

Věc C-351/23

**Shrnutí žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce podle čl. 98 odst. 1  
jednacího řádu Soudního dvora**

**Datum doručení:**

6. června 2023

**Předkládající soud:**

Krajský soud v Prešove (Slovensko)

**Datum předkládacího rozhodnutí:**

11. května 2023

**Žalobkyně:**

GR REAL s. r. o.

**Žalovaní:**

PO

RT

---

## **Předmět řízení**

Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce podaná v rámci sporu o vyklizení nemovitosti a určení vlastnického práva k této nemovitosti. Vnitrostátní soud podal tuto žádost z důvodu pochybností o slučitelnosti slovenské právní úpravy týkající se soudní ochrany vlastnického práva k nemovitosti, která byla použita jako zástava k zajištění úvěru, s unijními právními předpisy v oblasti ochrany spotřebitele, zejména s ustanoveními čl. 6 odst. 1 a čl. 7 odst. 1 směrnice Rady 93/13/EHS a článků 5, 8 a 9 směrnice Rady 2005/29/ES.

## **Předmět a právní základ žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce**

Výklad unijního práva, článek 267 SFEU

## **Předběžné otázky**

A. Použijí se čl. 6 odst. 1 a čl. 7 odst. 1 směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o zneužívajících ujednáních ve spotřebitelských smlouvách na takové řízení, o jaké jde v projednávané věci, které bylo zahájeno na návrh osoby (vydražitele), jíž byl udělen příklep týkající se nemovitosti, a v rámci kterého je současně projednávána vzájemná žaloba spotřebitele znějící na dosažení stavu před udělením příklepu v dražbě, pokud spotřebitel před zahájením mimosoudní dražby využil právní prostředky k zastavení výkonu zástavního práva tím, že k soudu podal návrh na nařízení předběžného opatření, a současně před dražbou upozornil osoby účastnící se dražby na probíhající soudní řízení týkající se zastavení výkonu zástavního práva prostřednictvím dobrovolné dražby, avšak navzdory soudnímu řízení byla dražba provedena?

B. Je třeba směrnici Rady 93/13/EHS vykládat v tom smyslu, že brání takové právní úpravě členského státu, jako je právní úprava dotčená v projednávané věci, která v rámci výkonu zástavního práva podnikatelem, který organizuje soukromé dražby („dražebník“), prováděného na nemovitosti spotřebitele za účelem uspokojení banky ze smlouvy o spotřebitelském úvěru

1. neumožňuje spotřebiteli, aby za účelem upuštění od dražby účinně podal vůči dražebníkovi námitky týkající se zneužívající povahy smluvních ujednání, na základě kterých má být pohledávka banky vymáhána, i když je tato pohledávka založena na zneužívajících smluvních ujednáních, zejména na smluvním ujednání o předčasné splatnosti,

2. neumožňuje spotřebiteli dosáhnout upuštění od dražby jeho nemovitosti, ve které bydlí, přestože spotřebitel informoval dražebníka a osoby účastnící se dražby o tom, že probíhá soudní řízení o nařízení předběžného opatření

směřujícího ke zdržení se provedení dražby, avšak soud dosud o návrhu pravomocně nerozhodl, a předběžné opatření je přitom jediný prostředek, na základě kterého může spotřebitel dosáhnout dočasné soudní ochrany před provedením dražby nemovitosti v důsledku zneužívajících smluvních ujednání,

3. za okolností uvedených v předchozích odstavcích neumožňuje spotřebiteli v plném rozsahu uplatnit práva vyplývající z provedení směrnice 93/13/EHS a dosáhnout cílů této směrnice, protože dotčená právní úprava omezuje možnost dovolávat se neplatnosti dražby pouze na tři důvody:

- a. neplatnost zástavní smlouvy,
- b. porušení zákona č. 527/2002 o dobrovolných dražbách (zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovolných dražbách),
- c. spáchání trestného činu?

C. Je třeba směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2005/29/ES ze dne 11. května 2005 o nekalých obchodních praktikách vůči spotřebitelům na vnitřním trhu a o změně směrnice Rady 84/450/EHS, směrnic Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES, 98/27/ES a 2002/65/ES a nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 2006/2004 („směrnice o nekalých obchodních praktikách“) vykládat v tom smyslu, že výkon zástavního práva na základě zneužívajícího smluvního ujednání o předčasné splatnosti pohledávky ze smlouvy o spotřebitelském úvěru, a který se tedy týká nesprávné dlužné částky po prodlení, může představovat nekalou obchodní praktiku ve smyslu článku 5 této směrnice, konkrétně agresivní obchodní praktiku ve smyslu článků 8 a 9 této směrnice, a že se odpovědnost banky a cíle směrnice 2005/29/ES vztahují kromě banky také na dražební společnost, která vykonává zástavní právo banky?

### **Uplatňovaná ustanovení unijního práva**

Listina základních práv Evropské unie, články 7, 38 a 47.

Směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o zneužívajících ujednáních ve spotřebitelských smlouvách; dvanáctý až čtrnáctý bod odůvodnění, šestnáctý bod odůvodnění, dvacátý bod odůvodnění, dvacátý první bod odůvodnění, dvacátý čtvrtý bod odůvodnění, články 1 a 3, čl. 4 odst. 1, čl. 6 odst. 1, článek 7, článek 8.

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/29/ES ze dne 11. května 2005 o nekalých obchodních praktikách vůči spotřebitelům na vnitřním trhu a o změně směrnice Rady 84/450/EHS, směrnic Evropského parlamentu a Rady 97/7/ES, 98/27/ES a 2002/65/ES a nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 2006/2004; čl. 2 písm. b), c), d), e) a k), článek 3, článek 5, čl. 6 odst. 1, čl. 7 odst. 1, článek 8, článek 9, článek 11, článek 13.

### **Citovaná judikatura Soudního dvora a další prameny unijního práva**

Rozsudek Soudního dvora ze dne 14. března 2013, Aziz, C-415/11, ECLI:EU:C:2013:164, výrok, bod 73.

Rozsudek Soudního dvora ze dne 21. března 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, ECLI:EU:C:2013:180, body 43 a 44.

Rozsudek Soudního dvora ze dne 7. prosince 2017, Banco Santander, C-598/15, ECLI:EU:C:2017:945, výrok.

Rozsudek Soudního dvora ze dne 4. června 2015, Faber, C-497/13, ECLI:EU:C:2015:357.

Rozsudek Soudního dvora ze dne 19. září 2019, Kušionová, C-34/13, ECLI:EU:C:2014:2189, bod 65.

Stanovisko generální advokátky přednesené dne 12. ledna 2023 ve věci C-598/21, SP a CI proti Všeobecná úverová banka a.s., ECLI:EU:C:2023:22, body 92 – 101.

### **Uvedené předpisy vnitrostátního práva**

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov; dále jen „Občanský zákoník“):

§ 53

(1) „Spotřebitelské smlouvy nesmí obsahovat ujednání, která zakládají významnou nerovnováhu práv nebo povinností smluvních stran v neprospěch spotřebitele (dále jen ‚zneužívající ujednání‘). To neplatí pro smluvní ujednání o hlavním předmětu plnění a přiměřenosti ceny, jsou-li tato smluvní ujednání vyjádřena určitě, jasně a srozumitelně, nebo byla-li zneužívající ujednání sjednána individuálně.

[...]

Za zneužívající ujednání uvedená ve spotřebitelské smlouvě se považují zejména ustanovení, která:

[...]

k) požadují od spotřebitele, který nesplnil svůj závazek, aby zaplatil nepřiměřeně vysokou částku jako sankci spojenou s nesplněním jeho závazku,

[...]

(5) Zneužívající ujednání obsažená ve spotřebitelských smlouvách jsou neplatná.

[...]

(9) Jde-li o plnění ze spotřebitelské smlouvy ve formě splátek, může poskytovatel uplatnit právo podle § 565 nejdříve po uplynutí tří měsíců od prodlení se zaplacením splátky, pokud o tom současně informoval spotřebitele alespoň 15 dnů předem.

[...]

§ 565:

Jde-li o plnění ve splátkách, může věřitel žádat o zaplacení celé pohledávky pro nesplnění některé splátky pouze tehdy, bylo-li to dohodnuto nebo stanoveno v rozhodnutí. Toto právo však může věřitel použít nejpozději do data splatnosti následující splátky.

§ 151j:

(1) Pokud není pohledávka zajištěná zástavním právem řádně a včas splněna, může zástavní věřitel zahájit výkon zástavního práva. V rámci výkonu zástavního práva může zástavní věřitel uspokojit svoji pohledávku způsobem určeným ve smlouvě nebo prodejem zástavy v dražbě podle zvláštního zákona<sup>3e)</sup> nebo se domáhat uspokojení pohledávky prostřednictvím prodeje zástavy podle zvláštního zákona<sup>3f)</sup>, pokud tento či zvláštní zákon nestanoví jinak.

[...]

§ 151m:

(1) Zástavní věřitel může prodat zástavu způsobem stanoveným ve smlouvě o zřízení zástavního práva nebo v dražbě nejdříve po uplynutí 30 dnů od oznámení o zahájení výkonu zástavního práva zástavci a dlužníkovi, pokud osoba dlužníka není totožná s osobou zástavce, nestanoví-li zvláštní zákon jinak. Pokud je zástavní právo zapsáno v rejstříku zástav a datum zápisu zahájení výkonu zástavního práva do rejstříku zástav je pozdější než datum oznámení o zahájení výkonu zástavního práva zástavnímu věřiteli a zástavnímu dlužníkovi a pokud osoba zástavního věřitele není totožná s osobou zástavního dlužníka, počíná 30denní lhůta běžet ode dne zápisu zahájení výkonu zástavního práva do rejstříku zástav.

(2) Zástavce a zástavní věřitel se mohou po oznámení o zahájení výkonu zástavního práva dohodnout, že zástavní věřitel je oprávněn prodat zástavu způsobem dohodnutým ve smlouvě o zřízení zástavního práva nebo v dražbě i před uplynutím lhůty stanovené v odstavci 1.

(3) Zástavní věřitel, který zahájil výkon zástavního práva s cílem uspokojit svoji pohledávku způsobem sjednaným ve smlouvě o zřízení zástavního práva, může kdykoliv v průběhu výkonu zástavního práva změnit způsob výkonu zástavního práva a prodat zástavu v dražbě nebo se domáhat uspokojení prodejem zástavy podle zvláštní právní úpravy. Zástavní věřitel je povinen informovat zástavce o změně způsobu výkonu zástavního práva.

[...]

§ 151ma:

[...]

(3) Vykoná-li zástavní věřitel zástavní právo, které je první v pořadí rozhodném pro uspokojení zástavních práv (dále jen „přednostní zástavní věřitel“), přechází zástava nezatížená zástavními právy dalších zástavních věřitelů. Převyšuje-li výtěžek z prodeje zástavy pohledávku zajištěnou ve prospěch přednostního zástavního věřitele, mají ostatní zástavní věřitelé právo, aby jejich pohledávky zajištěné zástavním právem k převedené zástavě byly uspokojeny z výtěžku z prodeje zástavy po odečtení nutných a účelně vynaložených nákladů přednostního zástavního věřitele v souvislosti s výkonem zástavního práva, a to podle pořadí rozhodujícího pro uspokojení zástavních práv.“

Zákon č. 527/2002 o dobrovolných dražbách (Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovolných dražbách)

§ 6:

„(1) Dražebníkem je osoba, která organizuje dražbu a splňuje podmínky stanovené tímto a zvláštním zákonem a které vzniklo oprávnění k provozování příslušné živnosti.

[...]

§ 7

(1) Navrhovatelem dražby je vlastník předmětu dražby, osoba, která vykonává zástavní právo (dále jen „zástavní věřitel“), nebo jiná osoba, která je oprávněna navrhnout provedení dražby podle zvláštního zákona.“

Podle § 16 odst. 1 tohoto zákona je možné dražbu provést pouze na základě písemné smlouvy o provedení dražby, kterou uzavře navrhovatel dražby s dražebníkem.

§ 16

[...]

(2) Smlouva o provedení dražby musí obsahovat označení navrhovatele dražby, dražebníka a předmětu dražby, nejnižší podání, předpokládané náklady dražby a výši odměny dražebníka nebo způsob jejího určení nebo ujednání o tom, že dražba bude provedena bezúplatně. Přílohou smlouvy je i písemné prohlášení navrhovatele dražby, že předmět dražby je možné dražit (§ 7 odst. 2).

[...]

#### § 19

(1) Dražebník je povinen upustit od dražby nejpozději do jejího zahájení a) na základě písemné žádosti navrhovatele dražby, b) je-li dražebníkovi vykonatelným rozhodnutím doloženo, že navrhovatel dražby není oprávněn navrhnout provedení dražby; jde-li o předběžné opatření soudu, postačí, doloží-li se dražebníkovi, že to nařídil soud.

[...]

#### § 21

[...]

(2) V případě, že se zpochybňuje platnost smlouvy o zřízení zástavního práva, nebo byla-li porušena ustanovení tohoto zákona, může osoba, která tvrdí, že tím byla dotčena na svých právech, navrhnout soudu, aby vyslovil neplatnost dražby. Právo domáhat se určení neplatnosti dražby zaniká, není-li uplatněno do tří měsíců ode dne příklepu, s výjimkou případu, kdy důvody neplatnosti dražby souvisí se spácháním trestného činu a jedná se o dražbu domu nebo bytu, ve kterém má předchozí vlastník předmětu dražby v době příklepu trvalý pobyt podle zvláštního zákona; 12b) v tomto případě se lze neplatnosti dražby domáhat i po uplynutí této lhůty.“

Zákon č. 160/2015, Občanský soudní řád (Zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok)

#### § 325

„(1) Soud může předběžné opatření nařídít, je-li nutné neprodleně upravit poměry účastníků, nebo je-li obava, že výkon soudního rozhodnutí bude ohrožen.“

Podle odst. 2 písm. d) může být předběžným opatřením straně sporu zejména uloženo, aby něco konala, něčeho se zdržela nebo něco strpěla.

Soud může povolit splátky podle § 232 odst. 3 Občanského soudního řádu.



Zákon č. 162/1995, Katastrální zákon (Zákon č. 162/1995 Z. z. Katastrálny zákon)

§ 70

„(1) Údaje katastru uvedené v § 7 jsou věrohodné, není-li prokázán opak.“

### **Stručný popis skutkového stavu a řízení**

- 1 PO a RT, žalovaní v projednávané věci, jsou manželé. Dne 7. dubna 2011 uzavřeli jakožto spotřebitelé se Slovenskou sporiteľňou, a.s. (dále jen „banka“) smlouvu o splátkovém úvěru, na základě které jim banka poskytla úvěr ve výši 63.000 eur, který se PO a RT zavázali splácet v měsíčních splátkách ve výši 424,41 eura od 20. června 2011 s datem konečné splatnosti úvěru 20. ledna 2030. V tentýž den uzavřeli i smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitosti za účelem zajištění pohledávky vyplývající z této smlouvy o hypotečním úvěru, jejímž předmětem byl rodinný dům, v němž bydlí PO a RT a jejich tři děti.
- 2 Dopisem ze dne 3. listopadu 2016 banka oznámila mimořádnou splatnost úvěru ke dni 3. listopadu 2016 a vyzvala PO a RT, aby zaplatili pohledávku ve výši 56 888,08 eura. Podle slovenské právní úpravy je osoba, která vykonává zástavní právo, oprávněna navrhnout provedení dobrovolné dražby, jejímž předmětem je zástava. PO a RT podali dne 21. dubna 2017 k Okresnímu soudu v Prešově (Okresný súd Prešov) proti bance žalobu, kterou se domáhali, aby se zdržela výkonu zástavního práva prostřednictvím dobrovolné dražby, a současně navrhovali nařízení předběžného opatření, kterým by byla bance uložena povinnost zdržet se výkonu zástavního práva prostřednictvím dobrovolné dražby až do pravomocného skončení řízení ve věci samé. PO a RT v žalobě tvrdili, že banka nemá právo uplatnit předčasnou splatnost úvěru, jelikož toto právo vzniká pouze na smluvním základě a smluvní strany žádnou takovou dohodu neuzavřely.
- 3 Dne 25. dubna 2017 se konalo první kolo dražby, ve kterém vznesl PO námitku proti konání dražby z důvodu, že u Okresního soudu v Prešově probíhá soudní řízení o zdržení se výkonu zástavního práva. První kolo dobrovolné dražby bylo neúspěšné, neboť se do dražby nikdo nepřihlásil.
- 4 Okresní soud v Prešově návrh na nařízení předběžného opatření usnesením ze dne 26. května 2017 zamítl, aniž se zabýval tvrzením PO a RT, že banka porušila jejich práva tím, že uplatnila předčasnou splatnost úvěru. PO a RT podali proti tomuto usnesení odvolání.
- 5 Druhé kolo dražby se konalo dne 18. července 2017. Během této dražby PO, který je spotřebitelem, upozornil dražitele a notáře, že probíhá soudní řízení o zdržení se výkonu zástavního práva, přičemž notář ani dražitel nezohlednili jeho námitku ani jeho přítomnost. Příklep v dražbě byl udělen společnosti GR REÁL, která se mimo jiné zabývá i poskytováním úvěrů nebo půjček, faktoringem a forfaitingem, správou a údržbou bytového a nebytového fondu. Podle slovenské právní úpravy



dochází udělením příklepu za stanovených podmínek k přechodu vlastnického práva.

- 6 Krajský soud v Prešově (Krajský soud Prešov) rozhodl usnesením ze dne 9. srpna 2017 o odvolání PO a RT tak, že zrušil usnesení soudu prvního stupně o zamítnutí návrhu na nařízení předběžného opatření a vrátil mu věc k dalšímu řízení a novému rozhodnutí. Podle odvolacího soudu se měl soud prvního stupně mimo jiné zabývat tvrzením PO a RT, že s bankou neuzavřeli dohodu, na základě které by bylo možné uplatnit předčasnou splatnost, zásadou proporcionality, skutečností, že se jedná o jediné obydlí PO a RT a jejich rodiny, nebo otázkou, zda nelze věřitele uspokojit jiným způsobem.
- 7 Dne 19. prosince 2017 vzali PO a RT žalobu na zdržení se výkonu zástavního práva prostřednictvím dobrovolné dražby zpět s odůvodněním, že dražba již byla provedena, a žaloba na zdržení se výkonu zástavního práva se proto stala bezpředmětnou. Okresní soud v Prešově usnesením ze dne 11. ledna 2018 soudní řízení zastavil a uložil PO a RT náhradu veškerých nákladů řízení vynaložených bankou.
- 8 GR REÁL byla na základě dobrovolné dražby zapsána do katastru nemovitostí jako vlastník rodinného domu a jelikož se PO a RT odmítli z rodinného domu vystěhovat, odhlásila tato společnost PO a RT z odběru dodávek veřejných služeb, jako jsou voda a elektřina, a podala žalobu znějící na vyklizení dotčené nemovitosti. Soud prvního stupně tuto žalobu zamítl a odvolací soud jeho rozhodnutí potvrdil. Oba soudy zohlednily dobré mravy a skutečnost, že se jedná o obydlí PO, RT a jejich tří dětí. Nejvyšší soud usnesením ze dne 8. dubna 2021 oba rozsudky zrušil a uvedl, že se soudy musí zabývat vlastnickým právem společnosti GR REÁL.
- 9 Soud prvního stupně svým druhým rozsudkem v projednávané věci uložil PO a RT povinnost předmětnou nemovitost vyklidit, přičemž jejich vzájemnou žalobu zamítl. Soud prvního stupně je toho názoru, že dobrovolná dražba nebyla prohlášena za neplatnou a soud není v daném sporu příslušný rozhodovat o otázce její neplatnosti. Společnost GR REÁL podala odvolání proti části výroku rozsudku soudu prvního stupně, ve které jí nebyla přiznána náhrada nákladů řízení. PO a RT napadli tento rozsudek, pokud jde o výroky, kterým jim byla uložena povinnost vyklidit nemovitost, a výrok, kterým byla zamítnuta jejich vzájemná žaloba. Odvolací soud přerušil jednání ve věci samé a podal žádost o rozhodnutí o předběžné otázce.

### **Hlavní argumenty účastníků řízení**

- 10 Žalobkyně, společnost GR REÁL, se domáhá toho, aby na základě jejího vlastnického práva, které údajně nabyla na základě dobrovolné dražby, byla dotčená nemovitost vyklizena a této společnosti byla přiznána náhrada nákladů řízení.

- 11 Žalovaní PO a RT se vzájemnou žalobou domáhají určení, že jim náleží vlastnické právo k dotčenému rodinnému domu. Prodej dotčeného rodinného domu podle nich představuje porušení jejich spotřebitelských práv a jejich práva na obydlí. Uvádí, že s bankou neuzavřeli žádnou dohodu, na základě které by banka mohla uplatnit předčasnou splatnost úvěru. Dále namítají, že banka jim nevyšla vstříc při pokusu o restrukturalizaci úvěru a trvala na provedení dražby dotčené nemovitosti.

### **Stručný popis odůvodnění žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce**

- 12 Podle vnitrostátního soudu je pro účely rozhodnutí v projednávané věci důležitá otázka, zda má být unijní právní úprava v oblasti ochrany spotřebitele použita v soudním řízení v takové situaci, jaká je dotčena v projednávané věci, kdy se spotřebitelé domáhali u soudu ochrany před provedením dražby i podáním návrhu na nařízení předběžného opatření, upozornili na soudní řízení a dražba byla přesto provedena. Vnitrostátní soud má za to, že pokud má být směrnice 93/13 v projednávané věci použita, znamená to, že v projednávané věci musí být proveden soudní přezkum smluvního ujednání o předčasné splatnosti, a že kdyby se jednalo o zneužívající ujednání, byla by tato skutečnost pro účely rozhodnutí sporu v projednávané věci podstatná.
- 13 Podle vnitrostátního soudu je rovněž podstatná otázka, zda je s unijním právem v souladu slovenská právní úprava, která ochranu vlastnického práva spotřebitelů k majetku, který vlastnili a použili jako zástavu k zajištění úvěru, poté, co byl tento majetek předmětem dobrovolné dražby a v této dražbě byl udělen příklep, omezuje na následující tři důvody: porušení zákona o dobrovolných dražbách, neplatnost zástavní smlouvy a spáchání trestného činu. Vnitrostátní soud uvádí, že případ spotřebitelů, o které se jedná v projednávané věci, ani jejich námitka se netýkají těchto tří situací.
- 14 Vnitrostátní soud uvádí, že se plně ztotožňuje s úvahami, které generální advokátka uvedla ve svém stanovisku ze dne 12. ledna 2023, SP a CI v. Všeobecná úverová banka, a. s., C-598/21, ECLI:EU:C:2023:22, zejména s body 92 až 105 tohoto stanoviska.