaiden häätämiseksi kiinteistöstä. Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin hylkäsi kyseisen kanteen, ja muutoksenhakutuomioistuin vahvisti kyseisen tuomioistuimen päätöksen. Molemmat tuomioistuimet ottivat huomioon hyvän tavan ja sen, että kyseessä oli PO:n, RT:n ja heidän kolmen lapsensa asuinpaikka. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ylin tuomioistuin, Slovakia) kumosi 8.4.2021 antamallaan määräyksellä molemmat tuomiot ja totesi, että tuomioistuinten on paneuduttava GR REÁL -yhtiön omistusoikeuksiin.
- 9 Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin määräsi pääasiassa antamassaan toisessa tuomiossa PO:n ja RT:n poistumaan kyseisestä kiinteistöstä ja hylkäsi heidän vastakanteensa. Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen mukaan vapaaehtoista huutokauppaa ei ollut julistettu pätemättömäksi, eikä tuomioistuimella ollut toimivaltaa käsitellä kysymystä sen pätemättömyydestä tässä riita-asiassa. GR REÁL valitti ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen tuomion siitä osasta, jossa sille ei myönnetty oikeudenkäyntikulujen korvaamista. PO ja RT riitauttivat tuomion sen tuomiolauselman osan osalta, jolla heidät velvoitettiin poistumaan kiinteistöstä, ja siltä tuomiolauselman osalta, jolla heidän vastakanteensa hylättiin. Muutoksenhakutuomioistuin keskeytti pääasian käsittelyn ja esitti ennakkoratkaisupyyntöä.

Pääasian asianosaisten tärkeimmät perustelut

- 10 Pääasian kantaja, GR REÁL, vaatii väitteensä mukaan vapaaehtoisella huutokaupalla saamansa omistusoikeuden perusteella, että asukkaat häädetään kyseisestä kiinteistöstä ja että sille korvataan oikeudenkäyntikulut.
- 11 Pääasian vastaajat, PO ja RT, vaativat vastakanteella, että kyseessä olevan omakotitalon omistusoikeus määritetään kuuluvaksi heille. He väittävät, että kyseisen omakotitalon myynti loukkaa heidän oikeuksiaan kuluttajina ja heidän oikeuttaan kotiin. He väittävät, että heidän ja pankin välillä ei ole sopimusta, jonka perusteella pankki olisi voinut vaatia lainan ennaikaista erääntymistä. Lisäksi he väittävät, että pankki ei tullut vastaan heidän pyrkimyksissään lainojen uudelleenjärjestelyn toteuttamiseksi vaan vaati kyseisen kiinteistön huutokauppaamista.

Tiivistelmä ennakkoratkaisupyyntöä perusteista

- 12 Ennakkoratkaisua pyytävä tuomioistuin katsoo, että pääasian ratkaisun kannalta merkityksellinen kysymys on se, onko kuluttajansuojaa koskevaa unionin lainsäädäntöä sovellettava pääasian oikeudenkäynnissä kyseessä olevan kaltaisessa tilanteessa, jossa kuluttajat ovat hakeneet oikeussuojaa ennen huutokaupan toteutumista, myös turvaamistoimien muodossa, ja huomauttaneet

vireillä olevista tuomioistuinmenettelyistä mutta jossa huutokauppa on siitä huolimatta toteutettu. Ennakkoratkaisua pyytävä tuomioistuin katsoo, että jos direktiiviä 93/13/ETY on sovellettava pääasiassa, tämä merkitsee sitä, että ennenaikaista erääntymistä koskeva sopimusehto on tutkittava oikeudellisesti pääasiassa, ja että jos kyseessä olisi kohtuuton ehto, se olisi olennaista riita-asian ratkaisemisen kannalta pääasiassa.

- 13 Ennakkoratkaisua pyytävä tuomioistuin pitää olennaisena myös kysymystä siitä, onko unionin oikeuden kanssa ristiriidassa sellainen Slovakian lainsäädäntö, jossa rajoitetaan kuluttajien omistusoikeuden suojaa sellaisten kiinteistöjen osalta, jotka he ovat aiemmin omistaneet ja joita he ovat käyttäneet kiinteistövuokana lainan turvaamiseksi, sen jälkeen, kun tämä omaisuus on huutokaupattu vapaaehtoisessa huutokaupassa, seuraaviin kolmeen syyhyn: vapaaehtoisista huutokaupoista annetun lain rikkominen, vakuussopimuksen pätemättömyys ja rikollinen toiminta. Ennakkoratkaisua pyytävä tuomioistuin toteaa, että pääasiassa kyseessä olevien kuluttajien tapaus tai heidän väitteensä eivät koske näitä kolmea rajattua tilannetta.
- 14 Ennakkoratkaisua pyytävä tuomioistuin toteaa, että se yhtyy täysin julkisasiamiehen 12.1.2023 asiassa SP ja CI v. Všeobecná úverová banka (C-598/21, EU:C:2023:22, 92–101 kohta) esittämässä ratkaisuehdotuksessa mainittuihin perusteluihin ja erityisesti niiden 92–105 kohtaan.