

**Sprawa C-351/23**

**Streszczenie wniosku o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym zgodnie z art. 98 § 1 regulaminu postępowania przed Trybunałem Sprawiedliwości**

**Data wpływu:**

6 czerwca 2023 r.

**Oznaczenie sądu odsyłającego:**

Krajský súd v Prešove (Słowacja)

**Data wydania postanowienia o wystąpieniu z wnioskiem o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym:**

11 maja 2023 r.

**Strona powodowa:**

GR REAL s. r. o.

**Strona pozwana:**

PO

RT

---

## **Przedmiot postępowania głównego**

Wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym przedłożony w ramach sporu o opróżnienie nieruchomości i ustalenie prawa własności tej nieruchomości. Niniejszy wniosek został złożony z powodu powzięcia przez sąd odsyłający wątpliwości co do zgodności słowackich przepisów prawnych dotyczących sądowej ochrony prawa własności nieruchomości, na której ustanowiono prawo zastawnicze na zabezpieczenie kredytu, z przepisami prawa Unii z dziedziny ochrony konsumentów, w szczególności z art. 6 ust. 1 i art. 7 ust. 1 dyrektywy Rady 93/13/EWG oraz art. 5, 8 i 9 dyrektywy Rady 2005/29/WE.

## **Przedmiot i podstawa prawna wniosku o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym**

Wykładnia prawa Unii, art. 267 TFUE

## **Pytania prejudycjalne**

A. Czy art. 6 ust. 1 i art. 7 ust. 1 dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich znajduje zastosowanie do takiego postępowania jak będące przedmiotem postępowania głównego, które zostało zainicjowane przez osobę (zwycięskiego licytanta), której udzielono przybicia w odniesieniu do majątku nieruchomego, i w którym równocześnie rozpatruje się powództwo wzajemne konsumenta o przywrócenie stanu sprzed przybicia udzielonego w ramach licytacji, w razie gdy przed pozasądową licytacją konsument wykorzystał środki prawne w celu wstrzymania wykonania prawa zastawniczego poprzez złożenie do sądu wniosku o zastosowanie środka tymczasowego, a jednocześnie przed licytacją powiadomił osoby uczestniczące w licytacji o toczącym się postępowaniu sądowym w sprawie wstrzymania wykonania prawa zastawniczego w drodze dobrowolnej licytacji, ale pomimo postępowania sądowego licytacja została przeprowadzona?

B. Czy dyrektywę Rady 93/13/EWG należy interpretować w ten sposób, że stoi ona na przeszkodzie takiej regulacji prawnej państwa członkowskiego jak regulacja rozpatrywana w postępowaniu głównym, która w ramach wykonania przez przedsiębiorcę zajmującego się prywatnymi licytacjami (zwanego dalej „organizatorem licytacji”) prawa zastawniczego na nieruchomości konsumenta w celu zaspokojenia wierzytelności banku z tytułu umowy o kredyt konsumencki

1. nie pozwala konsumentowi na skuteczne podniesienie przeciwko organizatorowi licytacji w celu odroczenia licytacji zarzutów dotyczących nieuczciwego charakteru warunków umownych, na podstawie których ma być dochodzona wierzytelność banku, mimo że wierzytelność ta opiera się na

nieuczciwych warunkach umownych, w szczególności na warunku umownym dotyczącym przedterminowej wymagalności,

2. nie pozwala konsumentowi na uzyskanie odstąpienia od licytacji należącej do niego nieruchomości, w której zamieszkuje, mimo że konsument powiadomił organizatora licytacji oraz osoby obecne na licytacji, że toczy się postępowanie sądowe w sprawie zastosowania środka tymczasowego w przedmiocie nałożenia obowiązku wstrzymania przeprowadzenia licytacji, jednakże sąd nie rozstrzygnął jeszcze prawomocnie o wniosku, a jednocześnie zastosowanie środka tymczasowego to jedyna możliwość uzyskania przez konsumenta tymczasowej ochrony sądowej przed przeprowadzeniem licytacji nieruchomości w wyniku nieuczciwych warunków umownych,

3. nie pozwala konsumentowi w okolicznościach, o których mowa w poprzednich punktach, na pełną realizację praw wynikających z transpozycji dyrektywy 93/13/EWG i na doprowadzenie do osiągnięcia celów tej dyrektywy, ponieważ rozpatrywana regulacja prawna ogranicza możliwość podniesienia zarzutu nieważności licytacji wyłącznie do trzech przyczyn:

- a. nieważności umowy o ustanowienie prawa zastawniczego,
- b. naruszenia zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovol'nych dražbách (ustawy nr 527/2002 o dobrowolnych licytacjach),
- c. czynu zabronionego?

C. Czy dyrektywę 2005/29/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 maja 2005 r. dotyczącą nieuczciwych praktyk handlowych stosowanych przez przedsiębiorstwa wobec konsumentów na rynku wewnętrznym oraz zmieniającą dyrektywę Rady 84/450/EWG, dyrektywy 97/7/WE, 98/27/WE i 2002/65/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz rozporządzenie (WE) nr 2006/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady („dyrektywa o nieuczciwych praktykach handlowych”) należy interpretować w ten sposób, że wykonanie prawa zastawniczego mające za podstawę nieuczciwy warunek umowny dotyczący przedterminowej wymagalności wierzytelności wynikającej z umowy o kredyt konsumencki, a tym samym nieprawidłową wysokość zaległej należności, może stanowić nieuczciwą praktykę handlową w rozumieniu art. 5 tej dyrektywy, w szczególności agresywną praktykę handlową w rozumieniu art. 8 i 9 tej dyrektywy, oraz że odpowiedzialność banku i cele dyrektywy 2005/29/WE odnoszą się, oprócz banku, również do spółki organizującej licytację, która wykonuje prawo zastawnicze banku?

### **Przywołane przepisy prawa Unii**

Karta praw podstawowych Unii Europejskiej, art. 7, 38 i 47

Dyrektywa Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich, motywy od dwunastego do czternastego, szesnasty, dwudziesty, dwudziesty pierwszy, dwudziesty czwarty, art. 1–3, art. 4 ust. 1, art. 6 ust. 1, art. 7, 8

Dyrektywa 2005/29/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 maja 2005 r. dotycząca nieuczciwych praktyk handlowych stosowanych przez przedsiębiorstwa wobec konsumentów na rynku wewnętrznym oraz zmieniająca dyrektywę Rady 84/450/EWG, dyrektywy 97/7/WE, 98/27/WE i 2002/65/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz rozporządzenie (WE) nr 2006/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady, art. 2 lit. b), c), d), e) i k), art. 3, 5, art. 6 ust. 1, art. 7 ust. 1, art. 8, 9, 11, 13

### **Przywołane orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości i dalsze źródła prawa Unii**

Wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 14 marca 2013 r., Aziz, C-415/11, ECLI:EU:C:2013:164, sentencja, pkt 73

Wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 21 marca 2013 r., RWE Vertrieb, C-92/11, ECLI:EU:C:2013:180, pkt 43, 44

Wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 7 grudnia 2017 r., Banco Santander, C-598/15, ECLI:EU:C:2017:945, sentencja

Wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 4 czerwca 2015 r., Faber, C-497/13, ECLI:EU:C:2015:357

Wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 19 września 2019 r., Kušionová, C-34/13, ECLI:EU:C:2014:2189, pkt 65

Opinia rzecznik generalnej przedstawiona w dniu 12 stycznia 2023 r. w sprawie C- 598/21, SP i CI/Všeobecná úverová banka a.s., ECLI:EU:C:2023:22, pkt 92–101

### **Przywołane przepisy prawa krajowego**

Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (ustawa nr 40/1964 – kodeks cywilny) ze zmianami:

„§ 53

(1) Umowy konsumenckie nie mogą zawierać postanowień skutkujących, na niekorzyść konsumenta, znaczącą nierównowagą wynikających z niej praw i obowiązków (zwanym dalej »nieuczciwymi warunkami«). Nie ma to zastosowania do warunków umownych, które dotyczą głównego przedmiotu świadczenia oraz stosowności ceny, jeżeli te warunki umowne zostały

sformułowane w sposób dokładny, jasny i zrozumiały albo nieuczciwe warunki zostały uzgodnione indywidualnie.

[...]

(4) Za nieuczciwe warunki zawarte w umowie konsumenckiej są uważane w szczególności postanowienia, które:

[...]

k) nakładają na konsumenta, który nie wywiązał się ze swojego zobowiązania, obowiązek zapłaty nieproporcjonalnie wysokiej kwoty jako sankcji związanej z niewykonaniem przez niego zobowiązania.

[...]

(5) Zawarte w umowach konsumenckich nieuczciwe warunki są nieważne.

[...]

(9) W przypadku świadczenia z umowy konsumenckiej, które ma być spełniane w ratach, przedsiębiorca może skorzystać z prawa zgodnie z § 565 najwcześniej po upływie trzech miesięcy od zaistnienia opóźnienia w płatności raty i gdy jednocześnie uprzedził konsumenta w terminie nie krótszym niż 15 dni o skorzystaniu z tego prawa.

[...]

#### § 565

W przypadku świadczenia spełnianego w ratach wierzyciel może żądać zapłaty całej wierzytelności z powodu nieuiszczenia którejkolwiek z rat wyłącznie wtedy, gdy zostało to uzgodnione albo ustalone w orzeczeniu. Wierzyciel może jednak skorzystać z tego uprawnienia najpóźniej do dnia upływu terminu płatności najbliższej kolejnej raty”.

#### „§ 151j

(1) Jeśli wierzytelność zabezpieczona prawem zastawniczym nie została należycie i terminowo spełniona, wierzyciel zabezpieczony zastawniczo może rozpocząć wykonywanie prawa zastawniczego. W ramach wykonywania prawa zastawniczego wierzyciel zabezpieczony zastawniczo może zaspokoić się w sposób określony w umowie albo przez sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia w drodze licytacji zgodnie z odrębną ustawą<sup>3e)</sup> albo domagać się zaspokojenia w drodze sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia zgodnie z odrębnymi ustawami<sup>3f)</sup>, jeżeli przepisy niniejszej ustawy lub ustaw odrębnych nie stanowią inaczej.

[...]

§ 151m

(1) Wierzyciel zabezpieczony zastawniczo może sprzedać przedmiot zabezpieczenia w sposób określony w umowie o ustanowienie prawa zastawniczego albo w drodze licytacji nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia powiadomienia o rozpoczęciu wykonywania prawa zastawniczego osoby udzielającej zabezpieczenia oraz dłużnika, jeżeli osoba dłużnika nie jest tożsama z osobą udzielającą zabezpieczenia, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej. Jeżeli prawo zastawnicze jest wpisane do rejestru praw zastawniczych i dzień wpisu rozpoczęcia wykonywania prawa zastawniczego w rejestrze praw zastawniczych jest późniejszy niż dzień powiadomienia o rozpoczęciu wykonywania prawa zastawniczego osoby udzielającej zabezpieczenia oraz dłużnika, jeżeli osoba dłużnika nie jest tożsama z osobą udzielającą zabezpieczenia, 30-dniowy termin zaczyna bieg od dnia wpisu rozpoczęcia wykonywania prawa zastawniczego do rejestru praw zastawniczych.

(2) Po powiadomieniu o rozpoczęciu wykonywania prawa zastawniczego osoba udzielająca zabezpieczenia oraz wierzyciel zabezpieczony zastawniczo mogą postanowić, że wierzyciel zabezpieczony zastawniczo jest uprawniony do sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia w sposób określony w umowie o ustanowienie prawa zastawniczego albo w drodze licytacji jeszcze przed upływem terminu przewidzianego w ust. 1.

(3) Wierzyciel zabezpieczony zastawniczo, który rozpoczął wykonywanie prawa zastawniczego w celu zaspokojenia swojej wierzytelności w sposób uzgodniony w umowie o ustanowienie prawa zastawniczego, może w każdym czasie w trakcie wykonywania prawa zastawniczego zmienić sposób wykonywania prawa zastawniczego i sprzedać przedmiot zabezpieczenia na licytacji albo domagać się zaspokojenia poprzez sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia zgodnie z odrębnymi przepisami. Wierzyciel zabezpieczony zastawniczo powinien poinformować osobę udzielającą zabezpieczenia o zmianie sposobu wykonywania prawa zastawniczego.

[...]

§ 151ma

[...]

(3) W przypadku wykonywania prawa zastawniczego przez wierzyciela zabezpieczonego prawem zastawniczym, którego prawo zastawnicze jest wpisane jako pierwsze w ramach kolejności rozstrzygającej o zaspokojeniu praw zastawniczych (zwanego dalej »uprzywilejowanym zabezpieczonym wierzycielem«), przejście własności przedmiotu zabezpieczenia następuje bez obciążeń prawami zastawniczymi innych wierzycieli zabezpieczonych prawem zastawniczym. Jeżeli zysk ze sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia przewyższa wartość wierzytelności zabezpieczonej na rzecz



uprzywilejowanego zabezpieczonego wierzyciela, pozostali wierzyciele zabezpieczeni prawem zastawniczym są uprawnieni do zaspokojenia swoich wierzytelności zabezpieczonych prawem zastawniczym na przedmiocie zabezpieczenia, którego własność zostaje przeniesiona, z zysku ze sprzedaży tego przedmiotu, po potrąceniu niezbędnych i celowych kosztów poniesionych przez uprzywilejowanego zabezpieczonego wierzyciela w związku z wykonaniem prawa zastawniczego, zgodnie z kolejnością rozstrzygającą o zaspokojeniu praw zastawniczych”.

Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovol'ných dražbách (ustawa nr 527/2002 o dobrovolnych licytacjach):

„§ 6

(1) Organizatorem licytacji jest osoba, która organizuje licytację i spełnia warunki ustanowione niniejszą ustawą oraz ustawą szczególną i jest uprawniona do wykonywania właściwej działalności gospodarczej.

[...]

§ 7

(1) Wnioskodawcą licytacji jest właściciel przedmiotu licytacji, osoba, która wykonuje prawo zastawnicze (zwana dalej „wierzycielem zabezpieczonym zastawniczo”) lub inna osoba, która jest uprawniona do złożenia wniosku o przeprowadzenie licytacji na podstawie odrębnej ustawy”.

Zgodnie z § 16 ust. 1 tej ustawy licytację można przeprowadzić wyłącznie na podstawie pisemnej umowy o przeprowadzenie licytacji, zawartej pomiędzy wnioskodawcą licytacji a organizatorem licytacji.

„§ 16

[...]

(2) Umowa o przeprowadzenie licytacji musi obejmować oznaczenie wnioskodawcy licytacji, organizatora licytacji, przedmiotu licytacji, najniższą ofertę, szacunkowe koszty licytacji oraz wysokość wynagrodzenia organizatora licytacji albo sposób jego ustalenia, albo uzgodnienie, że licytacja zostanie przeprowadzona nieodpłatnie. Załącznikiem do umowy jest również pisemne oświadczenie wnioskodawcy licytacji, że przedmiot licytacji może podlegać licytacji (§ 7 ust. 2).

[...]

§ 19

(1) Organizator licytacji jest zobowiązany do odstąpienia od licytacji nie później niż przed jej rozpoczęciem a) na podstawie pisemnego żądania

wnioskodawcy licytacji, b) jeżeli zostanie wykazane organizatorowi licytacji za pomocą wykonalnego orzeczenia, że wnioskodawca licytacji nie jest uprawniony do złożenia wniosku o przeprowadzenie licytacji; w razie zastosowania przez sąd środka tymczasowego wystarczające jest wykazanie organizatorowi licytacji, że sąd zastosował taki środek.

[...]

§ 21

[...]

(2) W razie gdy ważność umowy o ustanowienie prawa zastawniczego jest podważana lub zostały naruszone przepisy niniejszej ustawy, osoba, która twierdzi, że miało to niekorzystny wpływ na jej prawa, może domagać się, aby sąd stwierdził nieważność licytacji. Prawo domagania się stwierdzenia nieważności licytacji wygasa, jeżeli nie jest dochodzone w terminie trzech miesięcy od dnia udzielenia przybicia, chyba że przyczyny nieważności licytacji są związane z popełnieniem czynu zabronionego, a jednocześnie przedmiotem licytacji był dom lub lokal mieszkalny, w którym w momencie udzielenia przybicia poprzedni właściciel przedmiotu licytacji był zameldowany na pobyt stały zgodnie z odrębnymi przepisami<sup>12b</sup>; w tym przypadku można domagać się stwierdzenia nieważności licytacji także po upływie tego terminu”.

Zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ustawa nr 160/2015 – kodeks postępowania cywilnego; zwana dalej „kodeksem postępowania cywilnego”):

„§ 325

(1) Sąd może zastosować środek tymczasowy, jeżeli konieczne jest niezwłoczne uregulowanie stosunków bądź występuje obawa, że wykonanie orzeczenia będzie zagrożone”.

Zgodnie z ust. 2 lit. d) sąd może za pomocą środka tymczasowego zobowiązać stronę sporu do podjęcia czynności, powstrzymania się od jej podjęcia lub jej znoszenia.

Sąd może zezwolić na dokonywanie spłaty w ratach zgodnie z § 232 ust. 3 kodeksu postępowania cywilnego.

Zákon č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) [ustawa nr 162/1995 (ustawa katastralna)]

„§ 70

(1) Dane wpisane w katastrze, o których mowa w § 7, uznaje się za prawdziwe, chyba że zostanie udowodnione inaczej”.



## **Zwięzłe przedstawienie okoliczności faktycznych i przebiegu postępowania głównego**

- 1 PO i RT, pozwani w postępowaniu głównym, są małżeństwem. W dniu 7 kwietnia 2011 r. zawarli oni jako konsumenci umowę o kredyt ratalny ze Slovenská sporiteľňa, a.s. (zwaną dalej „bankiem”), na podstawie której bank udzielił pozwanym kredytu w wysokości 63 000 EUR, a PO i RT zobowiązali się go spłacać w miesięcznych ratach w wysokości 424,41 EUR począwszy od dnia 20 czerwca 2011 r., z ostatecznym terminem spłaty kredytu w dniu 20 stycznia 2030 r. W tym samym dniu zawarli oni również umowę o ustanowienie prawa zastawniczego na nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności, która powstała na podstawie wspomnianej umowy o kredyt hipoteczny. Przedmiotem umowy o ustanowienie prawa zastawniczego był dom rodzinny, w którym mieszkają PO i RT oraz ich troje dzieci.
- 2 Pismem z dnia 3 listopada 2016 r. bank poinformował o postawieniu kredytu w stan natychmiastowej wymagalności z dniem 3 listopada 2016 r. oraz wezwał PO i RT do zapłaty wierzytelności w kwocie 56 888,08 EUR. Zgodnie ze słowackimi przepisami prawnymi osoba, która wykonuje prawo zastawnicze, jest uprawniona do złożenia wniosku o przeprowadzenie dobrowolnej licytacji przedmiotu takiego prawa. W dniu 21 kwietnia 2017 r. PO i RT złożyli pozew przeciwko bankowi do Okresný súd Prešov (sądu rejonowego w Preszowie, Słowacja), żądając powstrzymania się przez bank od wykonania prawa zastawniczego w drodze dobrowolnej licytacji i jednocześnie wnosząc o zastosowanie środka tymczasowego, mocą którego na bank nałożono by obowiązek powstrzymania się od wykonania prawa zastawniczego w drodze dobrowolnej licytacji do czasu prawomocnego zakończenia postępowania co do istoty sprawy. PO i RT podnieśli w pozwie, że bank nie ma prawa postawić kredytu w stan przedterminowej wymagalności, ponieważ takie prawo powstaje wyłącznie na podstawie umowy, a strony umowy nie zawarły porozumienia w tym zakresie.
- 3 W dniu 25 kwietnia 2017 r. odbyła się pierwsza tura licytacji, w trakcie której PO podniósł zarzut przeciwko przeprowadzeniu licytacji, powołując się na toczące się postępowanie sądowe w przedmiocie wstrzymania wykonania prawa zastawniczego przed Okresný súd Prešov (sądem rejonowym w Preszowie). Pierwsza tura dobrowolnej licytacji zakończyła się niepowodzeniem, ponieważ nikt nie zgłosił udziału w licytacji.
- 4 Postanowieniem z dnia 26 maja 2017 r. Okresný súd Prešov (sąd rejonowy w Preszowie) oddalił wniosek o zastosowanie środka tymczasowego, przy czym nie odniósł się do twierdzenia PO i RT, że bank, stawiając kredyt w stan przedterminowej wymagalności, naruszył ich prawa. PO i RT wnieśli od tego postanowienia środek odwoławczy.
- 5 Druga tura licytacji odbyła się w dniu 18 lipca 2017 roku. W trakcie tej licytacji konsument PO zwrócił uwagę prowadzącemu licytację i notariuszowi, że toczy się

postępowanie sądowe o wstrzymanie wykonania prawa zastawniczego, jednakże ani notariusz, ani prowadzący licytację nie uwzględnili ani jego zarzutu, ani jego obecności. Przybicia w ramach licytacji udzielono spółce GR REÁL, która zajmuje się między innymi udzielaniem kredytów lub pożyczek, faktoringiem i forfaitingiem, a także zarządzaniem zasobem mieszkalnym i niemieszkalnym oraz jego konserwacją. Zgodnie ze słowackimi przepisami prawnymi wraz z udzieleniem przybicia dochodzi na określonych warunkach do przejścia prawa własności.

- 6 Postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2017 r. Krajský súd v Prešove (sąd okręgowy w Preszowie, Słowacja) orzekł w sprawie środka odwoławczego wniesionego przez PO i RT w ten sposób, że uchylił postanowienie sądu pierwszej instancji oddalające wniosek o zastosowanie środka tymczasowego i przekazał mu sprawę do dalszego postępowania i wydania nowego rozstrzygnięcia. Zdaniem sądu odwoławczego sąd pierwszej instancji powinien był odnieść się między innymi do twierdzenia PO i RT, że nie zawarli oni z bankiem porozumienia, na podstawie którego możliwe byłoby postawienie kredytu w stan przedterminowej wymagalności, a także do zasady proporcjonalności, do faktu, że chodzi o jedyny lokal mieszkalny PO i RT oraz ich rodziny, czy też do kwestii, czy wierzyciel nie może zostać zaspokojony w inny sposób.
- 7 W dniu 19 grudnia 2017 r. PO i RT cofnęli powództwo o wstrzymanie wykonania prawa zastawniczego w drodze dobrowolnej licytacji, uzasadniając to w ten sposób, że licytacja została już przeprowadzona, a zatem powództwo o wstrzymanie wykonania prawa zastawniczego stało się bezprzedmiotowe. Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2018 r. Okresný súd Prešov (sąd rejonowy w Preszowie) umorzył postępowanie i nakazał PO i RT pokrycie kosztów postępowania poniesionych przez bank w pełnej wysokości.
- 8 W wyniku dobrowolnej licytacji GR REÁL została wpisana jako właściciel domu rodzinnego w katastrze nieruchomości, a ponieważ PO i RT odmówili wyprowadzenia się z domu rodzinnego, spółka ta odłączyła PO i RT dostawę usług użyteczności publicznej, takich jak woda i energia elektryczna, oraz wniosła powództwo o opróżnienie przedmiotowej nieruchomości. Powództwo to zostało oddalone przez sąd pierwszej instancji, a orzeczenie tego sądu zostało utrzymane w mocy przez sąd odwoławczy. Obydwa sądy wzięły pod uwagę dobre obyczaje i fakt, że chodziło o lokal mieszkalny PO, RT i ich trojga dzieci. Najvyšší súd (sąd najwyższy, Słowacja) postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2021 r. uchylił obydwie wyroki i wskazał, że sądy muszą uwzględnić prawo własności spółki GR REÁL.
- 9 W swoim drugim wyroku w sprawie sąd pierwszej instancji nakazał PO i RT opróżnienie przedmiotowej nieruchomości, a jednocześnie oddalił ich powództwo wzajemne. Zdaniem sądu pierwszej instancji nie doszło do stwierdzenia nieważności dobrowolnej licytacji, a sąd w tej sprawie nie jest uprawniony do rozstrzygnięcia w kwestii jej nieważności. GR REÁL wniosła środek odwoławczy od części wyroku sądu pierwszej instancji, w której nie zasądzono na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania. PO i RT zaskarżyli ten wyrok w zakresie

rozstrzygnięcia o nałożeniu na nich obowiązku opróżnienia nieruchomości oraz o oddaleniu ich powództwa wzajemnego. Sąd odwoławczy zawiesił postępowanie główne i przedłożył wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym.

### **Zasadnicze argumenty stron postępowania głównego**

- 10 Strona powodowa w postępowaniu głównym, spółka GR REAL, domaga się, aby na podstawie przysługującego jej prawa własności, które – jak twierdzi – nabyła w drodze dobrowolnej licytacji, przedmiotowa nieruchomość została opróżniona i aby zasądzić na jej rzecz zwrot kosztów postępowania.
- 11 Pozwani w postępowaniu głównym, PO i RT, wnoszą w drodze powództwa wzajemnego o ustalenie, że to im przysługuje prawo własności przedmiotowego domu rodzinnego. Ich zdaniem sprzedaż przedmiotowego domu rodzinnego stanowi naruszenie ich praw jako konsumentów oraz ich prawa do lokalu mieszkalnego. Podnoszą, że nie istnieje porozumienie między nimi a bankiem, na podstawie którego bank mógłby postawić kredyt w stan przedterminowej wymagalności. Ponadto zarzucają, że bank nie przychylił się do ich wniosku o restrukturyzację kredytu i kontynuował działania w celu przeprowadzenia licytacji przedmiotowej nieruchomości.

### **Streszczenie uzasadnienia odesłania**

- 12 Sąd odsyłający uważa, że z perspektywy rozstrzygnięcia sprawy w postępowaniu głównym istotną kwestią jest to, czy przepisy prawa Unii dotyczące ochrony konsumentów znajdują zastosowanie w postępowaniu sądowym w sytuacji takiej jak rozpatrywana w postępowaniu głównym, w której konsumenci poszukiwali przed sądem ochrony przed przeprowadzeniem licytacji, wnosząc o zastosowanie środka tymczasowego, zwrócili uwagę na toczące się postępowanie sądowe, a licytacja mimo to została przeprowadzona. Sąd odsyłający uważa, że jeżeli dyrektywa 93/13 ma znaleźć zastosowanie w postępowaniu głównym, to oznacza to, że w postępowaniu głównym musi dojść do sądowej kontroli warunku umownego dotyczącego przedterminowej wymagalności, a gdyby okazało się, że jest to nieuczciwy warunek, to okoliczność ta miałaby podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu co do istoty.
- 13 Sąd odsyłający uważa również za kwestię zasadniczą to, czy zgodne z prawem Unii są słowackie przepisy prawne ograniczające ochronę prawa własności konsumentów do majątku, który był ich własnością i który wykorzystali jako przedmiot prawa zastawniczego na zabezpieczenie kredytu, w przypadku gdy majątek ten stał się przedmiotem dobrowolnej licytacji, w wyniku której udzielono przybicia, do trzech następujących przyczyn: naruszenia ustawy o dobrowolnych licytacjach, nieważności umowy o ustanowienie prawa zastawniczego i przypadków czynów zabronionych. Sąd odsyłający uważa, że przypadek konsumentów rozpatrywany w postępowaniu głównym ani ich zarzuty nie dotyczą tych trzech wymienionych sytuacji.

- 14 Sąd odsyłający wskazuje, że w pełni zgadza się z argumentacją przedstawioną przez rzecznik generalną w opinii z dnia 12 stycznia 2023 r. w sprawie SP i CI/Všeobecná úverová banka, a.s., C-598/21, ECLI:EU:C:2023:22, w szczególności w pkt 92–105.

DOKUMENT ROBOCZY