

C-351/23. sz. ügy

**Az előzetes döntéshozatal iránti kérelemről a Bíróság eljárási szabályzata
98. cikkének (1) bekezdése alapján készített összefoglalás**

A benyújtás napja:

2023. június 6.

A kérdést előterjesztő bíróság:

Krajský súd v Prešove (Szlovákia)

Az előzetes döntéshozatalra utaló határozat kelte:

2023. május 11.

Felperes:

GR REAL s. r. o.

Alperesek:

PO

RT

MUNKADOKUMENTUM

Az alapeljárás tárgya

Az ingatlan kiürítésével és tulajdonjogának megállapításával kapcsolatos jogvita keretében benyújtott előzetes döntéshozatali kérelem. A jelen kérelmet azért terjesztették elő, mert a kérdést előterjesztő bíróság kétségeket fogalmazott meg a kölcsön biztosítása céljából zálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonjogának bírósági védelmére vonatkozó szlovák jogszabályoknak a fogyasztóvédelemre vonatkozó uniós jogi rendelkezésekkel, különösen a 93/13/EGK tanácsi irányelv 6. cikkének (1) bekezdésével és 7. cikkének (1) bekezdésével, valamint a 2005/29/EK tanácsi irányelv 5., 8. és 9. cikkével való összeegyeztethetőségét illetően.

Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgya és jogalapja

Az uniós jog értelmezése, EUMSZ 267. cikk

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések

A. Alkalmazandó-e a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló, 1993. április 5-i 93/13/EGK tanácsi irányelv 6. cikkének (1) bekezdése és 7. cikkének (1) bekezdése az alapeljárás tárgyát képezőhöz hasonló olyan eljárásokra, amelyeket árverésen ingatlant megvásárló személy (nyertes árverező) kezdeményezett, és amelyekben egyidejűleg a fogyasztónak az árverés keretében történő értékesítést megelőző állapot helyreállítása iránti viszontkeresetét bírálják el abban az esetben, ha a fogyasztó a bíróságon kívüli árverést megelőzően a zálogjog érvényesítésének felfüggesztése céljából ideiglenes intézkedés iránti kérelem bírósághoz történő benyújtásával jogorvoslással élt, ugyanakkor pedig az árverést megelőzően értesítette az árverésen részt vevő személyeket a zálogjog önkéntes árverés útján történő érvényesítésének felfüggesztése tárgyában folyamatban lévő bírósági eljárásról, azonban a bírósági eljárás ellenére az árverést megtartották?

B. Úgy kell-e értelmezni a 93/13/EGK tanácsi irányelvet, hogy azzal ellentétes az alapeljárásban szóban forgóhoz hasonló olyan tagállami szabályozás, amely a fogyasztónak az ingatlanán fennálló zálogjognak a magánárverésekkel foglalkozó vállalkozás (a továbbiakban: árverésvezető) által a bank fogyasztói hitelmegállapodásból eredő követelésének kielégítése céljából történő érvényesítése keretében

1. nem teszi lehetővé, hogy a fogyasztó az árverés elhalasztása érdekében az árverésvezetővel szemben a bank követelésének érvényesítését megalapozó szerződési feltételek tisztességtelen jellegére annak ellenére ténylegesen hivatkozzon, hogy e követelés tisztességtelen szerződési feltételeken, különösen a határidő előtti lejáratra vonatkozó szerződési feltételen alapul,

2. nem teszi a fogyasztó számára lehetővé, hogy a tulajdonában álló és lakóhelyeül szolgáló ingatlan mentesüljön az árverés alól, jóllehet a fogyasztó tájékoztatta az árverésvezetőt és az árverésen jelen lévő személyeket arról, hogy az árverés felfüggesztése tárgyában ideiglenes intézkedés elrendelése tárgyában bírósági eljárás van folyamatban, azonban a bíróság a kérelemről még nem hozott jogerős határozatot, ugyanakkor pedig az ideiglenes intézkedés elrendelése az egyetlen lehetőség arra, hogy a fogyasztó ideiglenes bírói védelemben részesüljön az ingatlannak a tisztességtelen szerződési feltételek következményeként történő árverezésével szemben,

3. nem teszi lehetővé, hogy a fogyasztó az előző pontokban említett körülmények között teljes körűen gyakorolja a 93/13/EGK irányelv átültetéséből eredő jogait, és ezen irányelv céljai teljesüljenek, mivel a szóban forgó jogi szabályozás az árverés érvénytelenségére való hivatkozás lehetőségét mindössze három okra korlátozza:

- a) a zálogjogot alapító szerződés érvénytelensége,
- b) a zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovol'ných dražbách (az önkéntes árverésről szóló 527/2002. sz. törvény) megsértése,
- c. bűncselekmény?

C. Úgy kell-e értelmezni a belső piacon az üzleti vállalkozások fogyasztókkal szemben folytatott tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatairól, valamint a 84/450/EGK tanácsi irányelv, a 97/7/EK, a 98/27/EK és a 2002/65/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvek, valamint a 2006/2004/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet módosításáról szóló, 2005. május 11-i 2005/29/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvet (a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatokról szóló irányelvet), hogy a zálogjognak a fogyasztói hitelmegállapodásból eredő követelés lejárat előtti esedékessé válására vonatkozó tisztességtelen szerződési feltétel alapján történő érvényesítése, és így a fennálló tartozás helytelen összege az ezen irányelv 5. cikke értelmében vett tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatnak, különösen pedig ezen irányelv 8. és 9. cikke értelmében vett agresszív kereskedelmi gyakorlatnak minősülhet, a bank felelőssége és a 2005/29/EK irányelv célkitűzései pedig – a bankon kívül – a bank zálogjogát érvényesítő, árverést szervező társaságra is vonatkoznak?

A hivatkozott uniós jogi rendelkezések

Az Európai Unió Alapjogi Chartája, 7., 38. és 47. cikk

A fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló, 1993. április 5-i 93/13/EGK tanácsi irányelv: a tizenkettedik–tizennegyedik, a tizenhatodik, a huszadik, a huszonegyedik és a huszonnegyedik preambulumbekzdés, a 1–3. cikk, a 4. cikk (1) bekezdése, a 6. cikk (1) bekezdése, a 7. és a 8. cikk

A belső piacon az üzleti vállalkozások fogyasztókkal szemben folytatott tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatairól, valamint a 84/450/EGK tanácsi irányelv, a 97/7/EK, a 98/27/EK és a 2002/65/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvek, valamint a 2006/2004/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet módosításáról szóló, 2005. május 11-i 2005/29/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv, a 2. cikk b), c) d), e) és k) pontja, 3. és 5. cikk, a 6. cikk (1) bekezdése; a 7. cikk (1) bekezdése, valamint a 8., 9., 11. és 13. cikk

A Bíróság hivatkozott ítélkezési gyakorlata és további uniós jogforrások

A Bíróság 2013. március 14-i Aziz ítélete, C-415/11, ECLI:EU:C:2013:164, 73. pont

A Bíróság 2013. március 21-i RWE Vertrieb ítélete, C-92/11, ECLI:EU:C:2013:180, 43. és 44. pont

A Bíróság 2017. december 7-i Banco Santander ítélete, C-598/15, ECLI:EU:C:2017:945, rendelkező rész

A Bíróság 2015. június 4-i Faber ítélete, C-497/13, ECLI:EU:C:2015:357

A Bíróság 2019. szeptember 19-i Kušionová ítélete, C-34/13, ECLI:EU:C:2014:2189, 65. pont

A főtanácsnok SP és CI kontra Všeobecná úverová banka a.s. ügyre vonatkozó indítványa, C-598/21, ECLI:EU:C:2023:22, 92–101. pont

A hivatkozott nemzeti jogi rendelkezések

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (a polgári törvénykönyvről szóló 40/196. sz. törvény), módosított változata:

„53. §

(1) A fogyasztóval kötött szerződések nem tartalmazhatnak olyan feltételeket, amelyek a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben jelentős egyenlőtlenséget idéznek elő a fogyasztó kárára (a továbbiakban: tisztességtelen feltétel). Nem minősül tisztességtelennek a szerződés fő tárgyával, valamint az ár megfelelőségével kapcsolatos szerződési feltétel, ha azt pontosan, világosan és érthetően fogalmazták meg, illetve ha a tisztességtelen feltételt egyedileg tárgyalták meg.

[...]

(4) A fogyasztóval kötött szerződésben különösen az a feltétel minősül tisztességtelen feltételnek, amely

[...]

k) a kötelezettségeit nem teljesítő fogyasztót – kötelezettségének nemteljesítésével kapcsolatos szankció jogcímén – aránytalanul magas összegű kötbér megfizetésére kötelezi.

[...]

(5) A fogyasztói szerződésben foglalt tisztességtelen feltétel semmis.

[...]

(9) Fogyasztóval kötött szerződésen alapuló, részletekben teljesítendő szolgáltatás esetén az eladó vagy szolgáltató legkorábban valamely törlesztőrészlet kifizetésének elmulasztásától számított három hónap elteltével, és abban az esetben gyakorolhatja a 565. §-ban biztosított jogot, ha arról a jog gyakorlása előtt legalább 15 nappal értesítette a fogyasztót.

[...]

565. §

A követelés részletekben történő teljesítése esetén a hitelező kizárólag abban az esetben követelheti a teljes követelés teljesítését bármely havi törlesztőrészlet elmulasztásakor, ha a felek ebben állapodtak meg, vagy erről határozat rendelkezik. A hitelező azonban e jogát legkésőbb az első következő törlesztőrészlet esedékessége lejártának időpontjáig gyakorolhatja.

151j. §

(1) Amennyiben a zálogjoggal biztosított követelés nem kerül megfelelően és időben teljesítésre, a zálogjoggal biztosított hitelező a zálogjogra vonatkozóan kezdeményezheti a zálogjogra vonatkozó végrehajtási eljárást. Amennyiben e törvénykönyv vagy más külön törvény eltérően nem rendelkezik, a zálogjoggal biztosított hitelező a zálogjogra vonatkozó végrehajtás keretében a szerződésben meghatározott módon vagy külön törvény^{3e)} szerint a biztosíték tárgyát képező dolog árverése útján nyerhet kielégítést, vagy a külön törvények^{3f)} alapján követelheti a biztosíték tárgyát képező dolog értékesítésén keresztül történő teljesítést.

[...]

151m. §

(1) Amennyiben külön törvény eltérően nem rendelkezik, a zálogjoggal biztosított hitelező a zálogjogot alapító szerződésben meghatározott módon vagy árverésen az azt követő harminc nap elteltével értékesítheti a biztosítékul szolgáló dolgot, hogy a biztosítékot nyújtó személyt, valamint –

amennyiben nem azonos a biztosítékot nyújtó személlyel – az adóst értesítették a zálogjogra vonatkozó végrehajtási eljárás megindításáról. A zálogjog zálogjogi nyilvántartásba való bejegyzése esetében és amennyiben az az időpont, amikor a zálogjogra vonatkozó végrehajtási eljárás megindítását a zálogjogi nyilvántartásba bejegyzik, későbbi, mint az az időpont, amikor a zálogjogra vonatkozó végrehajtási eljárás megindításáról a biztosítékot nyújtó személyt, valamint – amennyiben nem azonos a biztosítékot nyújtó személlyel – az adóst értesítik, a 30 napos határidő attól az időponttól kezdődik, amikor a zálogjogra vonatkozó végrehajtási eljárás megindítását a zálogjogi nyilvántartásba bejegyezték.

(2) A zálogjogra vonatkozó végrehajtási eljárás megindításáról szóló értesítést követően a biztosítékot nyújtó személy, valamint a zálogjoggal biztosított hitelező megállapodhatnak abban, hogy a zálogjoggal biztosított hitelező már az (1) bekezdés szerinti határidő lejártát megelőzően jogosult a biztosítékul szolgáló dolognak a zálogjogot alapító szerződésben meghatározott módon vagy árverésen történő értékesítésére.

(3) Az a zálogjoggal biztosított hitelező, aki a zálogjogra vonatkozó végrehajtási eljárást követelésének kielégítése céljából a zálogjogot alapító szerződésben meghatározott módon kezdeményezte, a zálogjogra vonatkozó eljárás során bármikor megváltoztathatja a zálogjog érvényesítésének módját, és a biztosítékul szolgáló dolgot árverésen értékesítheti, vagy követelésének a biztosítékul szolgáló dolog külön jogszabálynak megfelelő módon történő értékesítésével történő kielégítését kérheti. A zálogjoggal biztosított hitelezőnek tájékoztatnia kell a biztosítékot nyújtó személyt a zálogjog érvényesítési módjának megváltoztatásáról.

[...]

151ma. §

[...]

(3) Amennyiben a zálogjogot olyan zálogjoggal biztosított hitelező érvényesíti, akinek a zálogjogát a zálogjog érvényesítésének sorrendjében első ranghelyen jegyezték be (a továbbiakban: elsőbbségi joggal rendelkező biztosított hitelező), a biztosítékul szolgáló dolog tulajdonjogának átruházására a zálogjoggal biztosított többi hitelező zálogjogának terhe nélkül kerül sor. Ha a biztosítékul szolgáló dolog értékesítéséből származó bevétel meghaladja az elsőbbségi joggal rendelkező biztosított hitelező javára biztosított követelés értékét, a zálogjoggal biztosított többi hitelező jogosult a zálogjoggal biztosított követelését a biztosítékul szolgáló azon dolog tekintetében, amelynek tulajdonjoga átruházásra került, az elsőbbségi joggal rendelkező biztosított hitelezőnél a zálogjog érvényesítésével kapcsolatban felmerült szükséges és célszerű költségek levonását követően,

az e dolog értékesítéséből származó nyereségből a zálogjog érvényesítése sorrendjének megfelelően kielégíteni.”

Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (az önkéntes árverésről szóló 527/2002. sz. törvény):

„6. §

(1) Az árverésvezető az a személy, aki az árverést szervezi, megfelel a jelen és a külön törvény által meghatározott követelményeknek, valamint engedéllyel rendelkezik a gazdasági tevékenység folytatására.

[...]

7. §

(1) Az árveréskérő az árverés tárgyának tulajdonosa, a zálogjogot érvényesítő személy (a továbbiakban: zálogjoggal biztosított hitelező), illetve az az személy, aki a külön törvény alapján engedéllyel rendelkezik az árverés végrehajtásának követelésére.”

E törvény 16. §-ának (1) bekezdése értelmében az árverésre csak az árveréskérő és az árverező által aláírt megállapodás alapján kerülhet sor.

16. §

[...]

(2) Az árverés megtartására vonatkozó szerződésnek tartalmaznia kell az árveréskérőnek, az árverésvezetőnek, az árverés tárgyának, a legalacsonyabb ajánlatnak, az árverés becsült költségeinek és az árverező díjának összegét vagy annak megállapításának módját, illetve az arra vonatkozó megállapodást, hogy az árverés ingyenesen kerül lebonyolításra. A szerződéshez az árveréskérő arra vonatkozó írásbeli nyilatkozatát is csatolni kell, hogy az árverés tárgya árverésre bocsátható (a 7. § (2) bekezdése).

[...]

19. §

(1) Az árverésvezető legkésőbb az árverés megkezdése előtt köteles elállni az árveréstől a) az árveréskérő írásbeli kérelme alapján, b) ha az árverésvezető számára végrehajtható határozat révén bizonyítást nyer, hogy az árveréskérő nem jogosult az árverés megtartását kérni; ideiglenes intézkedés bíróság általi elrendelése esetén elegendő az árverésvezető számára bizonyítani, hogy a bíróság ilyen intézkedést rendelt el.

[...]

21. §

[...]

(2) A zálogjogot alapító szerződés érvényességének vitatása vagy jelen törvény rendelkezéseinek megsértése esetén az a személy, aki jogainak megsértésére hivatkozik, a bíróságtól az árverés megsemmisítését kérheti. Az arra vonatkozó jog azonban, hogy a megsemmisítést kérjék, megszűnik, ha azt az árverést követő három hónapon belül nem gyakorolják, kivéve ha a megsemmisítés iránti kérelem indoka bűncselekmény elkövetéséhez kapcsolódik, vagy ha az értékesítés olyan házat vagy lakást érint, amely az árverés időpontjában az árverés tárgya előző tulajdonosának külön jogszabály^{12b} szerint hivatalosan az állandó lakóhelyül szolgált; ebben az esetben az árverés megsemmisítése e határidő lejártát követően is kérhető.

Zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (a polgári perrendtartásról szóló 160/2015. sz. törvény, a továbbiakban: polgári perrendtartás):

„325. §

(1) A bíróság ideiglenes intézkedéseket rendelhet el, ha jogviszonyokat átmenetileg rendezni kell, vagy fennáll annak veszélye, hogy a határozat végrehajtása meghiúsul.

A (2) bekezdés d) pontja értelmében a bíróság ideiglenes intézkedéssel valamely felet arra kötelezhet, hogy valamit tegyen, ne tegyen vagy eltűnjön.”

A bíróság a polgári perrendtartás 232. §-ának (3) bekezdése alapján engedélyezheti a részletekben történő visszafizetést.

Zákon č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) ([az ingatlannyilvántartásról szóló] 162/1955. sz. törvény)

„70. §

(1) A 7. §-ban említett ingatlannyilvántartásba bejegyzett adatokat az ellenkező bizonyításáig a valóságnak megfelelően kell tekinteni.”

A tényállás és az alapeljárás rövid bemutatása

- 1 PO és RT, az alapeljárás alperesei házaspár. 2011. április 7-én fogyasztóként a Slovenská sporiteľňa, a.s.-val (a továbbiakban: bank) havi részletekben visszafizetendő kölcsönre vonatkozó szerződést kötöttek, amelynek alapján a bank az alperesek részére 63 000 euró összegű kölcsönt nyújtott, PO és RT pedig kötelezettséget vállalt arra, hogy 2011. június 20-tól kezdődően 424,41 euró összegű havi részletekben fizetik azt vissza, a kölcsön végső visszafizetési határideje 2030. január 20. volt. Ugyanezen a napon arra vonatkozóan is

szerződést kötöttek, hogy az említett jelzálogkölcson-szerződés alapján keletkezett követelés biztosítékként jelzálogjogot alapítanak. A zálogjogot alapító szerződés tárgya egy családi ház volt, amelyben PO és RT és három gyermekük lakik.

- 2 A bank 2016. november 3-i levelében közölte, hogy 2016. november 3-ával megállapította a kölcsön lejárat előtti megszűnését, és felszólította PO-t és RT-t az 56 888,08 euró összegű tartozás megfizetésére. A szlovák jogszabályok szerint a zálogjogot érvényesítő személy jogosult kérni a zálogjog tárgyának önkéntes árverésen történő értékesítését. 2017. április 21-én PO és RT az Okresný súd Prešov (eperjesi járásbíróság, Szlovákia) előtt keresetet indított a bank ellen, amelyben azt kérték, hogy a bank tekintsen el a zálogjog önkéntes árverés útján történő érvényesítésétől, és egyúttal ideiglenes intézkedés elrendelését kérték, amellyel arra kötelezik a bankot, hogy az ügy érdekében lefolytatandó eljárás jogerős befejezéséig tartózkodjon a zálogjog önkéntes árverés útján történő érvényesítésétől. PO és RT a keresetben arra hivatkozott, hogy a bank nem jogosult a kölcsön lejárat előtti megszűnését megállapítani, mivel ilyen jog csak a szerződés alapján keletkezik, és a szerződő felek nem kötöttek erre vonatkozó megállapodást.
- 3 2017. április 25-én került sor az árverés első szakaszára, amelynek során PO kifogást emelt az árverés megtartásával szemben, és az Okresný súd Prešov (eperjesi járásbíróság) előtt folyamatban lévő, a zálogjog érvényesítésének felfüggesztésére irányuló bírósági eljárásra hivatkozott. Az önkéntes árverés első szakasza sikertelen volt, mert senki sem jelentkezett az árverésen való részvételre.
- 4 A 2017. május 26-i végzéssel az Okresný súd Prešov (eperjesi járásbíróság) elutasította az ideiglenes intézkedés elrendelése iránti kérelmet, amelynek során nem foglalkozott PO és RT azon állításával, hogy a bank megsértette a jogaikat azzal, hogy megállapította a kölcsön lejárat előtti megszűnését. E végzéssel szemben PO és RT fellebbezést nyújtott be.
- 5 Az árverés második szakaszára 2017. július 18-án került sor. PO fogyasztó ezen árverés során felhívta az árvevő és a közjegyző figyelmét arra, hogy a zálogjog érvényesítésének felfüggesztésére irányuló bírósági eljárás van folyamatban, azonban sem a közjegyző, sem pedig az árvevő nem adott helyt a kifogásának, illetve nem vett tudomást a jelenlétéről. Az árverést a GR REÁL társaság nyerte meg, amely többek között hitel- vagy kölcsönnyújtással, faktoringgal és forfetírozással, valamint lakó- és nem lakóingatlanok kezelésével és karbantartásával foglalkozik. A szlovák jogszabályok szerint az árverés megnyerésével bizonyos feltételek mellett tulajdonjog-átruházásra is sor kerül.
- 6 A 2017. augusztus 9-i végzéssel a Krajský súd v Prešove (eperjesi regionális bíróság, Szlovákia) a PO és RT által benyújtott fellebbezés tárgyában úgy határozott, hogy hatályon kívül helyezi az elsőfokú bíróság ideiglenes intézkedés elrendelése iránti kérelmet elutasító végzését, és további eljárás és új határozathozatal céljából visszautalta az elsőfokú bíróság elé az ügyet. A fellebbviteli bíróság szerint az elsőfokú bíróságnak többek között foglalkoznia

kellett volna PO és RT azon állításával, hogy nem kötöttek a bankkal olyan megállapodást, amely alapján megállapítható lett volna a kölcsön lejárat előtti megszűnése, valamint az arányosság elvével, azzal a ténnyel, hogy PO és RT és családjuk egyedüli lakóhelyéről van szó, illetve azzal a kérdéssel, hogy a hitelező másként nem nyerhetett volna-e kielégítést.

- 7 2017. december 19-én PO és RT visszavonta a zálogjog önkéntes árverés útján történő érvényesítésének felfüggesztése iránti keresetet, azzal az indokkal, hogy az árverésre már sor került, és ezért a zálogjog érvényesítésének felfüggesztése iránti kereset tárgytalanná vált. A 2018. január 11-i végzéssel az Okresný súd Prešov (eperjesi járásbíróság) az eljárást megszüntette, valamint PO-t és RT-t kötelezte a bank valamennyi eljárási költségének viselésére.
- 8 Az önkéntes árverés következményeképpen a GR REÁL a családi ház tulajdonosaként került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, és mivel PO és RT megtagadta a családi házból való kiköltözést, e társaság kikapcsolta PO és RT közüzemi szolgáltatásait, például a víz- és áramszolgáltatást, és keresetet indított a szóban forgó ingatlan kiürítése iránt. E keresetet az elsőfokú bíróság elutasította, a másodfokú bíróság pedig helybenhagyta e bíróság határozatát. Mindkét bíróság figyelembe vette a jóhiszeműséget, és azt a tényt, hogy PO, RT és három gyermekük lakóhelyéről van szó. 2021. április 8-i végzésével a Najvyšší súd (legfelsőbb bíróság, Szlovákia) mindkét ítéletet hatályon kívül helyezte, és megállapította, hogy a bíróságoknak figyelembe kell venniük a GR REÁL társaság tulajdonjogát.
- 9 Az ügyben hozott második ítéletében az elsőfokú bíróság PO-t és RT-t a szóban forgó ingatlan elhagyására kötelezte, ugyanakkor elutasította viszontkeresetüket. Az elsőfokú bíróság szerint az önkéntes árverést nem semmisítették meg, és a jelen ügyben a bíróság nem jogosult az árverés érvénytelensége kérdésének elbírására. A GR REÁL fellebbezett az elsőfokú bíróság ítéletének azon részével szemben, amelyben nem rendelték el az eljárás költségeinek részére történő megtérítését. PO és RT ezt az ítéletet az ingatlan kiürítésére való kötelezésükről és a viszontkeresetük elutasításáról rendelkező részében megtámadta. A fellebbviteli bíróság felfüggesztette az alapeljárást, és előzetes döntéshozatal iránti kérelmet terjesztett elő.

Az alapeljárásban részt vevő felek főbb érvei

- 10 Az alapeljárás felperese, a GR REÁL társaság azt kéri, hogy az őt megillető tulajdonjog alapján, amelyet állítása szerint önkéntes árverés útján szerzett meg, ürítsék ki a szóban forgó ingatlant, valamint rendeljék el az eljárás költségeinek részére történő megtérítését.
- 11 Az alapeljárás alperesei, PO és RT viszontkereset útján annak megállapítását kéri, hogy őket illeti meg a szóban forgó családi ház tulajdonjoga. Véleményük szerint a szóban forgó családi ház értékesítése a fogyasztói jogaik és a lakhatáshoz való joguk megsértését jelenti. Arra hivatkoznak, hogy nincs olyan megállapodás

közöttük és a bank között, amely alapján a bank megállapíthatná a kölcsön lejárat előtti megszűnését. Továbbá arra hivatkoznak, hogy a bank nem fogadta el a kölcsön átütemezésére iránti kérelmüket, és a szóban forgó ingatlan árverés útján történő értékesítése céljából további lépéseket tett.

Az előzetes döntéshozatalra utalás indokolásának összefoglalása

- 12 A kérdést előterjesztő bíróság úgy véli, hogy az alapügy kimenetele szempontjából az a kérdés lényeges, hogy a fogyasztóvédelemre vonatkozó uniós jogi rendelkezések alkalmazandók-e a bírósági eljárásban az alapügy tárgyát képezőhöz hasonló helyzetben, amelyben a fogyasztók a bíróságtól ideiglenes intézkedés kérésével az árverés megtartásával szembeni védelmet kértek, felhívták a figyelmet a folyamatban lévő bírósági eljárásra, az árverést ennek ellenére mégis megtartották. A kérdést előterjesztő bíróság úgy véli, hogy amennyiben a 93/13 irányelvet az alapeljárásban alkalmazni kell, az azt jelenti, hogy az alapeljárásban a bíróságnak felül kell vizsgálnia a határidő előtti lejáratra vonatkozó szerződési feltételt, és amennyiben ez a feltétel tisztességtelen feltételnek minősülne, ez a körülmény alapvető fontosságú lenne a jogvita érdemi elbírálása szempontjából.
- 13 A kérdést előterjesztő bíróság lényeges kérdésnek tekinti azt is, hogy összeegyeztethető-e az uniós joggal az a szlovák szabályozás, amely az alábbi három okra korlátozza a fogyasztók azon vagyontárgyra vonatkozó tulajdonjogának védelmét, amely a tulajdonukban állt, és kölcsön biztosítására zálogjog tárgyaként vették igénybe, amennyiben e vagyontárgy olyan önkéntes árverés tárgyát képezte, amelynek eredményeképpen értékesítésre kerül sor: az önkéntes árverésről szóló törvény megsértése, a zálogjogot alapító szerződés érvénytelensége és bűncselekmények. A kérdést előterjesztő bíróság úgy véli, hogy sem a fogyasztók alapeljárásban tárgyalt esete, sem állításaik nem érintik a három említett helyzetet.
- 14 A kérdést előterjesztő bíróság rámutat arra, hogy teljes mértékben egyetért a főtanácsnok SP és CI kontra Všeobecná úverová banka, a.s. ügyre vonatkozó 2023. január 12-i indítványában (C-598/21, ECLI:EU:C:2023:22), különösen a 92–105. pontban kifejtett érveléssel.