

Υπόθεση C-351/23

**Σύνοψη της αιτήσεως προδικαστικής απόφασης κατά το άρθρο 98,
παράγραφος 1, του Κανονισμού Διαδικασίας του Δικαστηρίου**

Ημερομηνία καταθέσεως:

6 Ιουνίου 2023

Αιτούν δικαστήριο:

Krajský súd v Prešove (Σλοβακική Δημοκρατία)

Ημερομηνία της απόφασης του αιτούντος δικαστηρίου:

11 Μαΐου 2023

Εκκαλούσα:

GR REAL s. r. o.

Εφεσίβλητοι:

PO

RT

Αντικείμενο της κύριας δίκης

Αίτηση προδικαστικής απόφασης υποβληθείσα στο πλαίσιο διαφοράς σχετικής με τη εκκένωση ακινήτου και τον προσδιορισμό του δικαιώματος κυριότητας του επί ακινήτου αυτού. Η υπό κρίση αίτηση υποβλήθηκε λόγω αμφιβολιών του αιτούντος δικαστηρίου ως προς το αν η σλοβακική νομοθεσία περί προστασίας του δικαιώματος κυριότητας ακινήτου, το οποίο βαρύνεται με εμπράγματη ασφάλεια προς εξασφάλιση δανείου, είναι σύμφωνη με τη νομοθεσία της Ένωσης περί προστασίας καταναλωτών, ιδίως δε με το άρθρο 6, παράγραφος 1, και το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, καθώς και με τα άρθρα 5, 8 και 9 της οδηγίας 2005/29/ΕΚ του Συμβουλίου.

Αντικείμενο και νομική βάση του προδικαστικού ερωτήματος

Ερμηνεία του δικαίου της Ένωσης, άρθρο 267 ΣΛΕΕ

Προδικαστικά ερωτήματα

A. Έχουν εφαρμογή το άρθρο 6, παράγραφος 1, και το άρθρο 7, παράγραφος 1 της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές, σε διαδικασία όπως αυτή της κύριας δίκης, την οποία κίνησε πρόσωπο (υπερθεματιστής) στο οποίο κατακυρώθηκε ακίνητο και στο πλαίσιο της οποίας ασκήθηκε παράλληλα ανταγωγή από καταναλωτή με αίτημα την αποκατάσταση της προ της κατακύρωσης του πλειστηριασμού κατάστασης, σε περίπτωση που, πριν από τον εξωδικαστικό πλειστηριασμό, ο καταναλωτής άσκησε μέσα ένδικης προστασίας με σκοπό την αναστολή της αναγκαστικής εκτέλεσης διά της υποβολής αίτησης ασφαλιστικών μέτρων ενώπιον δικαστηρίου και γνωστοποίησε στους μετέχοντες στον πλειστηριασμό την ύπαρξη εκκρεμούς ένδικης διαδικασίας περι αναστολής της αναγκαστικής εκτέλεσης μέσω εκούσιου πλειστηριασμού, πλην όμως, παρά την ύπαρξη ένδικης διαδικασίας, ο πλειστηριασμός διεξήχθη;

B. Έχει η οδηγία 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου την έννοια ότι αντιτίθεται σε ρύθμιση κράτους μέλους, όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη, η οποία, στο πλαίσιο διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης επί ακινήτου καταναλωτή κινηθείσας από επαγγελματία που διεξάγει ιδιωτικούς πλειστηριασμούς (στο εξής: υπάλληλος του πλειστηριασμού), με σκοπό την είσπραξη των απαιτήσεων τράπεζας εκ συμβάσεως καταναλωτικής πίστης

1. δεν παρέχει στον καταναλωτή τη δυνατότητα να προβάλλει αποτελεσματικά κατά του υπαλλήλου του πλειστηριασμού αντιρρήσεις για την αναστολή του πλειστηριασμού λόγω καταχρηστικού χαρακτήρα των συμβατικών ρητρών στις οποίες στηρίζεται η απαίτηση της τράπεζας, μολονότι η απαίτηση θεμελιώνεται

σε καταχρηστικές συμβατικές ρήτρες και ιδίως στη ρήτρα περί καταγγελίας και πρόωρης εξοφλήσεως του συνόλου του οφειλόμενου ποσού,

2. δεν παρέχει στον καταναλωτή τη δυνατότητα ματαίωσης του πλειστηριασμού επί ακινήτου στο οποίο κατοικεί, μολονότι ο καταναλωτής ενημέρωσε τον υπάλληλο του πλειστηριασμού και τους παριστάμενους στον πλειστηριασμό ότι εκκρεμούσε διαδικασία ασφαλιστικών μέτρων, προκειμένου να ανασταλεί ο πλειστηριασμός, πλην όμως το δικαστήριο δεν έχει ακόμη αποφανθεί οριστικώς επί της αίτησης και, συγχρόνως, τα ασφαλιστικά μέτρα αποτελούσαν τη μόνη δυνατότητα του καταναλωτή να τύχει προσωρινής δικαστικής προστασίας έναντι της διεξαγωγής του πλειστηριασμού του ακινήτου λόγω της εφαρμογής καταχρηστικών ρητρών συμβάσεως,

3. δεν παρέχει στον καταναλωτή, υπό τις περιστάσεις που εκτέθηκαν ανωτέρω, τη δυνατότητα να ασκήσει πλήρως τα δικαιώματά του που απορρέουν από τη μεταφορά της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ στην εθνική έννομη τάξη και να επιτύχει τους σκοπούς της οδηγίας αυτής, δεδομένου ότι η επίμαχη ρύθμιση περιορίζει τη δυνατότητα επίκλησης ακυρότητας του πλειστηριασμού σε τρεις μόνον λόγους:

- α. λόγω ακυρότητας της σύμβασης περί συστάσεως εμπράγματης ασφάλειας,
- β. λόγω παράβασης του *zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovol'nych dražbách* (νόμου 527/2002 περί εκούσιων πλειστηριασμών),
- γ. λόγω αξιόποινης πράξης;

Γ. Έχει η οδηγία 2005/29/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Μαΐου 2005, για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές των επιχειρήσεων προς τους καταναλωτές στην εσωτερική αγορά και για την τροποποίηση της οδηγίας 84/450/ΕΟΚ του Συμβουλίου, των οδηγιών 97/7/ΕΚ, 98/27/ΕΚ, 2002/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 2006/2004 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου («οδηγία για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές») την έννοια ότι η αναγκαστική εκτέλεση που βασίζεται σε καταχρηστική συμβατική ρήτρα αφορώσα την καταγγελία συμβάσεως και τη συνακόλουθη απαίτηση πρόωρης εξοφλήσεως του συνολικού ποσού που οφείλεται βάσει καταναλωτικού δανείου και συνεπαγόμενη, ως εκ τούτου, σφάλμα ως προς το ποσό της ληξιπρόθεσμης απαιτήσεως ενδέχεται να αποτελεί αθέμιτη εμπορική πρακτική, κατά την έννοια του άρθρου 5 της εν λόγω οδηγίας, και ειδικότερα επιθετική εμπορική πρακτική κατά την έννοια των άρθρων 8 και 9 της εν λόγω οδηγίας, καθώς και ότι στοιχειοθετείται ευθύνη όχι μόνον της τράπεζας, αλλά και της εταιρίας που διενεργεί τον πλειστηριασμό προς εκτέλεση των απαιτήσεων της τράπεζας οι οποίες στηρίζονται σε εμπράγματα ασφάλεια, οι δε σκοποί της οδηγίας 2005/29/ΕΚ έχουν εφαρμογή στην περίπτωση αμφοτέρων;

Σχετικές διατάξεις του δικαίου της Ένωσης

Χάρτης των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, άρθρα 7, 38 και 47

Οδηγία 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές, δωδέκατη έως δέκατη τέταρτη, δέκατη έκτη, εικοστή πρώτη, εικοστή τέταρτη αιτιολογική σκέψη, άρθρα 1 έως 3, 4, παράγραφος 1, 6, παράγραφος 1, 7, 8

Οδηγία 2005/29/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Μαΐου 2005, για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές των επιχειρήσεων προς τους καταναλωτές στην εσωτερική αγορά και για την τροποποίηση της οδηγίας 84/450/ΕΟΚ του Συμβουλίου, των οδηγιών 97/7/ΕΚ, 98/27/ΕΚ, 2002/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 2006/2004 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, άρθρα 2, στοιχεία β', γ', δ', ε' και ια', 3, 5 6, παράγραφος 1, 7, παράγραφος 1, 8, 9, 11, 13

Σχετική νομολογία του Δικαστηρίου και περαιτέρω πηγές του δικαίου της Ένωσης

Απόφαση του Δικαστηρίου της 14ης Μαρτίου 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, σκέψη 73 και διατακτικό.

Απόφαση του Δικαστηρίου της 21ης Μαρτίου 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180, σκέψεις 43 και 44.

Απόφαση του Δικαστηρίου της 7 Δεκεμβρίου 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, διατακτικό

Απόφαση του Δικαστηρίου της 4 Ιουνίου 2015, Faber, C-497/13, EU:C:2015:357

Απόφαση του Δικαστηρίου της 19 Σεπτεμβρίου 2019, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, σκέψη 65

Προτάσεις της γενικής εισαγγελέα Medina της 12ης Ιανουαρίου 2023, στην υπόθεση C- 598/21, SP και CI κατά Všeobecná úverová banka a.s., ECLI:EU:C:2023:22, σημεία 92 έως 101

Σχετικές διατάξεις του εθνικού δικαίου

Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (νόμος 40/1964 – περί θεσπίσεως αστικού κώδικα), όπως έχει τροποποιηθεί:

«Άρθρο 53

(1) Συμβάσεις συναπτόμενες με καταναλωτή δεν πρέπει να περιλαμβάνουν ρήτρες επαγόμενες εις βάρος του καταναλωτή ανισορροπία μεταξύ των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων που προκύπτουν από αυτές (στο εξής: καταχρηστικές ρήτρες). Η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται στις συμβατικές ρήτρες που αφορούν το κύριο αντικείμενο της σύμβασης ή το ανάλογο της τιμής, εφόσον αυτές διατυπώνονται κατά τρόπο ακριβή, σαφή και κατανοητό ή αν η καταχρηστική ρήτρα έχει αποτελέσει αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης.

[...]

4. Καταχρηστικές ρήτρες σε σύμβαση συναπτόμενη με καταναλωτή θεωρούνται, μεταξύ άλλων, οι ρήτρες οι οποίες:

[...]

κ) επιβάλλουν στον καταναλωτή που δεν τήρησε την υποχρέωσή του να καταβάλει δυσανάλογα υψηλό ποσό ως κύρωση για τη μη εκπλήρωση της υποχρέωσής του.

[...]

(5) Οι καταχρηστικές ρήτρες που περιέχονται σε σύμβαση με καταναλωτή είναι ανίσχυρες.

[...]

9. Σε περίπτωση εκτέλεσης σύμβασης συναπτόμενης με καταναλωτή διά της καταβολής δόσεων, ο επαγγελματίας δύναται να ασκήσει το δικαίωμα που του παρέχει το άρθρο 565 το νωρίτερο τρεις μήνες μετά την υπερημερία καταβολής μίας δόσης και εφόσον έχει οχλήσει τον καταναλωτή τουλάχιστον 15 ημέρες πριν από την άσκηση του δικαιώματος αυτού.

[...]

Άρθρο 565

Σε περίπτωση εκτέλεσης διά της καταβολής δόσεων, ο πιστωτής δύναται να ζητήσει την καταβολή του συνολικού ποσού της απαίτησης λόγω μη εκπλήρωσης της υποχρέωσης καταβολής μιας εκ των μηνιαίων δόσεων μόνον εφόσον τούτο έχει συμφωνηθεί μεταξύ των μερών ή προβλέπεται σε απόφαση. Ωστόσο, ο πιστωτής δύναται να ασκήσει το δικαίωμα αυτό, το νωρίτερο, από την ημερομηνία κατά την οποία θα καταστεί ληξιπρόθεσμη η πρώτη επόμενη δόση.»

«Άρθρο 151j

(1) Αν απαίτηση που έχει εξασφαλισθεί με εμπράγματα ασφάλεια δεν ικανοποιηθεί ολοσχερώς και εμπροθέσμως, ο ενέγγυος πιστωτής δύναται να

επισπεύσει αναγκαστική εκτέλεση επί του βεβαρημένου πράγματος. Στο πλαίσιο της αναγκαστικής εκτέλεσης επί του βεβαρημένου πράγματος, ο ενέγγυος πιστωτής δύναται να ικανοποιηθεί κατά τον τρόπο που προβλέπεται στη σύμβαση ή με την πώληση του βεβαρημένου πράγματος σε πλειστηριασμό, σύμφωνα με ειδικό νόμο, ^{3e)}, ή να απαιτήσει να ικανοποιηθεί με την πώληση του βεβαρημένου πράγματος σύμφωνα με ειδικές νομοθετικές διατάξεις ^{3d)}, εφόσον δεν προβλέπεται άλλως από τον παρόντα κώδικα ή από ειδικό νόμο.

[...]

Άρθρο 151m

(1) Ο ενέγγυος πιστωτής μπορεί να πωλήσει το βεβαρημένο κατά τον τρόπο που προβλέπεται στη σύμβαση περί συστάσεως εμπράγματης ασφάλειας ή μέσω πλειστηριασμού, πάντως όχι νωρίτερα από το πέρας 30 ημερών από την ενημέρωση του εγγυητή ή του οφειλέτη για την κίνηση διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης, εάν ο οφειλέτης είναι διαφορετικό πρόσωπο από τον εγγυητή, εκτός αν ορίζεται άλλως με ειδικό νόμο. Εάν το βάρος της ασφάλειας καταχωρίζεται σε μητρώο βαρών και η ημερομηνία καταχώρισης της έναρξης αναγκαστικής εκτέλεσης είναι μεταγενέστερη της ημερομηνίας κατά την οποία γνωστοποιήθηκε η έναρξη της αναγκαστικής εκτέλεσης στον εγγυητή ή τον οφειλέτη, εάν ο οφειλέτης είναι διαφορετικό πρόσωπο από τον εγγυητή, η προθεσμία των 30 ημερών αρχίζει από την ημερομηνία καταχώρισης του βάρους της ασφάλειας στο οικείο μητρώο.

(2) Μετά την κοινοποίηση της επίσπευσης της αναγκαστικής εκτέλεσης επί του βεβαρημένου πράγματος, ο εγγυητής και ο ενέγγυος πιστωτής μπορούν να συμφωνήσουν ότι ο ενέγγυος πιστωτής έχει το δικαίωμα να πωλήσει το βεβαρημένο όπως ορίζεται στη σύμβαση εμπράγματης ασφάλειας ή με πλειστηριασμό, ακόμη και πριν από την πάροδο της προθεσμίας της παράγραφου 1.

(3) Ο ενέγγυος πιστωτής, ο οποίος επισπεύδει την αναγκαστική εκτέλεση με τον συμφωνημένο στη σύμβαση εμπράγματης ασφάλειας τρόπο, μπορεί ανά πάσα στιγμή κατά τη διάρκεια της εκτέλεσης να μεταβάλει τον τρόπο της αναγκαστικής εκτέλεσης και να πωλήσει το βεβαρημένο μέσω πλειστηριασμού ή να ικανοποιηθεί μέσω πώλησης του βεβαρημένου πράγματος σύμφωνα με άλλες διατάξεις. Ο ενέγγυος πιστωτής οφείλει να ενημερώσει τον εγγυητή για τη μεταβολή του τρόπου επίσπευσης της αναγκαστικής εκτέλεσης.

[...]

Άρθρο 151ma

[...]

(3) Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης από ενέγγυο πιστωτή, του οποίου η εξασφάλιση ενεγράφη πρώτη κατά σειρά για την ικανοποίηση των εμπράγματων δικαιωμάτων (στο εξής: προνομιούχος ενέγγυος πιστωτής), η μεταβίβαση του βεβαρημένου πραγματοποιείται χωρίς να περιορίζεται από τα εμπράγματα δικαιώματα άλλων ενέγγυων πιστωτών. Εάν το κέρδος από τη μεταβίβαση του βεβαρημένου πράγματος υπερβαίνει την αξία της απαίτησης του προνομιούχου ενέγγυου πιστωτή, οι λοιποί πιστωτές με εμπράγματα δικαιώματα δικαιούνται να ικανοποιήσουν τις απαιτήσεις που εξασφαλίζονται με εμπράγματα δικαιώματα από το κέρδος της εν λόγω μεταβίβασης του βεβαρημένου πράγματος, αφού αφαιρεθούν τα αναγκαία και εύλογα έξοδα στα οποία υποβλήθηκε ο προνομιούχος ενέγγυος πιστωτής για την αναγκαστική εκτέλεση, κατά τη σειρά προτεραιότητας της αναγκαστικής εκτέλεσης.»

Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovol'ných dražbách (νόμος 527/2002 περί εκούσιων πλειστηριασμών)

«Άρθρο 6

(1) Ως υπάλληλος του πλειστηριασμού νοείται το πρόσωπο το οποίο οργανώνει τη διαδικασία πλειστηριασμού και πληροί τις προϋποθέσεις του παρόντος ειδικού νόμου ώστε να έχει άδεια άσκησης της συγκεκριμένης δραστηριότητας.

[...]

Άρθρο 7

(1) Ως επισπεύδων την εκτέλεση νοείται ο κύριος του πλειστηριαζόμενου πράγματος, το πρόσωπο που εξασφαλίζεται με εμπράγματο δικαίωμα (στο εξής: ενέγγυος πιστωτής) ή κάθε άλλο πρόσωπο το οποίο δικαιούται να ζητήσει την επίσπευση της εκτέλεσης με πλειστηριασμό δυνάμει ειδικού νόμου.

Σύμφωνα με το άρθρο 16, παράγραφος 1, του εν λόγω νόμου, η επίσπευση εκτέλεσης με πλειστηριασμό πραγματοποιείται μόνον βάσει γραπτής συμφωνίας υπογραφείσας μεταξύ του επισπεύδοντος την εκτέλεση και του υπαλλήλου του πλειστηριασμού.

Άρθρο 16

[...]

Η συμφωνία για τη διεξαγωγή του πλειστηριασμού πρέπει να περιλαμβάνει τον ορισμό του επισπεύδοντος την εκτέλεση, του υπαλλήλου του πλειστηριασμού, το αντικείμενο του πλειστηριασμού, τη χαμηλότερη προσφορά, το εκτιμώμενο κόστος, καθώς και το ύψος και τον τρόπο αμοιβής του υπαλλήλου του πλειστηριασμού, άλλως τη συμφωνία ότι ο

πλειστηριασμός διενεργείται δωρεάν. Παράρτημα της συμφωνίας αποτελεί και γραπτή δήλωση του επισπεύδοντος την εκτέλεση ότι το αντικείμενο του πλειστηριασμού δύναται να εκπλειστηριαστεί (άρθρο 7, παράγραφος 2).

[...]

Άρθρο 19

(1) Ο υπάλληλος του πλειστηριασμού υποχρεούται να αναστείλει τον πλειστηριασμό το αργότερο πριν από την έναρξή του α) δυνάμει γραπτής εντολής του επισπεύδοντος την εκτέλεση, β) εφόσον ο υπάλληλος του πλειστηριασμού εντέλλεται προς τούτο δυνάμει εκτελεστής απόφασης, βάσει της οποίας ο επισπεύδων την εκτέλεση δεν δικαιούται να ζητήσει την επίσπευση της εκτέλεσης με πλειστηριασμό· σε περίπτωση λήψης ασφαλιστικών μέτρων από το δικαστήριο, αρκεί να αποδειχθεί στον υπάλληλο του πλειστηριασμού ότι λήφθηκε τέτοιο μέτρο.

[...]

Άρθρο 21

[...]

(2) Σε περίπτωση που η ισχύς της σύμβασης περί συστάσεως εμπράγματης ασφάλειας αμφισβητείται ή υπάρχει παράβαση του παρόντος νόμου, το πρόσωπο που ισχυρίζεται ότι θίγονται τα δικαιώματά του μπορεί να ζητήσει από το δικαστήριο να κηρυχθεί ο πλειστηριασμός άκυρος. Το δικαίωμα ακύρωσης του πλειστηριασμού αποσβέννυται εάν δεν ασκηθεί εντός τριών μηνών από την ημερομηνία κατακύρωσης, εκτός εάν οι λόγοι ακύρωσης του πλειστηριασμού αφορούν παράνομη πράξη και ταυτόχρονα το αντικείμενο του πλειστηριασμού είναι οικία ή διαμέρισμα όπου, κατά την ημερομηνία κατακύρωσης, ο προηγούμενος ιδιοκτήτης είχε τη μόνιμη κατοικία του σύμφωνα με τον νόμο ^{12b}. στην περίπτωση αυτή μπορεί να ζητηθεί η κήρυξη ακυρότητας του πλειστηριασμού και μετά τη λήξη της εν λόγω προθεσμίας.»

Zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (νόμος 160/2015 - κώδικας πολιτικής δικονομίας· στο εξής: ΚΠολΔ):

«Άρθρο 325

(1) το δικαστήριο μπορεί να διατάξει τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων εφόσον είναι αναγκαία η προσωρινή ρύθμιση των σχέσεων μεταξύ των διαδίκων ή εφόσον υφίσταται κίνδυνος μη εκτέλεσης της δικαστικής απόφασης.»

Σύμφωνα με το άρθρο 2, στοιχείο d), το δικαστήριο δύναται να επιβάλει σε διάδικο ασφαλιστικά μέτρα, προκειμένου να υποχρεωθεί σε συγκεκριμένη πράξη, να απόσχει από ή να ανεχθεί ορισμένη πράξη.

Το δικαστήριο επιτρέπει την εξόφληση με δόσεις σύμφωνα με το άρθρο 323, παράγραφος 3, του ΚΠολΔ.

Zákon č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) (νόμος 162/1995 [νόμος πεί κτηματολογίου])

«Άρθρο 70

(1) Στοιχεία του άρθρου 7 που έχουν καταχωρισθεί στο κτηματολόγιο θεωρούνται αληθή, εκτός αν αποδειχθεί το αντίθετο.»

Συνοπτική έκθεση των πραγματικών περιστατικών και της πορείας της διαδικασίας

- 1 Οι ΡΟ και RT, οι εφεσίβλητοι στην κύρια δίκη, είναι σύζυγοι. Στις 7 Απριλίου 2011 συνήψαν ως καταναλωτές σύμβαση δανείου με δόσεις με την Slovenská sporiteľňa, a.s. (στο εξής: τράπεζα), δυνάμει της οποίας η τράπεζα χορήγησε δάνειο ύψους 63 000 EUR και οι ΡΟ και RT υποχρεώθηκαν να το εξοφλήσουν με μηνιαίες δόσεις ύψους 424,41 EUR από τις 20 Ιουνίου 2011 έως τις 20 Ιανουαρίου 2030. Αυθημερόν συνήψαν σύμβαση συστάσεως εμπράγματος ασφάλειας επί ακινήτου για την εξασφάλιση της απαίτησης εκ της προμνημονευθείσας σύμβασης ενυπόθηκου δανείου. Η σύμβαση εμπράγματος ασφάλειας αφορούσε οικογενειακή κατοικία στην οποία κατοικούν οι ΡΟ και RT καθώς και τα τρία παιδιά τους.
- 2 Με επιστολή της 3ης Νοεμβρίου 2016 η τράπεζα ενημέρωσε για την πρόωρη λύση του δανείου, λόγω καταγγελίας στις 3 Νοεμβρίου 2016 και ζήτησε από τους ΡΟ και RT την εξόφληση συνολικής απαίτησης ύψους 56 888,08 EUR. Σύμφωνα με τη σλοβακική νομοθεσία, το πρόσωπο που έχει εμπράγματο δικαίωμα μπορεί να ζητήσει την επίσπευση της εκτέλεσης με πλειστηριασμό του αντικειμένου του δικαιώματος αυτού. Στις 21 Απριλίου 2017 οι ΡΟ και RT άσκησαν αγωγή κατά της τράπεζας ενώπιον του Okresný súd Prešov (πρωτοδικείου Prešov, Σλοβακία) ζητώντας να μην προχωρήσει η τράπεζα σε αναγκαστική εκτέλεση μέσω εκούσιου πλειστηριασμού και ταυτόχρονα να ληφθούν ασφαλιστικά μέτρα, δυνάμει των οποίων η τράπεζα να υποχρεωθεί να απέχει από την αναγκαστική εκτέλεση μέσω εκούσιου πλειστηριασμού έως την τελεσίδικη επίλυση της διαφοράς επί της ουσίας. Οι ΡΟ και RT υποστήριξαν, με το δικόγραφο της αγωγής τους, ότι η τράπεζα δεν είχε το δικαίωμα να κηρύξει πρόωρα ληξιπρόθεσμο το δάνειο, δεδομένου ότι τέτοιο δικαίωμα υφίσταται μόνον βάσει σχετικής συμφωνίας, η οποία δεν είχε συναφθεί μεταξύ των μερών.
- 3 Στις 25 Απριλίου 2017 διεξήχθη ο πρώτος γύρος του πλειστηριασμού, στον οποίο ο ΡΟ πρόβαλε ένσταση για τη διαδικασία διεξαγωγής του πλειστηριασμού,

επικαλούμενος την εκκρεμή δικαστική διαδικασία για την αναστολή της αναγκαστικής εκτέλεσης ενώπιον του Okresný súd Prešov (πρωτοδικείο Prešov). Ο πρώτος γύρος του εκούσιου πλειστηριασμού ήταν ανεπιτυχής, δεδομένου ότι κανείς δεν δήλωσε συμμετοχή στον πλειστηριασμό.

- 4 Με διάταξη της 26ης Μαΐου 2017 το Okresný súd Prešov (πρωτοδικείο Prešov) απέρριψε την αίτηση ασφαλιστικών μέτρων, χωρίς να εξετάσει τους ισχυρισμούς των PO και RT ότι η τράπεζα παραβίασε τα δικαιώματά τους καταγγέλλοντας τη δανειακή σύμβαση και απαιτώντας την πρόωρη εξόφληση του οφειλόμενου ποσού. Στη συνέχεια και PO και RT άσκησαν έφεση κατά της εν λόγω διάταξης.
- 5 Ο δεύτερος γύρος του πλειστηριασμού διενεργήθηκε στις 18 Ιουλίου 2017. Κατά τη διάρκεια του εν λόγω πλειστηριασμού, ο καταναλωτής PO επισήμανε στον υπάλληλο του πλειστηριασμού και στον συμβολαιογράφο ότι εκκρεμούσε ένδικη διαδικασία για την αναστολή της αναγκαστικής εκτέλεσης, αλλά ούτε ο συμβολαιογράφος ούτε ο υπάλληλος του πλειστηριασμού έλαβαν υπόψη τον ισχυρισμό του ή την παρουσία του. Ο πλειστηριασμός κατακυρώθηκε στην εταιρία GR REÁL, η οποία ασχολείται, μεταξύ άλλων, με τη χορήγηση πιστώσεων ή δανείων, την πρακτορεία επιχειρηματικών απαιτήσεων και τη χρηματοδότηση εξαγωγών, καθώς και με τη διαχείριση και τη συντήρηση ακινήτων οικιστικής και μη οικιστικής χρήσης. Σύμφωνα με τη σλοβακική νομοθεσία, με την κατακύρωση μεταβιβάζεται, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, το δικαίωμα κυριότητας.
- 6 Με διάταξη της 9ης Αυγούστου 2017 το Krajský súd v Prešove (εφετείο Prešov, Σλοβακία) απεφάνθη επί της έφεσης των PO και RT, εξαφανίζοντας την πρωτοβάθμια απόφαση περί απορρίψεως της αιτήσεως ασφαλιστικών μέτρων και ανέπεμψε την υπόθεση στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο για τη συνέχιση της διαδικασίας και την εκ νέου έκδοση απόφασης. Κατά το δευτεροβάθμιο δικαστήριο, το πρωτοβάθμιο δικαστήριο όφειλε να λάβει υπόψη, μεταξύ άλλων, τον ισχυρισμό των PO και RT ότι δεν είχαν συνάψει με την τράπεζα συμφωνία δυνάμει της οποίας θα ήταν δυνατή η πρόωρη λήξη του δανείου, καθώς και την αρχή της αναλογικότητας, καθώς επρόκειτο για τη μοναδική κατοικία των PO και RT και της οικογένειάς τους, και το ζήτημα αν ο δανειστής μπορούσε να ικανοποιηθεί με άλλον τρόπο.
- 7 Στις 19 Δεκεμβρίου 2017 οι PO και RT παραιτήθηκαν από την αγωγή για την αναστολή της αναγκαστικής εκτέλεσης μέσω εκούσιου πλειστηριασμού, για τον λόγο ότι ο πλειστηριασμός είχε ήδη διεξαχθεί, συνεπώς η αγωγή για την αναστολή του πλειστηριασμού κατέστη άνευ αντικειμένου. Με διάταξη της 11ης Ιανουαρίου 2018 το Okresný súd Prešov (πρωτοδικείο Prešov) έκρινε ότι παρέλκει η έκδοση απόφασης και καταδίκασε τους PO και RT στο σύνολο των εξόδων στα οποία είχε υποβληθεί η τράπεζα.
- 8 Κατόπιν του εκούσιου πλειστηριασμού, η GR REÁL ενεγράφη στο κτηματολόγιο ως κύριος της οικογενειακής κατοικίας και, καθώς οι PO και RT αρνήθηκαν να εγκαταλείψουν την οικογενειακή κατοικία τους, η εταιρία στέρησε τους PO και

RT από την παροχή υπηρεσιών κοινής ωφελείας, όπως το νερό και η ηλεκτρική ενέργεια, και άσκησε αγωγή για την εκκένωση του εν λόγω ακινήτου. Η εν λόγω αγωγή απορρίφθηκε από το πρωτοβάθμιο δικαστήριο και η υπό κρίση απόφαση επικυρώθηκε από το δευτεροβάθμιο δικαστήριο. Αμφότερα τα δικαστήρια έλαβαν υπόψη τα χρηστά ήθη και το γεγονός ότι το επίμαχο ακίνητο αποτελούσε την κατοικία των ΡΟ και RT και των τριών παιδιών τους. Το Najvyšší súd (Ανώτατο Δικαστήριο, Σλοβακία) με διάταξη της 8ης Απριλίου 2021 αναίρεσε και τις δύο αποφάσεις και έκρινε ότι τα δικαστήρια θα πρέπει να λάβουν υπόψιν τους το δικαίωμα κυριότητας της εταιρίας GR REAL.

- 9 Με τη δεύτερη απόφασή του, το πρωτοβάθμιο δικαστήριο διέταξε τους ΡΟ και RT να εκκενώσουν το επίμαχο ακίνητο, απορρίπτοντας την ανταγωγή τους. Κατά το πρωτοβάθμιο δικαστήριο, ο εκούσιος πλειστηριασμός δεν κηρύχθηκε άκυρος, το δε δικαστήριο εν προκειμένω δεν ήταν αρμόδιο να αποφανθεί επί του ζητήματος της ακυρότητάς του. Η GR REAL άσκησε έφεση κατά του μέρους της πρωτόδικης απόφασης με την οποία δεν επιδικάστηκε υπέρ της η επιστροφή των εξόδων. Οι ΡΟ και RT άσκησαν έφεση κατά της απόφασης αυτής κατά το μέρος της υποχρέωσης εκκένωσης του ακινήτου και της απόρριψης της ανταγωγής τους. Το δευτεροβάθμιο δικαστήριο ανέστειλε τη διαδικασία της κύριας δίκης και υπέβαλε αίτηση προδικαστικής αποφάσεως.

Κυριότερα επιχειρήματα των διαδίκων της κύριας δίκης

- 10 Η εκκαλούσα στην κύρια δίκη, GR REAL, ζητεί, δυνάμει του δικαιώματός κυριότητας της, το οποίο ισχυρίζεται ότι απέκτησε μέσω εκούσιου πλειστηριασμού, να εκκενωθεί το εν λόγω ακίνητο και να της επιστραφούν τα έξοδα της διαδικασίας.
- 11 Οι εφεσίβλητοι στην κύρια δίκη, ΡΟ και RT, ζητούν, με ανταγωγή, να διατηρήσουν το δικαίωμα κυριότητας επί της επίμαχης οικογενειακής κατοικίας. Κατά την άποψή τους, η πώληση της επίμαχης οικογενειακής κατοικίας συνιστά προσβολή των δικαιωμάτων τους ως καταναλωτών και του δικαιώματός τους επί της κατοικίας. Υποστηρίζουν ότι δεν υπάρχει συμφωνία μεταξύ αυτών και τράπεζας βάσει της οποίας η τράπεζα θα μπορούσε να καταγγείλει το δάνειο και να ζητήσει πρόωρη εξόφληση των οφειλομένων. Επιπλέον, ισχυρίζονται ότι η τράπεζα δεν ανταποκρίθηκε στο αίτημά τους για αναδιάρθρωση του δανείου και ότι συνέχισε τις ενέργειές της προκειμένου να διεξαχθεί πλειστηριασμός για το επίμαχο ακίνητο.

Συνοπτική έκθεση του σκεπτικού της αποφάσεως περί παραπομπής

- 12 Το αιτούν δικαστήριο εκτιμά ότι, από την άποψη της επίλυσης της διαφοράς της κύριας δίκης, το κρίσιμο ζήτημα είναι αν οι διατάξεις του δικαίου της Ένωσης σχετικά με την προστασία των καταναλωτών έχουν εφαρμογή σε ένδικη διαδικασία, όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη, στην οποία οι καταναλωτές ζητούν ένδικη προστασία μέσω ασφαλιστικών μέτρων έναντι της διενέργειας

πλειστηριασμού και επικαλούνται την ύπαρξη εκκρεμούς ένδικης διαδικασίας, πλην όμως ο πλειστηριασμός τελικώς διενεργείται. Το αιτούν δικαστήριο εκτιμά ότι, αν η οδηγία 93/13 είχε εφαρμογή στην υπόθεση της κύριας δίκης, τούτο θα σήμαινε ότι ο δικαστικός έλεγχος της ρήτηρας περί πρόωρης λύσης καθίσταται αναγκαίος στην υπόθεση της κύριας δίκης και ότι, αν αποδειχθεί ότι πρόκειται για καταχρηστική ρήτρα, το γεγονός αυτό θα είναι θεμελιώδους σημασίας για την επίλυση της διαφοράς επί της ουσίας.

- 13 Το αιτούν δικαστήριο θεωρεί επίσης κρίσιμο το ζήτημα αν είναι σύμφωνη με το δίκαιο της Ένωσης η σλοβακική νομοθεσία βάσει της οποίας η προστασία των δικαιωμάτων κυριότητας των καταναλωτών επί ακινήτου που βαρύνεται με που εμπράγματα ασφάλεια προς εξασφάλιση δανείου, σε περίπτωση που το ακίνητο αυτό κατέστη αντικείμενο εκούσιου πλειστηριασμού ο οποίος κατέληξε σε κατακύρωση, είναι δυνατή μόνον για τους ακόλουθους τρεις λόγους: παράβαση του νόμου περί εκούσιων πλειστηριασμών, ακυρότητα της σύμβασης εμπράγματης ασφάλειας και περιπτώσεις αξιόποινων πράξεων. Το αιτούν δικαστήριο εκτιμά ότι η περίπτωση των καταναλωτών τους οποίους αφορά η υπόθεση της κύριας δίκης ή οι αντιρρήσεις τους δεν εμπίπτουν στους ως άνω τρεις λόγους.
- 14 Το αιτούν δικαστήριο δηλώνει ότι συμφωνεί πλήρως με τη συλλογιστική που ανέπτυξε η γενική εισαγγελέας στις προτάσεις της 12ης Ιανουαρίου 2023, στην υπόθεση SP και CI κατά Všeobecná úverová banka, a.s., C-598/21, EU:C:2023:22, και συγκεκριμένα με τα σημεία 92 έως 105.