

**Mål C-371/23**

**Sammanfattning av begäran om förhandsavgörande enligt artikel 98.1 i domstolens rättegångsregler**

**Datum för ingivande:**

6 juni 2023

**Domstol som begär förhandsavgörande:**

Krajský súd v Prešove (Slovakien)

**Datum för beslutet att begära förhandsavgörande:**

11 maj 2023

**Kärande:**

GR REAL s. r. o.

**Svarande:**

PO

RT

---

## **Saken i det nationella målet**

Begäran om förhandsavgörande framställs i samband med en tvist om att avhysa en person från en fastighet och fastställande av äganderätten till fastigheten. Begäran har framställts på grund av att den hänskjutande domstolen hyser tvivel om huruvida den slovakiska lagstiftningen om domstolsskydd med avseende på äganderätten till fast egendom, i vilken det ställts en panträtt som säkerhet för ett lån, är förenlig med unionsrättens bestämmelser om konsumentskydd, särskilt artikel 6.1 och artikel 7.1 i rådets direktiv 93/13/EEG och artiklarna 5, 8 och 9 i rådets direktiv 2005/29/EG.

## **Syfte med och rättslig grund för begäran om förhandsavgörande**

Tolkning av unionsrätten, artikel 267 FEUF

## **Frågor som har hänskjutits för förhandsavgörande**

A. Är artiklarna 6.1 och 7.1 i rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal tillämpliga på ett sådant förfarande som det aktuella i målet vid den nationella domstolen, vilket har inletts av den person som tilldelats det vinnande budet för en fastighet, och där konsumentens genkärsmål om återställande av den situation som rådde före budgivningen samtidigt prövas varvid konsumenten har använt sig av rättsliga medel för att skjuta upp verkställigheten av panträkten genom att ansöka om interimistiska åtgärder vid en domstol, samtidigt som konsumenten före auktionen har underrättat de personer som deltog vid den om att det pågår ett domstolsförfarande för att skjuta upp verkställigheten av panträkten genom en frivillig auktion, och auktionen genomfördes trots detta domstolsförfarande?

B. Ska rådets direktiv 93/13/EEG tolkas så, att det utgör hinder för en medlemsstats lagstiftning, såsom den aktuella i det nationella målet, enligt vilken en näringsidkare som bedriver privatauktioner (nedan kallad auktionsförrättare) kan utöva en panträtt i en konsuments fasta egendom i syfte att täcka fordringar enligt ett konsumentkreditavtal enligt vilket

1. konsumenten inte har rätt att mot en auktionsförrättare, i syfte att skjuta upp en auktion, göra gällande att de avtalsvillkor, på vilka bankens fordran grundas, är oskäliga, trots att denna fordran grundas på oskäliga avtalsvillkor, särskilt ett villkor om förtida återbetalning,

2. konsumenten inte har rätt att skjuta upp en auktionsförsäljning av en fastighet som konsumenten äger och är bosatt i, trots att konsumenten har underrättat auktionsförrättaren och de personer som deltog vid auktionen om att

det pågår ett förfarande om interimistiska åtgärder för att förhindra att fastigheten auktioneras ut, att domstolen ännu inte har fattat ett slutligt beslut och att den interimistiska åtgärden är det enda sättet för konsumenten att (till följd av oskäligen avtalsvillkor) få ett tillfälligt rättsligt skydd mot auktionsförsäljningen genomförs,

3. konsumenten inte har rätt att, under de omständigheter som avses i föregående punkter, fullt ut utöva de rättigheter som följer av införlivandet av direktiv 93/13/EEG och uppnå de mål som eftersträvas med detta direktiv, eftersom den aktuella lagstiftningen begränsar möjligheten att göra gällande att en auktion är ogiltig på grundval av uteslutande tre grunder, nämligen att:

a. pantavtalet är ogiltigt,

b. zákon 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (lag nr 527/2002 om frivillig auktion) har åsidosatts, eller att

c. rättshandlingen är brottslig?

C. Ska Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/29/EG av den 11 maj 2005 om otillbörliga affärsmetoder som tillämpas av näringsidkare gentemot konsumenterna på den inre marknaden och om ändring av rådets direktiv 84/450/EEG och Europaparlamentets och rådets direktiv 97/7/EG, 98/27/EG och 2002/65/EG samt Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 2006/2004 (nedan kallat direktivet om otillbörliga affärsmetoder) tolkas så, att utövandet av en panträtt som grundas på ett oskäligt avtalsvillkor, nämligen att en fordran enligt ett konsumentkreditavtal förfaller till betalning i förtid och därmed att beloppet för denna förfallna fordran är felaktigt, kan utgöra en otillbörlig affärsmetod i den mening som avses i artikel 5 i detta direktiv, särskilt en aggressiv affärsmetod i den mening som avses i artiklarna 8 och 9 i direktivet, och att det ansvar som tillskrivs banken – såväl som syftena med direktiv 2005/29/EG – även tillämpas på den auktionsförrättare som verkställer bankens panträtt?

### **Anförda unionsbestämmelser**

Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna, artiklarna 7, 38 och 47

Rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäligen villkor i konsumentavtal, skäl 12–14, 16, 20, 21 och 24, artiklarna 1–3, 4.1, 6.1, 7 och 8

Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/29/EG av den 11 maj 2005 om otillbörliga affärsmetoder som tillämpas av näringsidkare gentemot konsumenterna på den inre marknaden och om ändring av rådets direktiv 84/450/EEG och Europaparlamentets och rådets direktiv 97/7/EG, 98/27/EG och 2002/65/EG samt Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 2006/2004, artikel 2 b, c, d, e och k, artiklarna 3, 5, 6.1, 7.1, 8, 9, 11 och 13

## **EU-domstolens rättspraxis och andra unionsrättsliga källor**

EU-domstolens dom av den 14 mars 2013, Aziz, C-415/11, ECLI:EU:C:2013:164, domslutet och punkt 73

EU-domstolens dom av den 21 mars 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, ECLI:EU:C:2013:180, punkterna 43 och 44

EU-domstolens dom av den 7 december 2017, Banco Santander, C-598/15, ECLI:EU:C:2017:945, domslutet

EU-domstolens dom av den 4 juni 2015, Faber, C-497/13, ECLI:EU:C:2015:357

EU-domstolens dom av den 19 september 2019, Kušionová, C-34/13, ECLI:EU:C:2014:2189, punkt 65

Generaladvokatens förslag till avgörande av den 12 januari 2023 i mål C-598/21, SP och CI/Všeobecná úverová banka a.s., ECLI:EU:C:2023:22, punkterna 92–101

## **Anförda nationella bestämmelser**

Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (lag nr 40/1964 – civillagen) i dess ändrade lydelse:

”§ 53

1) Konsumentavtal får inte innehålla villkor som medför en betydande obalans i de rättigheter och skyldigheter som följer av avtalet till nackdel för konsumenten (nedan kallade oskäligen villkor). Detta ska inte tillämpas vad gäller avtalsvillkor avseende det huvudsakliga föremålet för avtalet eller prisets lämplighet, när dessa avtalsvillkor är klart, tydligt och begripligt formulerade eller om de oskäligen villkoren har förhandlats individuellt.

...

4) Med oskäligen villkor i ett konsumentavtal avses bland annat bestämmelser som:

...

k) ålägger en konsument som har underlåtit att uppfylla sin skyldighet att betala ett oproportionerligt högt belopp som påföljd för underlåtenhet att fullgöra sin skyldighet

...

5) Oskäligen villkor i konsumentavtal är ogiltiga.

...

9) Om en prestation enligt ett konsumentavtal ska fullgöras genom delbetalningar, får näringsidkaren utöva sin rätt enligt § 565 tidigast tre månader efter det att dröjsmålet med delbetalningen uppstod och om han eller hon samtidigt har underrättat konsumenten minst 15 dagar i förväg om utövandet av denna rätt.

...

#### § 565

Vid delbetalning får borgenären kräva betalning av hela sin fordran på grund av utebliven delbetalning endast om detta har avtalats eller fastställts i en dom. Borgenären får emellertid utöva denna rättighet senast vid förfallodagen för den närmast följande delbetalningen.

#### § 151j

1) Om den kreditfordran för vilken en säkerhet ställts inte betalas i vederbörlig ordning och i rätt tid, har borgenären som innehar en panträtt rätt att besluta att ta den egendom som ställts som säkerhet i anspråk. När borgenären som innehar en panträtt tar den egendom som ställts som säkerhet i anspråk, kan den välja att få betalt genom att vidta sådana åtgärder som följer av avtalet, genom att sälja den egendom som säkerheten utgörs av genom auktion enligt speciallag (3e) eller genom att sälja den egendom som säkerheten utgörs av i enlighet med speciallagar (3f), när inget annat föreskrivs i förevarande lag eller speciallag.

...

#### § 151m

1) En borgenär som innehar en panträtt kan sälja den pantsatta egendomen på det sätt som anges i pantavtalet eller genom auktion tidigast 30 dagar efter det att panthavaren och gäldenären meddelats om att utövandet av panträkten har påbörjats, om gäldenären och panthavaren inte är samma person, om inte annat föreskrivs i speciallag. Om panträkten är införd i registret över panträtkter och dagen för registrering av inledandet av verkställigheten av panträkten infaller efter dagen för underrättelsen till borgenären och gäldenären om verkställigheten av panträkten, ska, om gäldenären och panthavaren inte är samma person, 30-dagarsperioden räknas från den dag då inledandet av verkställigheten av panträkten fördes in i registret över panträtkter.

2) Efter underrättelse om att verkställighet av panträkten har inletts får panthavaren och borgenären besluta att panthavaren får sälja den pantsatta

egendomen på det sätt som anges i pantavtalet eller på auktion, även före den period som anges i punkt 1 har löpt ut.

3) En borgenär som innehar en panträtt som tar den egendom som ställts som säkerhet i anspråk, i syfte att själv få betalt i enlighet med vad som överenskommits i pantavtalet, har rätt att när som helst under förfarandet besluta att vidta andra verkställighetsåtgärder och sälja den egendom som ställts som säkerhet genom auktion eller få betalt genom försäljning av den egendom som ställts som säkerhet i enlighet med bestämmelser i speciallag. Borgenären som innehar en panträtt är skyldig att informera den som har ställt säkerheten om att andra verkställighetsåtgärder vidtas med avseende på den egendom som ställts som säkerhet.

...

§ 151ma

...

3) När den borgenär vars panträtt är registrerad först i prioritetsordningen för panträtter (nedan kallad den prioriterade borgenären) verkställer denna, överförs äganderätten till den pantsatta egendomen utan att belastas av panträtter som skapats till förmån för andra borgenärer. Om intäkterna från försäljningen av den pantsatta egendomen överstiger beloppet för den fordran som säkrats genom panträtt till förmån för den prioriterade borgenären, ska övriga borgenärer med panträtt i denna egendom ha rätt att tillgodose sina fordringar från vinsten från försäljningen av egendomen, efter avdrag för nödvändiga och ändamålsenliga kostnader som den prioriterade borgenären ådragit sig i samband med utnyttjandet av panträtten, i enlighet med den prioriteringsordning som reglerar tillgodoseendet av panträttigheter.”

Zákon č. Zákon 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (lag nr 527/2002 om frivillig auktion)

”§ 6

1) Auktionsförrättare ska vara den som anordnar auktionen och som uppfyller de villkor som uppställs i denna lag och i speciallagen samt är behörig att utöva den aktuella näringsverksamheten.

...

§ 7

1) Den som ansöker om auktion ska vara ägaren av egendomen som auktioneras ut, den person som utövar panträtten (nedan kallad borgenären

som innehar en panträtt) eller någon annan person som har rätt att begära auktion med stöd av en speciallag”.

Enligt artikel 16.1 får auktionen endast genomföras på grundval av ett skriftligt avtal mellan den som ansöker om auktionen och auktionsförrättaren.

...

## § 16

...

Auktionsavtalet ska innehålla uppgifter om den som ansöker om auktion, den som anordnar auktionen, föremålet för auktionen, det lägsta budet, de beräknade kostnaderna för auktionen och beloppet för auktionsförrättarens ersättning eller det sätt på vilket denna ska fastställas, eller ett avtal om att auktionen ska genomföras kostnadsfritt. En skriftlig förklaring av den person som ansöker om försäljning genom auktion, vilken anger att föremålet för auktionen får auktioneras ut, ska också bifogas avtalet (punkt 7.2).

...

## § 19

Auktionsförrättaren ska ställa in auktionen senast innan auktionen inleds a) på skriftlig begäran av den som ansöker om auktionen, b) om det genom ett verkställbart beslut visas för auktionsförrättaren att den person som vill sälja på auktion inte är behörig att begära en sådan försäljning, för det fall domstolen beslutar om en interimistisk åtgärd räcker det att visa för auktionsförrättaren att domstolen har vidtagit en sådan åtgärd.

...

## § 21

...

2) Om giltigheten av ett pantavtal ifrågasätts eller bestämmelserna i denna lag överträds, får en person som gör gällande att hans eller hennes rättigheter har påverkats negativt begära att domstolen ogiltigförklarar auktionen. Rätten att begära ogiltigförklaring av auktionen förfaller om den inte begärs inom tre månader från dagen för tilldelningen av budet, såvida inte skälen till ogiltigförklaringen av auktionen är relaterade till utförandet av en brottslig handling och den auktionerade egendomen var ett hus eller en lägenhet där, vid tidpunkten för tilldelningen av budet, den tidigare ägaren av egendomen var folkbokförd i enlighet med speciallag 12b, i detta fall kan

en ogiltigförklaring av auktionen också begäras efter utgången av denna period.”

Zákon č. 160/2015 Z. z. Civil sporový poriadok (lag nr 160/2015 – civilprocesslagen, nedan kallad civilprocesslagen):

”§ 325

1) Domstolen får vidta en interimistisk åtgärd om det är nödvändigt att omedelbart reglera förhållandet eller om det finns farhågor för att verkställigheten av domen kommer att äventyras.”

I enlighet med punkt 2.1 får domstolen genom en interimistisk åtgärd förordna att en part i målet ska vidta en åtgärd, avstå från att vidta en åtgärd eller låta en åtgärd bestå.

Domstolen kan tillåta en delbetalning i enlighet med § 232.3 i civilprocesslagen.

Zákon č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) (lag nr 162/1995 om fastighetsregister).

”§ 70

1) Uppgifterna i det fastighetsregister som avses i punkt 7 ska anses vara korrekta om inte annat bevisas.”

### **Kortfattad redogörelse för de faktiska omständigheterna och förfarandet i det nationella målet**

- 1 PO och RT, som är svarande i det nationella målet, är gifta. Den 7 april 2011 ingick de i egenskap av konsumenter ett avtal om avbetalningskredit med Slovenská sporiteľňa, a.s. (nedan kallad banken). Enligt detta avtal beviljade banken svarandena ett lån på 63 000 EUR. PO och RT åtog sig att återbetala lånet genom månatliga avbetalningar om 424,41 EUR från och med den 20 juni 2011 till den 20 januari 2030. Samma dag ingick de även ett avtal om panträtt i fastigheten för att säkerställa hypotekslånet. Pantavtalet avsåg en familjebostad i vilken PO och RT samt deras tre barn var bosatta.
- 2 Genom en skrivelse av den 3 november 2016 meddelade banken att lånet hade förfallit till betalning den 3 november 2016 och uppmanade PO och RT att betala fordran på 56 888,08 EUR. Enligt slovakisk lag har en person som verkställer en panträtt rätt att ansöka om en frivillig auktion av den egendom som är föremål för panträtten. Den 21 april 2017 väckte PO och RT talan mot banken vid Okresný súd Prešov (distriktsdomstolen i Prešov, Slovakien) och yrkade att banken skulle avstå från att utöva panträtten genom en frivillig auktion, samtidigt som de ansökte om ett interimistiskt beslut om detsamma till dess att förfarandet i sakfrågan avslutats slutligt. PO och RT har gjort gällande att banken inte hade rätt

att låta lånet förfalla i förtid, eftersom en sådan rätt endast kan föreligga enligt avtal och att avtalsparterna inte har ingått någon sådan överenskommelse.

- 3 Den 25 april 2017 ägde den första auktionsomgången rum, under vilken PO framförde en invändning mot auktionen med hänvisning till att det pågick ett rättsligt förfarande vid Okresný súd Prešov (distriktsdomstolen i Prešov, Slovakien) om att skjuta upp verkställigheten av panträtten. Den första omgången av den frivilliga auktionen var verkningslös eftersom ingen anmälde sig för att delta i den.
- 4 Genom beslut av den 26 maj 2017 avslog distriktsdomstolen i Prešov ansökan om interimistiska åtgärder, utan att ta ställning till svarandenas påstående att banken hade åsidosatt deras rättigheter genom att låta lånet förfalla till betalning i förtid. PO och RT överklagade detta beslut.
- 5 Den andra auktionsomgången ägde rum den 18 juli 2017. Under denna auktion uppmärksammade konsumenten PO auktionsförrättaren och notarien på att det pågick ett rättsligt förfarande för att skjuta upp verkställigheten av panträtten, men varken notarien eller auktionsförrättaren följde hans vädjan eller beaktade hans närvaro. Det vinnande budet tilldelades GR REAL, som bland annat ägnar sig åt kreditgivning eller lån, factoring och forfeiting samt förvaltning och underhåll av bostäder och lokaler. Enligt slovakisk lagstiftning överförs äganderätten vid ett vinnande bud under vissa förutsättningar.
- 6 Genom dom av den 9 augusti 2017 avgjorde Krajský súd v Prešove (regiondomstolen i Prešov, Slovakien) PO:s och RT:s överklagande och upphävde avgörandet från domstolen i första instans om att avslå ansökan om interimistiska åtgärder och återförvisade målet till denna domstol för fortsatt prövning och nytt beslut. Enligt domstolen i andra instans borde domstolen i första instans bland annat ha beaktat PO:s och RT:s påstående om att de inte hade ingått något avtal med banken enligt vilket det skulle ha varit möjligt att låta lånet förfalla till betalning i förtid, samt proportionalitetsprincipen, nämligen att det rörde sig om det enda hem som PO, RT och deras familj var bosatta, och beaktat frågan huruvida borgenären inte kunde få sin fordran betald på något annat sätt.
- 7 Den 19 december 2017 återkallade PO och RT sin talan om att skjuta upp verkställigheten av panträtten genom frivillig auktion, med motiveringen att auktionen redan hade ägt rum, varför ändamålet med att skjuta upp verkställigheten hade förfallit. Genom beslut av den 11 januari 2018 avskrev Okresný súd Prešov (distriktsdomstolen i Prešov, Slovakien) målet och förpliktade PO och RT att ersätta bankens rättegångskostnader.
- 8 Efter den frivilliga auktionen registrerades GR REAL som ägare till familjebostaden i fastighetsregistret och, eftersom PO och RT vägrade att flytta ut från familjebostaden, kopplade bolaget bort PO:s och RT:s försörjning av nyttigheter såsom vatten och elektricitet samt väckte talan om att de skulle lämna fastigheten. Talan ogillades av domstolen i första instans, varpå domstolen i andra

instans fastställde avgörandet i första instans. Båda domstolarna beaktade god sed och att det rörde sig om en bostad där PO, RT och deras tre barn var bosatta i. Najvyšší súd (Högsta domstolen, Slovakien) upphävde båda domarna genom beslut den 8 april 2021 och angav att domstolarna måste ta hänsyn till GR REÁL:s äganderätt.

- 9 I sin andra dom förpliktade domstolen i första instans PO och RT att lämna fastigheten i fråga och ogillade deras genkärsmål. Enligt den domstolen hade den frivilliga auktionen inte förklarats ogiltig och domstolen i förevarande mål var inte behörig att pröva frågan om dess ogiltighet. GR REÁL överklagade domen i den del det fastställdes att GR REÁL:s rättegångskostnader inte skulle ersättas. PO och RT överklagade denna dom i den del de förpliktades att lämna fastigheten och ogillade deras genkärsmål. Domstolen i andra instans vilandeförklarade målet och framställde en begäran om förhandsavgörande.

### **Parternas huvudargument**

- 10 Käranden i det nationella målet, GR REÁL, yrkar att den aktuella fastigheten ska utrymmas på grundval av den äganderätt som det påstår sig ha förvärvat genom frivillig auktion, och att svarandena ska förpliktas att ersätta rättegångskostnaderna.
- 11 Svarandena i det nationella målet, PO och RT, väcker genkärsmål för att få fastställt att de har äganderätt till den aktuella familjebostaden. De anser att försäljningen av familjebostaden i fråga utgör ett åsidosättande av deras rättigheter som konsumenter och deras rätt till boende. De hävdar att det inte finns något avtal mellan dem och banken på grundval av vilket banken skulle kunna låta lånet förfalla till betalning i förtid. De hävdar vidare att banken inte tillmötesgick deras begäran om att omstrukturera lånet och fortsatte att auktionera ut fastigheten i fråga.

### **Kortfattad redogörelse för skälen till att förhandsavgörande begärs**

- 12 Den hänskjutande domstolen anser att den relevanta frågan, med hänsyn till utgången i det nationella målet, är huruvida de unionsrättsliga bestämmelserna om konsumentskydd är tillämpliga på rättsliga förfaranden i en sådan situation som den aktuella i det nationella målet, i vilken konsumenterna har begärt skydd hos domstolen innan auktionen hölls, ansökt om interimistiska åtgärder och hänvisat till det pågående rättsliga förfarandet, och där auktionen ändå har ägt rum. Den hänskjutande domstolen anser att om direktiv 93/13 skulle vara tillämpligt i det nationella målet, skulle detta innebära att det i det målet krävs en domstolsprövning av avtalsvillkoret om förtida återbetalning och, om detta villkor skulle anses vara oskäligt, att denna omständighet är av grundläggande betydelse för prövningen av tvisten i sak.

- 13 Den hänskjutande domstolen anser även att en grundläggande fråga är huruvida den slovakiska lagstiftningen är förenlig med unionsrätten när den begränsar konsumentskyddet för en egendom (som tillhör dessa konsumenterna och som de har använt som säkerhet för ett lån) i följande tre situationer: överträdelser av lagen om frivillig auktion, pantavtalets ogiltighet och vid fall av brottsliga handlingar, när denna egendom sedermera sålts genom frivillig auktion. Den hänskjutande domstolen anser att varken konsumenternas förhållanden i det nationella målet eller deras invändningar avser dessa tre situationer.
- 14 Den hänskjutande domstolen påpekar att den helt instämmer i det resonemang som framförs i generaladvokatens förslag till avgörande av den 12 januari 2023 i målet SP och CI/Všeobecná úverová banka, a.s., C-598/21, ECLI:EU:C:2023:22, särskilt punkterna 92-105.

ARBETS-DOKUMENT