

Sag C-351/23

**Sammendrag af anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 98,
stk. 1, i Domstolens procesreglement**

Dato for indlevering:

6. juni 2023

Forelæggende ret:

Krajský súd v Prešove (Slovakiet)

Afgørelse af:

11. maj 2023

Sagsøger:

GR REAL s. r. o.

Sagsøgte:

PO

RT

Hovedsagens genstand

Anmodning om præjudiciel afgørelse indgivet i forbindelse med en tvist om udsættelse af fast ejendom og fastlæggelse af ejendomsretten til denne ejendom. Grunden til indgivelsen af denne anmodning er den forelæggende rets tvivl om foreneligheden mellem den slovakiske lovgivning vedrørende den retlige beskyttelse af ejendomsretten til en fast ejendom, der anvendes som sikkerhed for et lån, og de EU-retlige bestemmelser om forbrugerbeskyttelse, navnlig artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF samt artikel 5, artikel 8 og artikel 9 i Rådets direktiv 2005/29/EF.

Genstand og retsgrundlag for forelæggelsen

Fortolkning af EU-retten, artikel 267 TEUF

Præjudicielle spørgsmål

A. Finder artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler, anvendelse på den i hovedsagen omhandlede procedure, som blev indledt af en person (den vindende budgiver), der ved en auktion erhvervede ejendomsretten til en fast ejendom, og hvor et modkrav fra forbrugeren om genoprettelse af tilstanden fra før auktionen samtidigt blev behandlet, hvor forbrugeren, ved at indgive en anmodning om anvendelse af et foreløbigt retsmiddel inden den udenretslige auktion, forsøgte at forhindre, at der skete en håndhævelse af panteretten, og som før auktionen havde underrettet deltagerne i auktionen om den verserende sag om udsættelse af håndhævelsen af panteretten ved frivillig auktion, men hvor auktionen blev gennemført på trods af den verserende sag?

B. Skal direktiv 93/13/EØF fortolkes således, at direktivet er til hinder for en medlemsstats lovgivning som den i hovedsagen omhandlede, hvorefter der i forbindelse med håndhævelsen af en panteret på en forbrugers ejendom af en erhvervsdrivende, der beskæftiger sig med private auktioner (herefter »auktionsholder«) for at opfylde bankens krav i henhold til en forbrugerkreditaftale:

1. ikke gives forbrugeren effektiv mulighed for over for auktionsholderen at fremsætte en indsigelse om urimelige kontraktvilkår i den aftale, som bankens krav kan fyldestgøre i henhold til med henblik på udsættelse af auktionen, selv om dette krav er baseret på urimelige kontraktvilkår, særligt vilkåret om førtidig indfrielse,

2. ikke gives forbrugeren mulighed for at undgå auktionen over den faste ejendom, der tilhører ham, og som han bor i, selv om forbrugeren har meddelt auktionsholderen og de øvrige deltagere i auktionen, at der verserer en retssag om foreløbige forholdsregler med henblik på gennemførslen af auktionen udsættes, men retten har endnu ikke truffet den endelige afgørelse om anmodningen, og dette retsmiddel er forbrugeren eneste mulighed for at opnå en midlertidig retsbeskyttelse mod gennemførslen af auktionen over ejendommen, [der følger af anvendelsen] af urimelige kontraktvilkår,

3. ikke gives forbrugeren mulighed for, under de omstændigheder, der er anført i de foregående afsnit, fuldt ud at udøve de rettigheder, som følger af gennemførelsen af direktiv 93/13/EØF, og at opnå de mål, der er fastsat i dette direktiv, eftersom den pågældende lovgivning begrænser muligheden for at rejse en indsigelse om auktionens gyldighed til tre udtømmende grunde:

- a. pantsætningsaftalen er ugyldig,
- b. zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (lov nr. 527/2002 om frivillige auktioner) er tilsidesat,
- c. der foreligger en strafbar handling?

C. Skal Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/29/EF af 11. maj 2005 om virksomheders urimelige handelspraksis over for forbrugere på det indre marked og om ændring af Rådets direktiv 84/450/EØF og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 97/7/EF, 98/27/EF og 2002/65/EF og Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) 2006/2004 («direktivet om urimelig handelspraksis»), fortolkes således, at fuldbyrdelsen af en panteret, som er stiftet på grundlag af et urimeligt kontraktvilkår om en fordrings førtidige indfrielse i en forbrugerkreditaftale, hvilket resulterer i, at det udestående beløb er forkert, kan udgøre en urimelig handelspraksis som omhandlet i dette direktivs artikel 5, nærmere bestemt en aggressiv handelspraksis i henhold til dette direktivs artikel 8 og 9, og at bankens ansvar og formålene med direktiv 2005/29/EF, ud over for banken, også gælder for det selskab, der afholder auktioner og håndhæver bankens panteret?

Anførte EU-retlige bestemmelser

Artikel 7, artikel 38 og artikel 47 i Den Europæiske Unions charter om grundlæggende rettigheder;

12.14. betragtning, 16., 20., 21. og 24. betragtning til samt artikel 1, artikel 3, artikel 4, stk. 1, artikel 6, stk. 1, artikel 7, artikel 8, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler;

Artikel 2, litra b), c), d), e), og k), artikel 3, artikel 5, artikel 6, stk. 1, artikel 7, stk. 1, artikel 8, artikel 9, artikel 11, artikel 13, i Europa-Parlamentets og Rådets

direktiv 2005/29/EF af 11. maj 2005 om virksomheders urimelige handelspraksis over for forbrugere på det indre marked og om ændring af Rådets direktiv 84/450/EØF og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 97/7/EF, 98/27/EF og 2002/65/EF og Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) 2006/2004;

Anført praksis fra Domstolen og flere EU-retlige kilder

Domstolens dom af 14. marts 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, præmis 73.

Domstolens dom af 21. marts 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180, præmis 43 og 44.

Domstolens dom af 7. december 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, konklusionen

Domstolens dom af 4. juni 2015, Faber, C-497/13, EU:C:2015:357.

Domstolens dom af 19. september 2019, Kušionová, C-34/18, præmis 65.

Forslag fra generaladvokaten fremsat den 12. januar 2023 i C-598/21, SP og CI mod Všeobecná úverová banka, en. s., EU:C:2023:22, præmis 92 – 101.

Anførte nationale retsfor skrifter

Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (lov nr. 40/1964 om den civile lovbog) (herefter »den civile lovbog«):

»Artikel 53

(1) En aftale, der er indgået med en forbruger, må ikke indeholde bestemmelser, som til skade for forbrugeren medfører en betydelig skævhed i aftaleparternes rettigheder og forpligtelser (herefter »urimelige kontraktvilkår«). Et kontraktvilkår vedrørende aftalens hovedgenstand eller fastsættelse af prisen anses ikke for at være urimeligt, hvis vilkåret er affattet præcist, klart og forståeligt, eller hvis det har været forhandlet individuelt.

[...]

(4) De vilkår, der betragtes som urimelige i en aftale, der er indgået med en forbruger, er navnlig bestemmelser, som:

[...]

k) pålægger den forbruger, som ikke opfylder sine forpligtelser, at betale en uforholdsmæssig høj godtgørelse som sanktion for hans manglende opfyldelse af forpligtelsen.

[...]

(5) Urimelige kontraktvilkår i en aftale, der er indgået med en forbruger, er ugyldige.

[...]

(9) Erhvervsdrivende kan ved betaling af ratebetalinger i en aftale indgået med en forbruger tidligst håndhæve den ret, som er fastsat i den civile lovbogs artikel 565, tre måneder efter den forsinkede betaling af en rate, og når den erhvervsdrivende har underrettet forbrugeren om håndhævelsen af denne ret inden for en frist på 15 dage.

[...]

Artikel 565

Kreditor kan i forhold til opfyldelse af en fordring i form af ratebetalinger anmode om betaling af hele fordringen, hvis en af de månedlige rater ikke betales, medmindre at en senere betaling er aftalt af parterne eller fastsat i en afgørelse. Kreditor kan udøve denne ret senest frem til forfaldsdatoen for den første af de derpå følgende ratebetalinger«.

„Artikel 151j

(1) Hvis en fordring, som er sikret ved pant, ikke tilbagebetales behørigt og rettidigt, kan panthaveren indlede en sag om fuldbyrdelse af det pantsatte gode. Panthaveren kan, inden for rammerne af fuldbyrdelsen af det pantsatte gode, søge fyldestgørelse for gælden enten på den i aftalen fastsatte måde eller ved at sælge det pantsatte gode på auktion i henhold til speciallov^{3e)} eller ved at kræve fyldestgørelse for sit krav ved salg af det pantsatte gode i henhold til speciallov^{3f)}, medmindre denne lov eller en speciallov bestemmer andet.

[...]

Artikel 151m

(1) Panthaveren kan først sælge det pantsatte gode på den i panteaftalen fastsatte måde eller på auktion 30 dage efter, at der er sket meddelelse om fuldbyrdelse af pantet til kautionisten og debitor, såfremt de ikke er samme person, medmindre andet er bestemt i en særlov. Hvis panteretten er indført i panteretsregistret, og datoen for påbegyndelse af panteretten i panterettens register er en senere dato end datoen for meddelelsen om påbegyndelse af udøvelsen af panteretten til kautionisten og debitor, såfremt debitor ikke er den, der har stillet sikkerheden, begynder 30-dages fristen at løbe fra datoen for påbegyndelse af udøvelse af panteretten som anført i panteretsregistret.

(2) Efter meddelelse om påbegyndelse af udøvelsen af panteretten kan kautionisten og panthaveren aftale, at panthaveren har ret til at sælge det pantsatte gode på den i panteaftalen fastsatte måde eller ved salg på auktion før udløbet af fristen, som er fastsat i stk. 1.

(3) Den panthaver, som har indledt fuldbyrdelsen af pantet for at opnå dækning for sin fodring på den i panteaftalen fastsatte måde, kan til enhver tid under en sådan procedure om fuldbyrdelse af pant ændre måden for fuldbyrdelse af pantet og sælge det pantsatte gode på auktion eller kræve fyldestgørelse ved salg af det pantsatte gode i henhold til særlove. Panthaveren skal oplyse kautionisten om, at der er sket en ændring af måden for fuldbyrdelse af pantet.

[...]

Artikel 151ma

[...]

(3) Ved panthavers udnyttelse af panteretten, i tilfælde af, at dennes panteret er tinglyst først i den rækkefølge, der er afgørende for panterrettighedens opfyldelse (herefter »prioriteret panthaver«), overgår panteretten ubehæftet af andre pantefordringsrettigheders panterrettigheder. Såfremt fortjenesten ved salg af pantet overstiger værdien af den ved pantet sikrede fordring for den prioriterede panthaver, er de øvrige kreditorer, der er sikret ved pant, berettiget til at få opfyldt deres krav, der er sikret ved det pant, hvis ejendomsret overgår, når der er sket betaling for genstanden, efter den prioriterede panthavers fradrag af de nødvendige og formålstjenlige passende omkostninger i forbindelse med udøvelsen af panteretten, i henhold til rækkefølgen for opfyldelse af panterettigheder«.

Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovolných dražbách (lov nr. 527/2002 om frivillige auktioner):

»Artikel 6

(1) En auktionsholder er en person, der tilrettelægger den auktion, som opfylder betingelserne i denne lov og særloven, og som er bemyndiget til at udøve den pågældende erhvervsvirksomhed.

[...]

Artikel 7

(1) Auktionsforslagsstilleren er den person, som anmoder om salg ved auktionen, og som er ejer af salgsgenstanden (herefter »panthaveren«) eller enhver anden person, der i henhold til en speciallov er bemyndiget til at anmode om, at der afholdes et salg ved en auktion.«.

I henhold til artikel 16, stk. 1, i denne lov kan en auktion kun afholdes på grundlag af en skriftlig aftale om auktionens gennemførelse mellem auktionsforslagsstilleren og auktionsholderen.

»Artikel 16

[...]

(2) Aftalen om afholdelse af auktionen skal angive auktionsforslagsstilleren, auktionsholderen, auktionens genstand, det laveste bud, de anslåede omkostninger ved auktionen og størrelsen af auktionsholderens vederlag eller metoden til fastsættelse af dette vederlag eller angivelse af, at auktionen afholdes vederlagsfrit. Aftalen skal også vedhæftes en skriftlig erklæring fra auktionsforslagsstilleren om, at auktionens genstand kan bortauktioneres (artikel 7, stk. 2).

[...]

Artikel 19

(1) Auktionsholderen er forpligtet til at afstå fra auktionen senest inden dens påbegyndelse a) på grundlag af en skriftlig anmodning fra auktionsforslagsstilleren, b) hvis det ved en eksigibel afgørelse over for auktionsholderen godtgøres, at auktionsforslagsstilleren ikke har ret til at anmode om auktionen; hvis der er tale om et foreløbigt retsmiddel fra rettens side, er det tilstrækkeligt, hvis der over for auktionsholderen fremlægges dokumentation for, at et sådant middel er anordnet af retten.

[...]

Artikel 21

[...]

(2) Anfægtes panteaftalens gyldighed, eller er denne lovs bestemmelser overtrådt, kan den, der påstår, at hans rettigheder er blevet tilsidesat, anmode retten om at erklære auktionen ugyldig. Retten til at kræve auktionen ugyldig bortfalder, hvis retten ikke forfølges inden for tre måneder fra datoen for auktionen, medmindre grundene til auktionens ugyldighed er relateret til en strafbar handling, og hvis genstanden for auktionen er et hus eller en lejlighed, hvor den tidligere ejer officielt havde bopæl i henhold til særlovgivning^{12b}; i dette tilfælde er det muligt at kræve auktionen kendt ugyldig, også efter udløbet af den angivne frist«.

Zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (lov nr. 160/2015 om den civile retspleje; herefter »den civile retsplejelov«):

»Artikel 325

(1) Retten kan træffe afgørelse om foreløbige forholdsregler, hvis det er nødvendigt at regulere forholdet omgående, eller hvis der er fare for, at fuldbyrdelsen af dommen vil blive truet«.

I henhold til stk. 2, litra d), kan retten ved anvendelse af foreløbige forholdsregler pålægge en part i tvisten at udføre handlinger, afstå fra at udføre handlinger eller at tåle handlinger.

Retten kan tillade afdragsordninger i henhold til artikel 232, stk. 3, i den civile retsplejelov.

Zákon č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) [lov nr. 162/1995 (matrikelloven)]

»Artikel 70

(1) Matrikeldataene angivet i artikel 7 er pålidelige, medmindre andet er bevist«.

Kort fremstilling af de faktiske omstændigheder og retsforhandlingerne i hovedsagen

- 1 PO og RT, som er de sagsøgte i hovedsagen, er et ægtepar. Den 7. april 2011 indgik de som forbrugere en låneaftale med Slovenská sporiteľňa, a.s. (herefter »banken«), hvorefter banken ydede dem et lån på 63 000 EUR, som PO og RT forpligtede sig til at tilbagebetale i månedlige rater af 424,41 EUR fra den 20. juni 2011, med en endelig tilbagebetalingsdato for lånet den 20. januar 2030. Samme dag indgik de også en aftale om at stifte pant i de sagsøgtes faste ejendom som sikkerhed for den gæld, der var opstået ved denne realkreditlånsaftale. Genstanden for panteaftalen var familiens hus, hvor PO, RT og deres tre børn bor.
- 2 Ved skrivelse af 3. november 2016 meddelte banken, at lånet forfaldt til omgående tilbagebetaling og anmodede PO og RT om at betale gælden på 56 888,08 EUR den 3. november 2016. I henhold til slovakisk lovgivretning har den person, der udøver panteretten, ret til at anmode om gennemførelse af en frivillig auktion over den genstand, der er pantsat. Den 21. april 2017 anlagde PO og RT et søgsmål mod banken ved Okresný súd Prešov (kredsdomstolen i Prešov) med krav om, at banken skulle afstå fra at udøve panteretten gennem en frivillig auktion, og samtidig anmodede de sagsøgte om, at der skulle anordnes foreløbige forholdsregler, hvorefter banken skulle forpligtes til at afstå fra at gennemføre panteretten ved frivillig auktion, indtil der blev truffet en endelig afgørelse i sagen. PO og RT gjorde i denne forbindelse gældende, at banken ikke havde ret til at anmode om førtidig tilbagebetaling af lånet, da en sådan ret kun opstår på et kontraktligt grundlag, og da de kontraherende parter ikke havde indgået en aftale herom.

- 3 Den 25. april 2017 fandt første runde af auktionen sted, hvor PO gjorde indsigelse mod auktionen med den begrundelse, at der ved Okresný súd Prešov (kredsdomstolen i Prešov) verserede en retssag om, at der skulle ske en udsættelse af fuldbyrdelsen af panteretten ved auktion. Den første runde af den frivillige auktion var mislykket, da der ikke var afgivet nogen bud.
- 4 Ved kendelse af 26. maj 2017 tog Okresný súd Prešov (kredsdomstolen i Prešov) ikke anmodningen om foreløbige forholdsregler til følge, og undlod at tage stilling til PO's og RT's påstand om, at banken tilsidesatte de sagsøgtes rettigheder ved at kræve en førtidig tilbagebetaling af lånet. PO og RT iværksatte appel til prøvelse af denne kendelse.
- 5 Anden runde af auktionen blev afholdt den 18. juli 2017. Under auktionen underrettede forbrugeren, PO, auktionsholderen og notaren om, at der verserede en retssag om udsættelse af gennemførelse af panteretten, men hverken notaren eller auktionsholderen tog hensyn til hans indsigelse eller hans tilstedeværelse. Vinderen af auktionen var selskabet GR REÁL, der blandt andet beskæftiger sig med låneydelser, fakturering og forfaldne fordringer, samt forvaltning og vedligeholdelse af boliger og erhvervslokaler. I henhold til den slovakiske lovgivning fører accept af et vindende bud i henhold til bestemte betingelser til overdragelse af ejendomsretten.
- 6 Ved afgørelse af 9. august 2017 traf Krajský súd v Prešove (regionalretten i Prešov) afgørelse om PO's og RT's appel og ophævede førsteinstansrettens afgørelse om ikke at tage anmodningen om foreløbige forholdsregler til følge og hjemviste sagen til fornyet behandling i første instans. Efter appeldomstolens opfattelse burde førsteinstansretten blandt andet have taget stilling til PO's og RT's påstand om, at de ikke havde indgået en aftale med banken om mulighed for førtidig tilbagebetaling, samt proportionalitetsprincippet, at det var PO, RT og deres families eneste bolig, og til spørgsmålet om, hvorvidt kreditors krav kunne opfyldes på en anden måde.
- 7 Den 19. december 2017 trak PO og RT deres anmodning om udsættelse af udøvelsen af panteretten ved en frivillig auktion tilbage med den begrundelse, at auktionen allerede var gennemført, og derfor havde anmodningen om udsættelse af udøvelse af panteretten mistet sin genstand. Ved afgørelse af 11. januar 2018 indstillede Okresný súd Prešov (kredsdomstolen i Prešov) behandlingen af sagen og pålagde PO og RT at betale de fulde sagsomkostninger, som banken havde afholdt.
- 8 På grundlag af den frivillige auktion blev GR REAL registreret i ejendomsregistret som ejer af familiens hus, og da PO og RT nægtede at flytte ud af huset, sørgede virksomheden for, at der blev lukket for offentlige ydelser som vand og el, og virksomheden anlagde et søgsmål om udsættelse af ejendommen. Førsteinstansretten gav ikke GR REAL medhold, og afgørelsen blev stadfæstet af appeldomstolen. Begge domstole inddrog princippet om god skik og det faktum, at sagen drejede sig om PO, RT og deres tre børns bopæl. Ved afgørelse af 8. april

2021 ophævede Najvyšší súd (øverste domstol) begge domme og fastslog, at domstolene skulle tage stilling til GR REALs ejendomsret.

- 9 Førsteinstansretten pålagde i sin anden dom PO og RT at fraflytte den pågældende ejendom, samtidig med at deres modkrav ikke blev taget til følge. Ifølge førsteinstansretten blev den frivillige auktion ikke erklæret ugyldig, og retten havde i denne sag ikke kompetence til at afgøre spørgsmålet om, hvorvidt auktionen var gyldig. GR REAL iværksatte appel mod den del af dommen fra førsteinstansretten, hvori selskabet ikke blev tilkendt godtgørelse for sagsomkostningerne. PO og RT iværksatte appel af denne dom for så vidt angår deres forpligtelse til at fraflytte ejendommen og afgørelsen om ikke at imødekomme deres modkrav. Appeldomstolen har herefter udsat behandlingen af hovedsagen og har en anmodning om præjudiciel afgørelse.

De væsentligste argumenter, der anføres af hovedsagens parter

- 10 Sagsøgeren i hovedsagen, selskabet GR REAL, kræver på grundlag af sin påståede ejendomsret, som virksomheden angiveligt har erhvervet ved en frivillig auktion, at sagsøgte fraflytter den pågældende ejendom, og at selskabet tilkendes godtgørelse for sagens omkostninger.
- 11 De sagsøgte i hovedsagen, PO og RT, har med et modkrav nedlagt påstand om, at ejendomsretten til den pågældende bolig tilkommer dem. Ifølge de sagsøgte udgør salget af det pågældende hus en tilsidesættelse af deres forbrugerrettigheder og deres ret til en bolig. De sagsøgte har gjort gældende, at der ikke var nogen aftale mellem dem og banken, der giver banken ret til at kræve førtidig tilbagebetaling af lånet. De har endvidere anført, at banken ikke imødekom deres anmodning om låneomlægning, og at banken fortsatte med gennemførelse af auktionen over den pågældende ejendom.

Kort fremstilling for begrundelsen for forelæggelsen

- 12 Den forelæggende ret er af den opfattelse, at det relevante spørgsmål vedrørende udfaldet af hovedsagen er, om EU-rettens bestemmelser om forbrugerbeskyttelse finder anvendelse i retssager i en situation som den, som hovedsagen omhandler, hvor forbrugere har søgt retlig beskyttelse mod gennemførelse af en auktion ved at anmode om foreløbige forholdsregler, har opmærksom på, at der verserede en retssag, men at auktionen blev gennemført på trods af disse indsigelser. Den forelæggende ret er af den opfattelse, at hvis direktiv 93/13 finder anvendelse i hovedsagen, betyder dette, at det kontraktvilkår vedrørende førtidig tilbagebetaling i hovedsagen skal undergives domstolsprøvelse, og hvis dette vilkår viser sig at være urimeligt, vil dette være af afgørende betydning for afgørelse af tvisten.
- 13 Den forelæggende ret anser det også som et relevant spørgsmål, om den slovakiske lovgivning, hvorefter beskyttelsen af forbrugeres rettigheder til en

ejendom, som de ejede og anvendte som sikkerhed for et lån, er i overensstemmelse med EU-retten, efter at ejendommen blev genstand for en frivillig auktion, som blev aflyst, begrænses til tre tilfælde: overtrædelse af lov om frivillige auktioner, panteaftalens ugyldighed, eller i tilfælde af, at der er begået en strafbar handling. Den forelæggende ret har anført, at sagen vedrørende de berørte forbrugere i hovedsagen og deres påstande ikke vedrører nogen af disse tre situationer.

- 14 Den forelæggende ret har erklæret, at den er fuldt ud enig i de betragtninger, som generaladvokaten fremsatte i sit forslag af 12. januar 2023 i sagen SP og CI mod Všeobecná úverová banka, a. s., C-598/21, ECLI:EU:C:2023:22, især i punkt 92-105.

ARBEJDSDOKUMENT