

Zaak C-351/23

Samenvatting van het verzoek om een prejudiciële beslissing krachtens artikel 98, lid 1, van het Reglement voor de procesvoering van het Hof van Justitie

Datum van indiening:

6 juni 2023

Verwijzende rechter:

Krajský súd v Prešove (Slowakije)

Datum van de verwijzingsbeslissing:

11 mei 2023

Verzoekende partij:

GR REAL s. r. o.

Verwerende partijen:

PO

RT

WERKDOCUMENT

Voorwerp van de procedure in het hoofdgeding

Verzoek om een prejudiciële beslissing dat is ingediend in het kader van een geschil over de ontruiming van een onroerend goed en over de vaststelling van de eigendom daarvan. Het onderhavige verzoek is ingediend omdat bij de verwijzende rechter twijfel is gerezen over de vraag of de Slowaakse wetgeving inzake de rechterlijke bescherming van de eigendom van een onroerend goed waarop een zakelijk zekerheidsrecht als zekerheid voor een krediet is gevestigd verenigbaar is met de Unierechtelijke bepalingen inzake consumentenbescherming, in het bijzonder met artikel 6, lid 1, en artikel 7, lid 1, van richtlijn 93/13/EEG van de Raad en met de artikelen 5, 8 en 9 van richtlijn 2005/29/EG van [het Europees Parlement en] de Raad.

Voorwerp en rechtsgrondslag van de prejudiciële vragen

Uitlegging van het Unierecht, artikel 267 VWEU

Prejudiciële vragen

A. Zijn artikel 6, lid 1, en artikel 7, lid 1, van richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten van toepassing op een procedure als die welke in het hoofdgeding aan de orde is, die is ingeleid door een persoon (winnende bieder) aan wie de eigendom van een onroerend goed is toegekend in het kader van een openbare verkoop en die tegelijkertijd betrekking heeft op een door een consument ingestelde reconventionele vordering tot herstel van de toestand voorafgaand aan die toekenning, wanneer de consument in de periode voorafgaand aan de buitengerechtelijke openbare verkoop rechtsmiddelen heeft aangewend die ertoe strekken de tenuitvoerlegging van een zakelijk zekerheidsrecht te staken doordat hij de rechter om toepassing van een voorlopige maatregel heeft verzocht, en deze consument de personen die aan de openbare verkoop hebben deelgenomen er voorafgaand aan die verkoop tevens van in kennis heeft gesteld dat er een gerechtelijke procedure tot staking van de tenuitvoerlegging van dat zekerheidsrecht door middel van vrijwillige openbare verkoop aanhangig is, maar de openbare verkoop ondanks die gerechtelijke procedure toch heeft plaatsgevonden?

B. Moet richtlijn 93/13/EEG van de Raad aldus worden uitgelegd dat zij in de weg staat aan een wettelijke regeling van een lidstaat als die welke in het hoofdgeding aan de orde is, die in het kader van de tenuitvoerlegging van een zakelijk zekerheidsrecht door een ondernemer die zich bezighoudt met het houden van particuliere openbare verkopen (hierna: „organisator van de openbare verkoop”) ten aanzien van een onroerend goed van een consument en ter

voldoening van de schuldvordering van een bank uit hoofde van een consumentenkredietovereenkomst

1. de consument niet in staat stelt om met het oog op de verdaging van de betreffende openbare verkoop op doeltreffende wijze jegens de organisator van de openbare verkoop aan te voeren dat de contractuele bedingen krachtens welke de schuldvordering van de bank geldend moet worden gemaakt oneerlijk zijn, ook al berust die schuldvordering wel degelijk op oneerlijke contractuele bedingen, namelijk op een contractueel beding inzake vervroegde opeisbaarheid,

2. de consument niet in staat stelt om de openbare verkoop van het door hem bewoonde onroerend goed te voorkomen, ook al heeft hij de organisator van de openbare verkoop en de bij de openbare verkoop aanwezige personen ervan in kennis gesteld dat er een gerechtelijke procedure in kort geding tot oplegging van de verplichting tot het staken van die verkoop aanhangig is, hoewel de rechter nog niet definitief op het daartoe ingediende verzoek heeft beslist, in een situatie waarin de toepassing van een voorlopige maatregel voor de consument de enige mogelijkheid vormt om voorlopige rechterlijke bescherming tegen de openbare verkoop van een onroerend goed uit hoofde van het oneerlijke karakter van contractuele bedingen te verkrijgen,

3. de consument in de omstandigheden als bedoeld in de vorige punten niet in staat stelt om de uit de omzetting van richtlijn 93/13/EEG voortvloeiende rechten ten volle uit te oefenen en de doelstellingen van deze richtlijn te verwezenlijken, aangezien de onderzochte wettelijke regeling de mogelijkheid tot het inroepen van de nietigheid van een openbare verkoop beperkt tot slechts drie gronden, namelijk:

a. de nietigheid van de overeenkomst tot vestiging van een zakelijk zekerheidsrecht,

b. de niet-nakoming van de zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovol'ných dražbách (wet nr. 527/2002 inzake vrijwillige openbare verkoop),

c. de vaststelling dat er een strafbaar feit is gepleegd?

C. Moet richtlijn 2005/29/EG van het Europees Parlement en de Raad van 11 mei 2005 betreffende oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten op de interne markt en tot wijziging van richtlijn 84/450/EEG van de Raad, richtlijnen 97/7/EG, 98/27/EG en 2002/65/EG van het Europees Parlement en de Raad en van verordening (EG) nr. 2006/2004 van het Europees Parlement en de Raad („richtlijn oneerlijke handelspraktijken”), aldus worden uitgelegd dat de tenuitvoerlegging van een zakelijk zekerheidsrecht krachtens een oneerlijk contractueel beding inzake de vervroegde opeisbaarheid van een schuldvordering uit hoofde van een consumentenkredietovereenkomst en bijgevolg krachtens de onjuiste vaststelling van het bedrag van de uitstaande schuld een oneerlijke handelspraktijk in de zin van artikel 5 van deze richtlijn en met name een agressieve handelspraktijk in de zin van de artikelen 8 en 9 van deze richtlijn kan vormen en dat de aansprakelijkheid van de bank en de doelstellingen van richtlijn

2005/29/EG niet alleen betrekking hebben op de banken maar ook gelden voor een onderneming die zich bezighoudt met het houden van openbare verkopen en die een aan een bank toegekend zakelijk zekerheidsrecht ten uitvoer legt?

Aangevoerde bepalingen van Unierecht

Handvest van de grondrechten van de Europese Unie: artikelen 7, 38 en 47

Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten: twaalfde tot en met veertiende, zestiende, twintigste, eenentwintigste en vierentwintigste overweging, artikel 1 tot en met 3, artikel 4, lid 1, artikel 6, lid 1, artikel 7 en artikel 8

Richtlijn 2005/29/EG van het Europees Parlement en de Raad van 11 mei 2005 betreffende oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten op de interne markt en tot wijziging van richtlijn 84/450/EEG van de Raad, richtlijnen 97/7/EG, 98/27/EG en 2002/65/EG van het Europees Parlement en de Raad en van verordening (EG) nr. 2006/2004 van het Europees Parlement en de Raad: artikel 2, onder b), c), d), e) en k), artikel 3, artikel 5, artikel 6, lid 1, artikel 7, lid 1, artikel 8, artikel 9, artikel 11 en artikel 13

Aangehaalde rechtspraak van het Hof en andere bronnen van Unierecht

Arrest van 14 maart 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, dictum, punt 73

Arrest van 21 maart 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180, punten 43 en 44

Arrest van 7 december 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, dictum

Arrest van 4 juni 2015, Faber, C-497/13, EU:C:2015:357

Arrest van 19 september 2019, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, punt 65

Conclusie van advocaat-generaal L. Medina van 12 januari 2023, C-598/21, SP en CI/Všeobecná úverová banka a.s., EU:C:2023:22, punten 92 tot en met 101

Aangevoerde bepalingen van nationaal recht

Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (wet nr. 40/1964 – burgerlijk wetboek), zoals gewijzigd:

„§ 53

(1) Consumentenovereenkomsten mogen geen bedingen bevatten die het evenwicht tussen de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen

aanzienlijk verstoren ten nadele van de consument (hierna: „oneerlijke bedingen”). Dit geldt niet voor contractuele bedingen betreffende het eigenlijke voorwerp van de prestatie en de passendheid van de prijs, indien deze bedingen nauwkeurig, duidelijk en begrijpelijk zijn geformuleerd of wanneer afzonderlijk over oneerlijke bedingen is onderhandeld.

[...]

(4) Als oneerlijke bedingen in een consumentenovereenkomst worden met name de bedingen beschouwd die:

[...]

k) aan een consument die zijn verplichting niet is nagekomen als sanctie een onevenredig hoge schadevergoeding opleggen.

[...]

(5) Oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten zijn nietig.

[...]

(9) Ingeval een met een consument gesloten overeenkomst wordt uitgevoerd door middel van betaling in termijnen, kan de beroepsbeoefenaar ten vroegste drie maanden na de te late betaling van één termijn en nadat hij de consument ten minste 15 dagen vóór de uitoefening van dat recht in kennis heeft gesteld, het krachtens § 565 van het burgerlijk wetboek toegekende recht uitoefenen.

[...]

§ 565

Ingeval een schuldvordering in termijnen wordt ingevorderd kan de schuldeiser niet verlangen dat wegens niet-betaling van een van de maandelijke termijnen de gehele schuldvordering wordt afgelost, tenzij dit tussen partijen is overeengekomen of in een beslissing is bepaald. De schuldeiser kan dit recht evenwel tot uiterlijk de vervaldatum van de eerstvolgende termijn uitoefenen.”

„§ 151j

(1) Indien een door een zekerheidsrecht gewaarborgde schuldvordering niet naar behoren en tijdig wordt voldaan, kan de zekerheidsnemer de executie van het zekerheidsrecht inleiden. In het kader van de executie van het zekerheidsrecht kan de zekerheidsnemer zich verhalen op de contractueel overeengekomen wijze of door openbare verkoop van het onderpand krachtens een bijzondere wet^{3e)} ofwel voldoening eisen door middel van

verkoop van het onderpand krachtens de bijzondere wetten^{3f)} eisen, tenzij bij dit wetboek of een bijzondere wet anders is bepaald.

[...]

§ 151m

(1) De zekerheidsnemer kan het onderpand ten vroegste 30 dagen na de datum van betekening van de aanvang van de executie van het zekerheidsrecht aan de zekerheidsgever en aan de schuldenaar, indien deze niet dezelfde persoon zijn, verkopen op de wijze die in de overeenkomst tot zekerheidstelling is bedongen of in het openbaar verkopen, tenzij bij een bijzondere wet anders is bepaald. Indien het zakelijke zekerheidsrecht is ingeschreven in het register van zakelijke zekerheidsrechten, de datum van inschrijving van de aanvang van de tenuitvoerlegging van het zekerheidsrecht in dat register na de datum van betekening van de aanvang van de executie van dat recht aan de zekerheidsgever en de schuldenaar valt en de schuldenaar en de zekerheidsgever niet dezelfde persoon zijn, begint de termijn van 30 dagen te lopen op de datum van inschrijving van de aanvang van de executie van het zakelijke zekerheidsrecht in voornoemd register.

(2) Na betekening van de aanvang van de executie van het zekerheidsrecht kunnen de zekerheidsgever en de zekerheidsnemer overeenkomen dat de zekerheidsnemer het onderpand ook vóór verstrijken van de in lid 1 genoemde termijn op de in de overeenkomst tot zekerheidstelling bedongen wijze of in het openbaar kan verkopen. Na de betekening van de aanvang van de tenuitvoerlegging van het zakelijke zekerheidsrecht kunnen de zekerheidsgever en de zekerheidsnemer overeenkomen dat de zekerheidsnemer het verbonden goed op de in de overeenkomst tot vestiging van een zakelijk zekerheidsrecht bedongen wijze of in het openbaar kan verkopen voordat de in lid 1 genoemde termijn is verstreken.

(3) Een zekerheidsnemer die de executie van een zakelijk zekerheidsrecht heeft ingeleid om voldoening van zijn schuldvordering op de in de overeenkomst tot vestiging van een zakelijk zekerheidsrecht bedongen wijze te verkrijgen, kan de wijze van executie van het zakelijke zekerheidsrecht op elk gewenst moment gedurende de tenuitvoerlegging van dat recht wijzigen en het verbonden goed in het openbaar verkopen dan wel voldoening door middel van verkoop van het onderpand overeenkomstig de bijzondere bepalingen eisen. De zekerheidsnemer dient de zekerheidsgever van de wijziging van de wijze van executie van het zekerheidsrecht in kennis te stellen.

[...]

§ 151ma

[...]

(3) In het geval van de executie van een zakelijk zekerheidsrecht door de zekerheidsnemer wiens zekerheidsrecht als eerste is ingeschreven in de volgorde van voldoening van zakelijke zekerheidsrechten (hierna: „bevoorrechte zekerheidsnemer”) wordt de eigendom van het onderpand overgedragen zonder dat dit wordt bezwaard door de zekerheidsrechten van andere zekerheidsnemers. Indien de winst uit de verkoop van het onderpand hoger is dan de waarde van de schuldvordering waarop het zekerheidsrecht ten gunste van de bevoorrechte zekerheidsnemer is gevestigd, zijn de andere zekerheidsnemers gerechtigd om voldoening van hun schuldvorderingen ten aanzien van het onderpand waarvan de eigendom wordt overgedragen te verkrijgen uit de winst van de verkoop van dat goed, na aftrek van de noodzakelijke en doelmatige kosten die door de bevoorrechte zekerheidsnemer zijn gemaakt in verband met de executie van het zekerheidsrecht en overeenkomstig de volgorde van voldoening van zakelijke zekerheidsrechten.”

Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovol'ných dražbách (wet nr. 527/2022 inzake vrijwillige openbare verkoop):

„§ 6

(1) De organisator van de openbare verkoop is de persoon die de openbare verkoop houdt, die voldoet aan de criteria die zijn neergelegd in de onderhavige wet en in de bijzondere wet en die bevoegd is om de betreffende beroepsactiviteit uit te oefenen.

[...]

§ 7

(1) De aanvrager van de openbare verkoop is de eigenaar van het in het openbaar te verkopen goed, de persoon die het zakelijke zekerheidsrecht ten uitvoer legt (hierna: „zekerheidsnemer”) of een andere persoon die krachtens de bijzondere wet gerechtigd is om een openbare verkoop aan te vragen.”

Overeenkomstig § 16, lid 1, van deze wet kan een goed slechts in het openbaar worden verkocht krachtens een schriftelijke veilingovereenkomst tussen de aanvrager van de openbare verkoop en de organisator van de openbare verkoop.

[...]

§ 16

[...]

(2) De veilingovereenkomst dient een aanduiding van de aanvrager van de openbare verkoop, de organisator van de openbare verkoop, het in het openbaar te verkopen goed, het laagste bod, de geraamde kosten van de openbare verkoop en het bedrag van de vergoeding van de organisator van de openbare verkoop of de wijze van vaststelling daarvan dan wel een afspraak krachtens welke de openbare verkoop kosteloos wordt gehouden te bevatten. Bij de overeenkomst wordt tevens een schriftelijke verklaring van de aanvrager van de openbare verkoop gevoegd waarin wordt verklaard dat het in het openbaar te verkopen goed mag worden geveild (§ 7, lid 2).

[...]

§ 19

(1) De organisator van de openbare verkoop is gehouden om uiterlijk voorafgaand aan de aanvang van de openbare verkoop van het houden ervan af te zien a) indien de aanvrager van de openbare verkoop daar schriftelijk om verzoekt of b) indien aan de organisator van de openbare verkoop met behulp van een uitvoerbaar vonnis wordt aangetoond dat de aanvrager van de openbare verkoop niet gerechtigd is om een dergelijke verkoop aan te vragen; indien de rechter een voorlopige maatregel treft, volstaat het om aan de organisator van de openbare verkoop aan te tonen dat de rechter een dergelijke maatregel heeft toegepast.

[...]

§ 21

[...]

(2) Indien de geldigheid van de overeenkomst tot vestiging van een zakelijk zekerheidsrecht wordt betwist of de bepalingen van de onderhavige wet niet zijn nagekomen, kan eenieder die stelt door die schending in zijn rechten te zijn geschaad, de rechter verzoeken de openbare verkoop nietig te verklaren. Dit recht vervalt echter drie maanden na de openbare verkoop, tenzij de grondslag van het verzoek om nietigverklaring bestaat in een strafbaar feit en de verkoop een woning of appartement betreft waarin de vorige eigenaar officieel verblijf hield op het ogenblik van de openbare verkoop overeenkomstig de bijzondere bepalingen^{12b}; in dat geval kan ook na het verstrijken van die termijn om de nietigverklaring van de openbare verkoop worden verzocht.”

Zákon č. 160/2015 Z. z. Zákon č. 160/2015 Z. z. Civil sporový poriadok (wet nr. 160/2015 – wetboek van burgerlijke rechtsvordering):

„§ 325

(1) De rechter kan voorlopige maatregelen gelasten indien de verhoudingen tussen de partijen tijdelijk dienen te worden geregeld of indien er een risico bestaat dat de uitvoering van de rechterlijke beslissing in gevaar komt.”

Overeenkomstig lid 2, onder d), kan de rechter bij wege van met name voorlopige maatregelen een partij gelasten om een bepaalde handeling te verrichten, van een bepaalde handeling af te zien of een bepaalde handeling te dulden.

De rechter kan overeenkomstig § 232, lid 3, van voornoemd wetboek een aflossing in termijnen toestaan.

Zákon č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) [wet nr. 162/1995 (wet op het kadaster)]

„§ 70

(1) De gegevens die zijn opgenomen in het kadaster als bedoeld in § 7 worden geacht juist te zijn, tenzij het tegendeel wordt bewezen.”

Korte uiteenzetting van de feiten en de procedure

- 1 PO en RT, verweerders in het hoofdgeding, zijn gehuwd. Op 7 april 2011 hebben zij als consumenten met Slovenská sporiteľňa, a.s. (hierna: „bank”) een kredietovereenkomst op afbetaling in termijnen gesloten krachtens welke de bank hun een krediet ten bedrage van 63 000 EUR heeft verleend en zij zich ertoe hebben verbonden om dit krediet met ingang van 20 juni 2011 terug te betalen in maandelijkse termijnen van 424,41 EUR, waarbij 20 januari 2030 als de uiterste aflossingsdatum is overeengekomen. Diezelfde dag hebben zij tevens een overeenkomst tot vestiging van een zakelijk zekerheidsrecht op een onroerend goed als zekerheid voor de schuldvordering uit hoofde van de genoemde overeenkomst inzake een hypothecair krediet gesloten. De overeenkomst tot vestiging van dat zekerheidsrecht had betrekking op de gezinswoning van PO en RT en hun drie kinderen.
- 2 Bij brief van 3 november 2016 heeft de bank aan verweerders meegedeeld dat het krediet met ingang van diezelfde datum onmiddellijk opeisbaar zou worden gesteld en zijn zij ertoe opgeroepen om de door de bank geldend gemaakte schuldvordering ten bedrage van 56 888,08 EUR te voldoen. Volgens de Slowaakse wetgeving is een persoon die een zakelijk zekerheidsrecht ten uitvoer legt gerechtigd om de vrijwillige openbare verkoop van het door dat recht verbonden goed aan te vragen. Op 21 april 2017 hebben PO en RT bij de Okresný súd v Prešove (rechter in eerste aanleg Prešov, Slowakije; hierna: „Okresný súd”) een vordering tegen de bank ingesteld. Daarbij hebben zij de bank ertoe opgeroepen om van tenuitvoerlegging van het zakelijke zekerheidsrecht door middel van vrijwillige openbare verkoop af te zien en hebben zij tevens verzocht om toepassing van een voorlopige maatregel krachtens welke de bank daartoe zou

worden verplicht totdat de procedure ten gronde definitief is beëindigd. PO en RT hebben in hun verzoekschrift aangevoerd dat de bank het krediet niet vervroegd opeisbaar mag verklaren omdat het recht om dat te doen uitsluitend kan voortvloeien uit een gesloten overeenkomst en de partijen bij de gesloten overeenkomst daarover geen afspraken hebben gemaakt.

- 3 Op 25 april 2017 is de eerste ronde van de openbare verkoop gehouden. In de loop van deze biedronde heeft PO bezwaar tegen het houden van de openbare verkoop gemaakt onder verwijzing naar de bij de Okresný súd aanhangige procedure tot staking van de tenuitvoerlegging van het zakelijke zekerheidsrecht. De eerste ronde van de vrijwillige openbare verkoop is mislukt omdat niemand zich had gemeld om eraan deel te nemen.
- 4 Bij beslissing van 26 mei 2017 heeft de Okresný súd het verzoek tot toepassing van een voorlopige maatregel afgewezen. Daarbij is de rechter niet ingegaan op de door PO en RT opgeworpen bewering dat de bank hun rechten heeft geschonden door het krediet vervroegd opeisbaar te verklaren. PO en RT hebben tegen deze beslissing hoger beroep ingesteld.
- 5 De tweede biedronde is gehouden op 18 juli 2017. In de loop van deze openbare verkoop heeft consument PO de organisator van de openbare verkoop en de notaris erop gewezen dat er een gerechtelijke procedure tot staking van de tenuitvoerlegging van het zakelijke zekerheidsrecht aanhangig was, maar noch de notaris noch de organisator van de openbare verkoop heeft gehoor aan zijn bezwaar gegeven of zijn aanwezigheid in aanmerking genomen. De eigendom van het onroerend goed is toegekend aan GR REAL, een vennootschap die zich onder meer bezighoudt met het verstrekken van kredieten of leningen, alsook met factoring en forfaiting en met het beheren en onderhouden van residentiële en niet-residentiële activa. Volgens de Slowaakse wetgeving wordt de eigendom van een goed in het kader van een openbare verkoop toegewezen onder bepaalde voorwaarden.
- 6 Bij beslissing van 9 augustus 2017 heeft de Krajský súd v Prešove (rechter in tweede aanleg Prešov, Slowakije) aldus op het door PO en RT ingestelde hoger beroep beslist dat de beslissing van de rechter in eerste aanleg tot afwijzing van het verzoek om toepassing van een voorlopige maatregel is vernietigd en de zaak voor verdere behandeling en met het oog op een nieuwe beslissing naar deze rechter is terugverwezen. Volgens de appelrechter had de rechter in eerste aanleg onder meer moeten ingaan op de bewering van PO en RT dat zij geen overeenkomst met de bank hebben gesloten krachtens welke het krediet vervroegd opeisbaar kon worden verklaard. De rechter in eerste aanleg had tevens moeten ingaan op het evenredigheidsbeginsel en op het feit dat het de enige woning van PO en RT betrof en dat hun gezinsleven op het spel stond, alsook op de vraag of de schuldeiser niet op een andere wijze kan worden voldaan.
- 7 Op 19 december 2017 hebben PO en RT hun vordering tot staking van de tenuitvoerlegging van het zakelijke zekerheidsrecht door middel van vrijwillige

openbare verkoop ingetrokken omdat deze verkoop reeds had plaatsgevonden en de vordering tot staking van de tenuitvoerlegging van het zakelijke zekerheidsrecht derhalve zonder voorwerp was geworden. Bij beslissing van 11 januari 2018 heeft de Okresný súd de behandeling van de procedure geschorst en PO en RT veroordeeld tot betaling van alle door de bank gemaakte proceskosten.

- 8 Als gevolg van de vrijwillige openbare verkoop is GR REAL in het kadaster ingeschreven als de eigenaar van de gezinswoning, en aangezien PO en RT hebben geweigerd om hun woning te verlaten, heeft deze vennootschap de aan verweerders geleverde nutsvoorzieningen zoals water en elektriciteit laten afsluiten en een vordering tot ontruiming van het onroerend goed ingesteld. Deze vordering is door de rechter in eerste aanleg afgewezen, en de beslissing van deze rechter is door de appelrechter bevestigd. Beide rechters hebben rekening gehouden met de goede zeden en met het feit dat de zaak betrekking had op de woning van PO en RT en hun drie kinderen. De Najvyšší súd (hoogste rechterlijke instantie van de Slowaakse Republiek) heeft bij beslissing van 8 april 2021 beide vonnissen vernietigd en aangegeven dat de rechters de eigendom van GR REAL in aanmerking dienen te nemen.
- 9 Bij zijn tweede vonnis in deze zaak heeft de rechter in eerste aanleg PO en RT veroordeeld tot ontruiming van hun woning en heeft hij tegelijkertijd de door verweerders ingestelde reconventionele vordering afgewezen. Naar het oordeel van de rechter in eerste aanleg is de vrijwillige openbare verkoop niet nietig verklaard en is de rechter in deze zaak niet bevoegd om over de nietigheid daarvan te oordelen. GR REAL heeft hogere voorziening ingesteld tegen het gedeelte van het vonnis van de rechter in eerste aanleg waarin deze heeft verzuimd om verweerders te verwijzen in de proceskosten. PO en RT hebben dit vonnis aangevochten voor zover zij daarbij zijn verplicht om hun woning te ontruimen en de door hen ingestelde reconventionele vordering is afgewezen. De appelrechter heeft de behandeling van het hoofdgeding geschorst en heeft een verzoek om een prejudiciële beslissing ingediend.

Voornaamste argumenten van partijen in het hoofdgeding

- 10 Verzoekster in het hoofdgeding, de vennootschap GR REAL, vordert de ontruiming van het onderzochte onroerend goed op grond dat zij de eigenaar daarvan is en dat zij deze eigendom heeft verworven bij wege van een vrijwillige openbare verkoop. Daarnaast verzoekt zij verweerders te verwijzen in de proceskosten.
- 11 Verweerders in het hoofdgeding, PO en RT, vorderen in reconventie dat wordt vastgesteld dat zij de eigenaren van de onderzochte gezinswoning zijn. Zij zijn van mening dat door de verkoop van hun woning inbreuk wordt gemaakt op hun rechten als consument en op hun recht op huisvesting. Zij betogen dat tussen hen en de bank geen afspraak bestaat krachtens welke de bank het krediet vervroegd

opeisbaar kan verklaren. Voorts betogen zij dat de bank niet is ingegaan op hun verzoek om het krediet te herstructureren en dat zij haar handelingen heeft gecontinueerd met de bedoeling om hun woning openbaar te kunnen verkopen.

Korte uiteenzetting van de motivering van de verwijzing

- 12 De verwijzende rechter is van oordeel dat de relevante vraag vanuit het oogpunt van de beslechting van het hoofdgeding luidt of de bepalingen van Unierecht inzake consumentenbescherming in een gerechtelijke procedure zoals die welke aan de orde is in het hoofdgeding van toepassing zijn wanneer de betrokken consumenten de rechter om bescherming hebben verzocht voordat de openbare verkoop is gehouden, zij de rechter hebben verzocht om toepassing van een voorlopige maatregel en de aandacht hebben gevestigd op de aanhangige gerechtelijke procedure maar de openbare verkoop niettemin heeft plaatsgevonden. De verwijzende rechter is van oordeel dat indien richtlijn 93/13 in het hoofdgeding van toepassing is, dit betekent dat het contractuele beding inzake vervroegde opeisbaarheid in het hoofdgeding door de rechter moet worden getoetst en dat, indien dit beding oneerlijk wordt bevonden, deze omstandigheid van wezenlijk belang is voor de beslechting van het geschil ten gronde.
- 13 De verwijzende rechter acht het tevens van wezenlijk belang te beoordelen of de Slowaakse wettelijke regeling verenigbaar is met het Unierecht voor zover deze regeling voorziet in slechts drie gronden waarop bescherming van de eigendom van consumenten kan worden geboden met betrekking tot een goed waarvan zij de eigenaar waren, dat zij als zekerheid voor een krediet hebben aangewend als voorwerp van een zakelijk zekerheidsrecht en dat voorwerp van een vrijwillige openbare verkoop is geworden als gevolg waarvan de eigendom van dat goed is overgedragen, meer bepaald de niet-nakoming van de wet inzake vrijwillige openbare verkoop, de nietigheid van een gesloten overeenkomst tot vestiging van een zakelijk zekerheidsrecht en gevallen waarin strafbare feiten zijn gepleegd. De verwijzende rechter is van oordeel dat noch het geval van de consumenten in het hoofdgeding noch hun beweringen met een van deze drie situaties in verband kunnen worden gebracht.
- 14 De verwijzende rechter wijst erop dat hij volledig instemt met de redenering die is gevolgd door advocaat-generaal L. Medina in de conclusie van 12 januari 2023 in de zaak SP en CI/Všeobecná úverová banka a.s., C-598/21, EU:C:2023:22, met name in de punten 92 tot en met 105.