

Byla C-351/23

Prašymo priimti prejudicinį sprendimą santrauka pagal Teisingumo Teismo procedūros reglamento 98 straipsnio 1 dalį

Gavimo data

2023 m. birželio 6 d.

Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas:

Krajský súd v Prešove (Prešovo apygardos teismas, Slovakijos Respublika)

Nutarties dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą priėmimo data:

2023 m. gegužės 11 d.

Ieškovė:

GR REAL s. r. o.

Atsakovai:

PO

RT

Pagrindinės bylos dalykas

Prašymas priimti prejudicinį sprendimą, pateiktas nagrinėjant ginčą dėl nekilnojamojo turto atlaisvinimo ir nuosavybės teisės į šį turtą nustatymo. Šis prašymas pateiktas nacionaliniam teismui kilus abejonių dėl Slovakijos Respublikos teisės aktų, susijusių su nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą, įkeistą paskolos gražinimui užtikrinti, teismine apsauga, suderinamumo su Sąjungos teisės nuostatomis vartotojų apsaugos srityje, visų pirma su Tarybos direktyvos 93/13/EEB 6 straipsnio 1 dalimi ir 7 straipsnio 1 dalimi bei Tarybos direktyvos 2005/29/EB 5, 8 ir 9 straipsniais.

Prašymo priimti prejudicinį sprendimą dalykas ir teisinis pagrindas

Europos Sąjungos teisės aiškinimas, SESV 267 straipsnis

Prejudiciniai klausimai

A. Ar 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais 6 straipsnio 1 dalis ir 7 straipsnio 1 dalis taikomos tokiai bylai, kaip antai pagrindinė, kurią inicijavo asmuo (aukciono laimėtojas), įgijęs aukcione nekilnojamąjį turtą, ir kurioje kartu nagrinėjamas vartotojo priešiškinis dėl iki turto perleidimo aukcione buvusios padėties atkūrimo, jeigu prieš neteismine tvarka rengiant aukcioną vartotojas pasinaudojo teisinėmis priemonėmis ir kreipėsi į teismą dėl laikinosios apsaugos priemonės taikymo, kad būtų sustabdytas hipoteka įkeisto turto pardavimas, ir kartu prieš aukcioną informavo jo dalyvius apie vykstantį teismo procesą byloje dėl hipoteka įkeisto turto pardavimo savanoriškame aukcione sustabdymo, tačiau, nepaisant teismo proceso, aukcionas įvyko?

B. Ar Tarybos direktyva 93/13/EEB turi būti aiškinama taip, kad ja draudžiami tokie valstybės narės teisės aktai, kaip nagrinėjami pagrindinėje byloje, kuriais privačių aukcionų organizavimu užsiimančiai įmonei (toliau – aukcionų rengėjas) parduodant hipoteka įkeistą vartotojo nekilnojamąjį turtą, siekiant patenkinti banko reikalavimą pagal vartojimo kredito sutartį,

1. vartotojui neleidžiama, siekiant atidėti aukcioną, veiksmingai pareikšti aukciono rengėjui pretenzijų dėl sutarties sąlygų, kuriomis remiantis turi būti tenkinamas banko reikalavimas, nesąžiningumo, nors šis reikalavimas grindžiamas nesąžiningomis sutarties sąlygomis, visų pirma sąlyga dėl reikalavimo gražinti paskolą anksčiau termino,

2. vartotojui neleidžiama užkirsti kelio jam priklausančio nekilnojamojo turto, kuriame jis gyvena, pardavimui aukcione, nors jis informavo aukciono rengėją ir

dalyvius apie teisme nagrinėjamą bylą dėl laikinosios apsaugos priemonės, kuria siekiama sustabdyti aukcioną, tačiau teismas dar nėra priėmęs galutinio sprendimo dėl prašymo; kartu prašymas taikyti laikinąją apsaugos priemonę yra vienintelė galimybė vartotojui gauti laikiną teisminę apsaugą nuo nesąžiningomis sutarties sąlygomis pagrįsto nekilnojamojo turto aukciono,

3. ankstesniuose punktuose nurodytomis aplinkybėmis vartotojui neleidžiama visapusiškai pasinaudoti teisėmis, kylančiomis iš Direktyvos 93/13/EEB perkėlimo į nacionalinę teisę, ir pasiekti šios direktyvos tikslų, nes nagrinėjami teisės aktai leidžia pareikšti prieštaravimą dėl aukciono negaliojimo tik trimis pagrindais:

- a. hipotekos sutarties negaliojimas,
- b. *zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovol'ných dražbách* (Įstatymas Nr. 527/2002 dėl savanoriškų aukcionų) pažeidimas,
- c. neteisėti veiksmai?

C. Ar 2005 m. gegužės 11 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2005/29/EB dėl nesąžiningos įmonių komercinės veiklos vartotojų atžvilgiu vidaus rinkoje ir iš dalies keičianti Tarybos direktyvą 84/450/EEB, Europos Parlamento ir Tarybos direktyvas 97/7/EB, 98/27/EB ir 2002/65/EB bei Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (EB) Nr. 2006/2004 (Nesąžiningos komercinės veiklos direktyva) turi būti aiškinama taip, kad hipotekos teisės įgyvendinimas, grindžiamas nesąžininga sutarties sąlyga dėl reikalavimo grąžinti vartojimo kredito sutartyje nurodytą paskolą anksčiau termino, ir dėl to neteisingai nurodyta negrąžintos skolos suma, gali būti laikomi nesąžininga komercinė veikla, kaip ji suprantama pagal Direktyvos 2005/29/EB 5 straipsnį, konkrečiai kalbant agresyvia komercine veikla, kaip ji suprantama pagal šios direktyvos 8 ir 9 straipsnius, ir kad banko atsakomybė ir Direktyvos 2005/29/EB tikslai taikomi ne tik bankui, bet ir aukciono rengėjui, įgyvendinančiam banko turimą hipotekos teisę?

Nurodytos Sąjungos teisės nuostatos

Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartijos 7, 38 ir 47 straipsniai.

1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais, dvylikta–keturiolikta, šešiolikta, dvidešimt pirma, dvidešimt ketvirta konstatuojamosios dalys, 1–3 straipsniai, 4 straipsnio 1 dalis, 6 straipsnio 1 dalis, 7, 8 straipsniai

2005 m. gegužės 11 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2005/29/EB dėl nesąžiningos įmonių komercinės veiklos vartotojų atžvilgiu vidaus rinkoje ir iš dalies keičiančios Tarybos direktyvą 84/450/EEB, Europos Parlamento ir Tarybos direktyvas 97/7/EB, 98/27/EB ir 2002/65/EB bei Europos Parlamento ir Tarybos

reglamentą (EB) Nr. 2006/2004, 2 straipsnio b, c, d, e ir k punktai, 3, 5 straipsniai, 6 straipsnio 1 dalis, 7 straipsnio 1 dalis, 8, 9, 11, 13 straipsniai

Nurodyta Teisingumo Teismo jurisprudencija ir kiti Sąjungos teisės šaltiniai

2013 m. kovo 14 d. Sprendimo *Aziz*, C-415/11, EU:C:2013:164, rezoliucinė dalis ir 73 punktas.

2013 m. kovo 21 d. Sprendimo *RWE Vertrieb*, C-92/11, EU:C:2013:180, 43, 44 punktai.

2017 m. gruodžio 7 d. Sprendimo *Banco Santander*, C-598/15, EU:C:2017:945, rezoliucinė dalis.

2015 m. birželio 4 d. Sprendimas *Faber*, C-497/13, EU:C:2015:357.

2019 m. rugsėjo 19 d. Sprendimo *Kušionová*, C-34/13, EU:C:2014:2189, 65 punktas.

2023 m. sausio 12 d. generalinės advokatės išvada byloje C-598/21, *SP ir CI / Všeobecná úverová banka a.s.*, EU:C:2023:22, 92–101 punktai.

Nurodytos nacionalinės teisės nuostatos

Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (Įstatymas Nr. 40/1964 – Civilinis kodeksas) su pakeitimais:

„§ 53

(1) Su vartotoju sudarytoje sutartyje negali būti įtvirtinta sąlygų, dėl kurių atsiranda ryškus neatitikimas tarp šalių teisių ir pareigų vartotojo nenaudai (nesąžininga sąlyga). Tai netaikoma sutarties sąlygoms, susijusioms su pagrindiniu vykdymo dalyku ir kainos tinkamumu, jei šios sąlygos buvo suformuluotos tiksliai, aiškiai ir suprantamai arba dėl nesąžiningų sąlygų buvo susitarta individualiai.

<...>

(4) Nesąžiningomis sąlygomis laikomos su vartotoju sudarytose sutartyse, be kita ko, įtvirtintos nuostatos, kuriose:

<...>

k) kaip sankcija vartotojui, kuris neįvykdė įsipareigojimų, numatyta mokėti neproporcingai didelę kompensaciją.

<...>

(5) Su vartotoju sudarytose sutartyse esančios nesąžiningos sąlygos negalioja.

<...>

(9) Jeigu pagal su vartotoju sudarytą sutartį prievolė turi būti įvykdyta dalimis, komercinės veiklos subjektas gali pasinaudoti 565 straipsnyje numatyta teise ne anksčiau kaip po trijų mėnesių nuo vėlavimo sumokėti įmoką atsiradimo ir jeigu kartu jis ne vėliau kaip prieš 15 dienų įspėjo vartotoją apie naudojimąsi šia teise.

<...>

§ 565

Jeigu prievolė vykdoma dalimis, kreditorius gali reikalauti sumokėti visą reikalavimo sumą dėl bet kurios iš įmokų nesumokėjimo tik tuo atveju, jeigu dėl to susitarta arba tai nustatyta teismo sprendime. Tačiau kreditorius šia teise gali pasinaudoti ne vėliau kaip iki kitos įmokos mokėjimo termino pabaigos”.

„§ 151j

(1) Kai įkeitimu užtikrinta skola laiku nėra visiškai padengiama, kreditorius, kurio reikalavimai užtikrinti įkeitimu, gali pradėti išieškojimą iš įkeisto turto. Išieškojimas kreditoriaus, kurio reikalavimas užtikrintas įkeitimu, naudai gali būti vykdomas pagal sutartyje nustatytą tvarką arba parduodant įkeistą turtą aukcione pagal specialų įstatymą^{3e)}, arba reikalaujant padengti įsiskolinimą parduodant įkeistą turtą pagal specialias įstatymų nuostatas^{3f)}, jei kitaip nenumatyta šiame kodekse ar specialiaame įstatyme.

<...>

§ 151m

(1) Kreditorius, kurio reikalavimai užtikrinti įkeitimu, gali parduoti įkeistą turtą įkeitimo sutartyje nustatytais būdais arba aukcione, praėjus ne mažiau kaip 30 dienų nuo įkaito davėjo ir skolininko, kai tai nėra tas pats asmuo, įspėjimo apie išieškojimą iš įkeisto turto dienos, jei įstatyme nenumatyta kitaip. Jeigu įkeitimas įregistruotas daiktinių teisių registre ir įrašas šiame registre apie įkeitimo teisės įgyvendinimo pradžią padarytas vėliau nei įkaito davėjas ir skolininkas, kai tai nėra tas pats asmuo, buvo įspėti apie įkeitimo teisės įgyvendinimą, 30 dienų terminas pradedamas skaičiuoti nuo įkeitimo teisės įgyvendinimo pradžios įregistravimo daiktinių teisių registre datos.

(2) Po įspėjimo apie išieškojimą iš įkeisto turto įkaito davėjas ir kreditorius, kurio reikalavimai užtikrinti įkeitimu, gali susitarti, kad dar iki 1 dalyje

numatyto termino pabaigos kreditorius gali parduoti įkeistą turtą įkeitimo sutartyje numatytu būdu arba aukcione.

(3) Kreditorius, kurio reikalavimai užtikrinti įkeitimu, pradėjęs naudotis įkeitimo teise, kad patenkintų savo reikalavimą sutartyje dėl įkeitimo nustatytu būdu, bet kuriuo įkeitimo teisės įgyvendinimo metu gali pakeisti šios teisės įgyvendinimo būdą ir parduoti įkeistą turtą aukcione arba reikalauti patenkinti reikalavimą parduodant įkeistą turtą pagal atskirus įstatymus. Kreditorius, kurio reikalavimai užtikrinti įkeitimu, turi informuoti įkaito davėją apie įkeitimo teisės įgyvendinimo būdo pakeitimą.

<...>

§ 151ma

<...>

(3) Jeigu įkeitimo teise naudojasi kreditorius, kurio reikalavimai užtikrinti įkeitimu, kurio teisė pagal įkeitimu užtikrintų reikalavimų tenkinimo eiliškumą turi pirmenybę (toliau – privilegijuotas kreditorius), nuosavybės teisės į įkeitimo objektą perleidimas vyksta netaikant kitų kreditorių, kurių reikalavimai užtikrinti įkeitimu, teisių. Jeigu lėšos, gautos pardavus įkeistą turtą, viršija privilegijuotojo kreditoriaus reikalavimo sumą, kiti kreditoriai turi teisę patenkinti savo reikalavimus, užtikrintus turto, kurio nuosavybės teisė perduota, įkeitimu, iš lėšų, gautų pardavus tą turtą, atskaičius būtinąsias ir tikslingas išlaidas, kurias privilegijuotasis kreditorius patyrė dėl įkeitimo teisės įgyvendinimo, laikantis reikalavimų tenkinimo eiliškumo”.

Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovol'ných dražbách (Įstatymas Nr. 527/2022 dėl savanoriškų aukcionų):

„§ 6

(1) Aukciono rengėjas yra aukcioną organizuojantis asmuo, kuris atitinka šiame įstatyme ir specialiajame įstatyme nustatytas sąlygas ir turi teisę verstis atitinkama ūkine veikla.

<...>

§ 7

(1) Aukciono iniciatorius yra aukciono objekto savininkas, įkeitimo teisę įgyvendinantis asmuo (toliau – kreditorius, kurio reikalavimai užtikrinti įkeitimu) arba kitas asmuo, kuris pagal atskirą įstatymą turi teisę kreiptis dėl aukciono rengimo.

Pagal šio įstatymo 16 straipsnio 1 dalį aukcionas gali būti vykdomas tik pagal rašytinę aukciono sutartį, sudarytą tarp aukciono iniciatoriaus ir aukciono rengėjo.

„§ 16

<...>

(2) Sutartyje dėl aukciono vykdymo turi būti nurodytas aukciono iniciatorius, aukciono rengėjas, aukciono objektas, mažiausias kainos pasiūlymas, numatomos aukciono išlaidos ir aukciono rengėjo atlygio dydis arba jo nustatymo būdas, arba susitarimas, kad aukcionas bus vykdomas nemokamai. Prie sutarties taip pat pridedamas raštiškas aukciono iniciatoriaus pareiškimas, kad aukciono objektas gali būti parduodamas aukcione (7 straipsnio 2 dalis).

<...>

§ 19

(1) Aukciono rengėjas privalo atšaukti aukcioną ne vėliau kaip iki aukciono pradžios: a) aukciono iniciatoriui pateikus rašytinį prašymą; b) jeigu aukciono rengėjui vykdytinu teismo sprendimu pranešama, kad aukciono iniciatorius neturi teisės prašyti surengti aukcioną; teismui pritaikius laikinąją apsaugos priemonę, aukciono rengėjui pakanka įrodyti, kad teismas tokią priemonę pritaikė.

<...>

§ 21

<...>

(2) Jeigu ginčijamas įkeitimo sutarties galiojimas arba buvo pažeistos šio įstatymo nuostatos, asmuo, kuris teigia, kad buvo pažeistos jo teisės, gali prašyti teismo pripažinti aukcioną negaliojančiu. Teisė reikalauti pripažinti aukcioną negaliojančiu pasibaigia, jei ja nepasinaudojama per tris mėnesius nuo aukciono laimėtojo paskelbimo dienos, išskyrus atvejus, kai aukciono negaliojimo priežastys yra susijusios su neteisėtu veiksniu ir kartu aukciono objektas buvo namas arba kitas būstas, kuriame aukciono laimėtojo paskelbimo metu ankstesnis aukciono objekto savininkas buvo registruotas kaip nuolatinis gyventojas pagal atskiras taisykles^{12b}; šiuo atveju prašyti pripažinti aukcioną negaliojančiu galima ir pasibaigus nurodytam terminui.

Zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (Įstatymas Nr. 160/2015 – Civilinio proceso kodeksas; toliau – Civilinio proceso kodeksas):

„§ 325

(1) Teismas gali taikyti laikinąją apsaugos priemonę, jei būtina nedelsiant sureguliuoti šalių santykius arba jeigu esama pavojaus, kad nebus įvykdytas teismo sprendimas.

Pagal 2 dalies d punktą teismas laikinąją apsaugos priemone gali įpareigoti ginčo šalį imtis veiksmų, susilaikyti nuo veiksmų arba leisti imtis veiksmų.

Pagal Civilinio proceso kodekso 232 straipsnio 3 dalį teismas gali leisti grąžinti skolą dalimis.

Zákon č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) [Įstatymas Nr. 162/1995 (Kadastro įstatymas)].

„§ 70

(1) Į kadastrą įrašyti 7 straipsnyje nurodyti duomenys laikomi teisingais, jei neirodyta kitaip.

Glaustas faktinių aplinkybių ir proceso pagrindinėje byloje aprašymas

- 1 PO ir RT, atsakovai pagrindinėje byloje, yra sutuoktiniai. 2011 m. balandžio 7 d. jie su bendrove *Slovenská sporiteľňa, a.s.* (toliau – bankas) kaip vartotojai sudarė dalimis grąžintino kredito sutartį, pagal kurią bankas atsakovams suteikė 63 000 EUR paskolą, o PO ir RT įsipareigojo nuo 2011 m. birželio 20 d. kas mėnesį mokėti 424,41 EUR įmokas, kurių galutinis grąžinimo terminas – 2030 m. sausio 20 d. Tą pačią dieną jie taip pat sudarė susitarimą dėl nekilnojamojo turto hipotekos, kuria buvo užtikrintas banko reikalavimas pagal paskolos sutartį. Hipotekos sutarties objektas buvo šeimos namas, kuriame gyvena PO, RT ir trys jų vaikai.
- 2 2016 m. lapkričio 3 d. raštu bankas pranešė, kad nuo 2016 m. lapkričio 3 d. paskola tapo nedelsiant grąžintina, ir paragino PO ir RT sumokėti 56 888,08 EUR. Pagal Slovakijos Respublikos teisės aktus asmuo, kuris naudojasi įkeitimo teise, turi teisę prašyti savanoriškai parduoti šios teisės objektą aukcione. 2017 m. balandžio 21 d. PO ir RT pareiškė ieškinį bankui *Okresný súd Prešov (Prešovo apylinkės teismas, Slovakijos Respublika)* ir paprašė banko susilaikyti nuo įkeitimo teisės įgyvendinimo savanoriško aukciono būdu; kartu jie prašė taikyti laikinąją apsaugos priemonę, įpareigojančią banką susilaikyti nuo įkeitimo teisės įgyvendinimo savanoriško aukciono būdu iki galutinio bylos išnagrinėjimo iš esmės. PO ir RT ieškinyje teigė, kad bankas neturėjo teisės reikalauti grąžinti paskolos prieš terminą, nes tokia teisė atsiranda tik pagal sutartį, o sutarties šalys dėl to nesudarė jokio susitarimo.
- 3 2017 m. balandžio 25 d. įvyko pirmasis aukciono etapas, per kurį PO pareiškė prieštaravimą dėl aukciono vykdymo, nurodydamas *Okresný súd Prešov (Prešovo apylinkės teismas)* vykstantį teismo procesą dėl įkeitimo teisės įgyvendinimo

sustabdymo. Pirmasis savanoriško aukciono etapas buvo nesėkmingas, nes niekas nepateikė pasiūlymo.

- 4 2017 m. gegužės 26 d. nutartimi *Okresný súd Prešov (Prešovo apylinkės teismas)* atmetė prašymą dėl laikinųjų apsaugos priemonių taikymo, nenagrinėdamas PO ir RT teiginio, kad bankas pažeidė jų teises, reikalaujamas grąžinti paskolą prieš terminą. PO ir RT pateikė apeliacinį skundą dėl šios nutarties.
- 5 Antrasis aukciono etapas įvyko 2017 m. liepos 18 d. Šio aukciono metu vartotojas PO aukciono vedėjui ir notarui nurodė, kad vyksta teismo procesas, kuriuo siekiama sustabdyti įkeitimo teisės įgyvendinimą, tačiau nei notaras, nei aukciono vedėjas neatsižvelgė nei į jo prašymą, nei į jo dalyvavimą. Aukcioną laimėjo bendrovė GR REÁL, kurios viena iš veiklos sričių yra paskolų ar kreditų teikimas, faktoringas ir forfeitingas, taip pat gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto valdymas ir priežiūra. Pagal Slovakijos Respublikos teisės aktus, įvykus aukcionui, nuosavybės teisė perduodama tam tikromis sąlygomis.
- 6 2017 m. rugpjūčio 9 d. *Krajský súd v Prešove (Prešovo apygardos teismas, Slovakijos Respublika)* priėmė nutartį dėl PO ir RT skundo; jis panaikino pirmosios instancijos teismo nutartį, kuria atmestas prašymas dėl laikinųjų apsaugos priemonių taikymo, ir grąžino bylą nagrinėti iš naujo ir priimti naują sprendimą Apeliacinės instancijos teismo nuomone, pirmosios instancijos teismas turėjo atsižvelgti į PO ir RT teiginį, kad jie su banku nesudarė susitarimo, kuriuo remiantis būtų galima reikalauti paskolą grąžinti anksčiau termino, taip pat į proporcingumo principą, į tai, kad grėsmė kilo vieninteliam PO ir RT bei jų šeimos būstui; pirmosios instancijos teismas taip pat turėjo išsiaiškinti, ar kreditoriaus reikalavimas negalėjo būti patenkintas kitu būdu.
- 7 2017 m. gruodžio 19 d. PO ir RT atsiėmė ieškinį dėl įkeisto turto pardavimo savanoriškame aukcione sustabdymo, motyvuodami tuo, kad aukcionas jau įvyko, todėl ieškinys neteko dalyko. 2018 m. sausio 11 d. nutartimi *Okresný súd Prešov (Prešovo apylinkės teismas)* nutraukė bylą ir nurodė PO ir RT padengti visas banko patirtas bylinėjimosi išlaidas.
- 8 Po savanoriško aukciono nekilnojamojo turto registre *GR REÁL* buvo įregistruota kaip šeimos namo savininkė, o kadangi PO ir RT atsisakė išsikelti iš šeimos namo, bendrovė atjungė PO ir RT tiekiamas komunikacijas, kaip antai vandenį ir elektrą, ir pareiškė ieškinį dėl minėto nekilnojamojo turto atlaisvinimo. Pirmosios instancijos teismas šį ieškinį atmetė, o apeliacinės instancijos teismas paliko galioti šio teismo sprendimą. Abu teismai atsižvelgė į gerus papročius ir į tai, kad tai buvo PO, RT ir jų trijų vaikų gyvenamasis būstas. *Najvyšší súd (Aukščiausiasis Teismas, Slovakijos Respublika)* 2021 m. balandžio 8 d. nutartimi panaikino abu sprendimus ir nurodė, kad teismai turi atsižvelgti į *GR REÁL* nuosavybės teisę.
- 9 Antrajame sprendime šioje byloje pirmosios instancijos teismas įpareigojo PO ir RT atlaisvinti minėtą turta, o jų priešieškinį atmetė. Pirmosios instancijos teismo nuomone, nebuvo nustatyta, kad savanoriškas aukcionas yra negaliojantis, ir

teismas šioje byloje neturi teisės spręsti jo negaliojimo klausimo. *GR REÁL* pateikė apeliacinį skundą dėl pirmosios instancijos teismo sprendimo dalies, kuria jos naudai nebuvo priteistos bylinėjimosi išlaidos. PO ir RT apskundė įpareigojimą atlaisvinti nekilnojamąjį turtą ir jų priešieškiniu atmetimą. Apeliacinis teismas sustabdė pagrindinę bylą ir pateikė prašymą priimti prejudicinį sprendimą.

Svarbiausi pagrindinės bylos šalių argumentai

- 10 Bendrovė *GR REÁL* – ieškovė pagrindinėje byloje – reikalauja atlaisvinti ginčo dalyku esantį nekilnojamąjį turtą, remdamasi savo nuosavybės teise, kurią, jos teigimu, ji įgijo per savanorišką aukcioną, ir priteisti bylinėjimosi išlaidas.
- 11 PO ir RT – atsakovai pagrindinėje byloje – pareiškė priešieškinį, siekdami įrodyti, kad būtent jie turi nuosavybės teisę į minėtą šeimos būstą. Jų nuomone, parduodant šį šeimos būstą buvo pažeistos jų, kaip vartotojų, teisės ir teisė į būstą. Jie teigia, kad tarp jų ir banko nėra jokio susitarimo, pagal kurį bankas galėtų reikalauti grąžinti paskolą anksčiau laiko. Jie taip pat teigia, kad bankas nepatenkino jų prašymo restruktūrizuoti paskolą ir pardavė minėtą turtą aukcione.

Glaustas prašymo priimti prejudicinį sprendimą pagrindimas

- 12 Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas mano, kad siekiant priimti sprendimą pagrindinėje byloje esminis klausimas yra, ar Sąjungos teisės nuostatos dėl vartotojų apsaugos taikytinos teismo procese tokioje situacijoje, kokia nagrinėjama pagrindinėje byloje, kai vartotojai kreipėsi į teismą dėl apsaugos prieš aukcioną, prašė taikyti laikinąją apsaugos priemonę, atkreipė dėmesį į vykstantį teismo procesą, tačiau aukcionas vis dėlto įvyko. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismo nuomone, jei pagrindinėje byloje turi būti taikoma Direktyva 93/13, tai reiškia, kad turi būti atlikta sutarties sąlygos dėl paskolos grąžinimo prieš terminą teisminė kontrolė, o jei ši sąlyga būtų pripažinta nesąžininga, ši aplinkybė turėtų esminę reikšmę sprendžiant ginčą iš esmės.
- 13 Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas taip pat mano, kad kyla principinis klausimas, ar su Sąjungos teise suderinami Slovakijos Respublikos teisės aktai, kuriais vartotojų nuosavybės teisė į jų turtą, kurį jie panaudojo kaip įkeitimo objektą paskolai užtikrinti, kai vėliau šis turtas buvo parduotas savanoriškame aukcione ir perduotas jo laimėtoju, saugoma šiais trimis atvejais: savanoriškų aukcionų įstatymo pažeidimas, sutarties dėl įkeitimo negaliojimas ir neteisėti veiksmai. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas mano, kad nei pagrindinėje byloje nagrinėjamas vartotojų atvejis, nei jų teiginiai nėra susiję su šiomis trimis situacijomis.
- 14 Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas pažymi, kad visiškai sutinka su generalinės advokatės 2023 m. sausio 12 d. išvadoje byloje *SP ir CI*/

Všeobecná úverová banka, a.s., C-598/21, EU:C:2023:22, ypač jos 92–105 punktuose, išdėstytais argumentais.

DARBINIS VERTINMAS