

Дело C-351/23

**Резюме на преюдициалното запитване съгласно член 98, параграф 1 от
Процедурния правилник на Съда**

Дата на постъпване в Съда:

6 юни 2023 г.

Запитваща юрисдикция:

Krajský súd v Prešove (Словакия)

Дата на акта за преюдициално запитване:

11 май 2023 г.

Ищец:

GR REAL s. r. o.

Ответници:

PO

RT

Предмет на главното производство

Преюдициалното запитване е отправено в рамките на дело за опразване на недвижим имот и за установяване на собствеността над него. Запитването е отправено поради съмненията на запитващата юрисдикция в съвместимостта на словашкото законодателство относно съдебната защита на правото на собственост върху даден за обезпечаване на кредит недвижим имот с разпоредбите на правото на Съюза в областта на защитата на потребителите, и по-специално с член 6, параграф 1 и член 7, параграф 1 от Директива 93/13/ЕИО на Съвета и членове 5, 8 и 9 от Директива 2005/29/ЕО на Съвета.

Предмет и правно основание на преюдициалното запитване

Тълкуване на правото на Съюза, член 267 ДФЕС

Преюдициални въпроси

А. Приложими ли са член 6, параграф 1 и член 7, параграф 1 от Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори по дело като разглежданото в главното производство, което е образувано по иск на лице, на което е възложен недвижим имот при публична продан, и в което същевременно се разглежда насрещен иск на потребител за възстановяване на положението отпреди възлагането на публичната продан, ако преди публичната продан потребителят е потърсил правна защита за прекратяване на действията по реализиране на обезпечението, като е подал до съда молба за допускане на временна мярка, и също преди публичната продан е уведомил участниците за висящото съдебно дело относно прекратяването на действията за реализиране на обезпечението чрез доброволна публична продан, но въпреки делото проданта е проведена?

Б. Трябва ли Директива 93/13/ЕИО на Съвета да се тълкува в смисъл, че не допуска правна уредба на държава членка като приложимата в главното производство, съгласно която при изпълнението върху даден като обезпечение недвижим имот на потребител с цел удовлетворяване на вземанията на банка по договор за потребителски кредит чрез провеждане на публична продан, организирана от частноправен субект („организатор на проданта“):

1. потребителят не може валидно да повдигне пред организатора на проданта възражение за неравноправност на договорните клаузи, въз основа на които е пристъпено към изпълнение на вземането на банката, за да изиска отлагане на тази продан, въпреки че вземането се основава на

неравноправни клаузи, и по-специално на договорна клауза за предсрочна изискуемост;

2. потребителят не може да изиска преустановяване на публичната продан на принадлежащ му недвижим имот, който е и неговото жилище, въпреки че е уведомил организатора на проданта и присъстващите лица, че е в ход съдебно производство по молба за допускане на временна мярка, изразяваща се в спиране на публичната продан, но съдът все още не се е произнесъл с влязло в сила решение по молбата, а същевременно допускането на временната мярка е единственият способ, по който потребителят би могъл да получи привременна съдебна защита срещу провеждането на публичната продан на недвижимия имот вследствие на неравноправните договорни клаузи;

3. при посочените в предходните точки обстоятелства потребителят не може да упражни в пълен обем правата, които произтичат за него от транспонирането на Директива 93/13/ЕИО, и не може да се постигнат целите на тази директива, тъй като съгласно тази правна уредба нищожност на публичната продан може да се изтъква само на три основания:

- а) нищожност на договора за учредяване на обезпечението;
- б) нарушение на Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovol'ných dražbách (Закон № 527/2002 за доброволната публична продан);
- в) наличие на престъпление?

В. Трябва ли Директива 2005/29/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 11 май 2005 година относно нелоялни търговски практики от страна на търговци към потребители на вътрешния пазар и изменение на Директива 84/450/ЕИО на Съвета, Директиви 97/7/ЕО, 98/27/ЕО и 2002/65/ЕО на Европейския парламент и на Съвета, и Регламент (ЕО) № 2006/2004 на Европейския парламент и на Съвета („Директива за нелоялни търговски практики“) да се тълкува в смисъл, че пристъпването към изпълнение върху дадена като обезпечение вещь въз основа на неравноправна договорна клауза за предсрочна изискуемост на вземането по договор за потребителски кредит, а следователно и на неправилен размер на просроченото плащане, може да представлява нелоялна търговска практика по смисъла на член 5 от тази директива, и по-специално агресивна търговска практика по смисъла на членове 8 и 9 от нея, а отговорността на банката и целите на Директива 2005/29/ЕО се отнасят не само за банката, но и за дружеството организатор, което осъществява изпълнението върху даденото на банката обезпечение?

Цитирани разпоредби от правото на Съюза

Харта на основните права на Европейския съюз: членове 7, 38 и 47

Директива 93/13/ЕИО на Съвета относно неравноправните клаузи в потребителските договори: дванадесето, тринадесето, четиринадесето, шестнадесето, двадесето, двадесет и първо и двадесет и четвърто съображение, членове 1—3, член 4, параграф 1, член 6, параграф 1 и членове 7 и 8

Директива 2005/29/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 11 май 2005 година относно нелоялни търговски практики от страна на търговци към потребители на вътрешния пазар и изменение на Директива 84/450/ЕИО на Съвета, Директиви 97/7/ЕО, 98/27/ЕО и 2002/65/ЕО на Европейския парламент и на Съвета, и Регламент (ЕО) № 2006/2004 на Европейския парламент и на Съвета: член 2, букви б), в), г), д) и к), членове 3 и 5, член 6, параграф 1, член 7, параграф 1 и членове 8, 9, 11, 13

Цитирана практика на Съда на ЕС и други източници на правото на Съюза

Решение на Съда от 14 март 2013 г., *Aziz*, C-415/11, ECLI:EU:C:2013:164, диспозитив, точка 73

решение на Съда от 21 март 2013 г., *RWE Vertrieb*, C-92/11, ECLI:EU:C:2013:180, т. 43 и 44

решение на Съда от 7 декември 2017 г., *Banco Santander*, C-598/15, ECLI:EU:C:2017:945, диспозитив

решение на Съда от 4 юни 2015 г., *Faber*, C-497/13, ECLI:EU:C:2015:357

решение на Съда от 19 септември 2019 г., *Kušionová*, C-34/13, ECLI:EU:C:2014:2189, т. 65

заключение на генералния адвокат, представено на 12 януари 2023 г. по дело C-598/21, *SP и CI/Všeobecná úverová banka a.s.*, ECLI:EU:C:2023:22, т. 92—101

Цитирани разпоредби от националното законодателство

Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (Закон № 40/1964 — Граждански кодекс), с изменения:

„Член 53

(1) Потребителските договори не трябва да съдържат разпоредби, които водят до значителна неравнопоставеност между правата и задълженията на страните по договора в ущърб на потребителя („неравноправни клаузи“). Това не важи, когато става дума за договорни клаузи, които определят основния предмет на договора и

съответствието на цената, при условие че тези клаузи са формулирани точно, ясно и разбираемо, нито когато неравноправните клаузи са индивидуално договорени.

[...]

(4) За неравноправни клаузи в потребителски договор се считат по-специално клаузите, които:

[...]

к) изискват от потребителя, който не е изпълнил свое задължение, да плати неоснователно висока сума като санкция за неизпълнението на това задължение.

[...]

(5) Неравноправните клаузи в потребителските договори са нищожни.

[...]

(9) В случай на разсрочено плащане по потребителски договор търговецът може да упражни правото си по член 565 не по-рано от три месеца от настъпването на забавата за плащане на една вноска и след като даде на потребителя най-малко 15-дневно предизвестие за упражняването на това право.

[...]

Член 565

При разсрочено плащане кредиторът може да иска плащане на пълния размер на вземането поради неплащане на една вноска само ако това е договорено между страните или разпоредено със съдебно решение. Във всички случаи кредиторът може да упражни това право най-късно до изтичането на срока за плащане на следващата вноска“.

„Член 151j

(1) Ако обезпеченото вземане не се изпълнява точно и в срок, обезпеченият кредитор може да пристъпи към изпълнение върху дадената като обезпечение вещ. При изпълнението върху дадената като обезпечение вещ обезпеченият кредитор може да се удовлетвори по определения в договора начин или чрез изнасяне на публична продажба на дадената като обезпечение вещ по реда на специален закон^{3e)} или може да изиска удовлетворение чрез продажбата на дадената като обезпечение вещ по реда на специални закони^{3f)}, когато в този кодекс или в специален закон не е предвидено друго.

[...]

Член 151m

(1) Обезпеченият кредитор може да продаде дадената като обезпечение вещ по начина, определен в договора за обезпечение на вземането, или на публична продан не по-рано от 30 дни след уведомяването на лицето, дало обезпечението, и на длъжника, ако това са различни лица, за пристъпването към изпълнение върху дадената като обезпечение вещ, освен ако в специален закон не е предвидено друго. Когато обезпечението е вписано в регистъра на вещните обезпечения и датата на вписване в регистъра на започването на изпълнение върху обезпечението е по-късна от датата на уведомяване на предоставилото обезпечението лице и на длъжника, когато те са различни лица, за пристъпването към изпълнение, 30-дневният срок започва да тече от датата на вписване в регистъра на започването на изпълнение върху обезпечението.

(2) След съобщението за пристъпване към изпълнение върху дадената като обезпечение вещ лицето, дало обезпечението, и обеспеченият кредитор могат да уговорят, че и преди изтичането на предвидения в параграф 1 срок обеспеченият кредитор може да продаде дадената като обезпечение вещ по начина, определен в договора за обезпечение, или на публична продан.

(3) Обезпеченият кредитор, който е пристъпил към изпълнение върху дадената като обезпечение вещ по определения в договора за обезпечение начин, може по всяко време в хода на изпълнението да промени начина на изпълнение и да изнесе дадената като обезпечение вещ на публична продан или да изиска удовлетворение чрез продажбата на дадената като обезпечение вещ по реда на специални закони. Обезпеченият кредитор трябва да уведоми далото обезпечението лице за промяната в начина на изпълнение.

[...]

Член 151ma

[...]

(3) Когато към изпълнение върху дадената като обезпечение вещ пристъпи кредиторът с първо по ред обезпечение (наричан по-нататък „първи по ред обезпечен кредитор“), дадената като обезпечение вещ се прехвърля свободна от обезпеченията, учредени в полза на останалите обезпечени кредитори. Ако постъпленията от продажбата на вещта надвишават стойността на обезпеченото вземане на първия по ред кредитор, другите обезпечени кредитори имат право да удовлетворят обезпеченията си с прехвърлената вещ вземания от постъпленията от

продажбата на вещта след приспадане на необходимите и целесъобразни разходи, направени от първия по ред кредитор във връзка с изпълнението върху вещта, и в съответствие с реда на обезпеченията“.

Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (Закон № 527/2002 за доброволната публична продан):

„Член 6

Организатор на проданта е лицето, което организира публичната продан, отговаря на установените в настоящия и в специалния закон условия и има право да упражнява съответната стопанска дейност.

[...]

Член 7

(1) Заявител на публичната продан е собственикът на изнасяната на публична продан вещ, лицето, което пристъпва към изпълнение върху обезпечението (наричано по-нататък „обезпеченият кредитор“), или друго лице, което има право да иска изнасяне на вещта на публична продан съгласно специалния закон“.

Съгласно член 16, параграф 1 от този закон публична продан може да се проведе само въз основа на писмен договор за публична продан, сключен между заявителя и организатора на проданта.

„Член 16

[...]

(2) В договора за публична продан трябва да се посочат заявителят, организаторът, предметът на проданта, минималното наддавателно предложение, прогнозните разходи по проданта и възнаграждението на организатора или начинът на определянето му или уговорката, че публичната продан ще се организира безвъзмездно). Договорът се придружава от писмена декларация от заявителя, че предметът на проданта може да се изнася на публична продан (член 7, параграф 2).

[...]

Член 19

(1) Организаторът на публичната продан е длъжен да прекрати публичната продан не по-късно от започването ѝ: а) по писмено искане на заявителя; б) ако въз основа на подлежащ на изпълнение съдебен акт организаторът установи, че заявителят няма право да иска изнасяне на вещта на публична продан; в случай че става дума за временни мерки,

достатъчно е организаторът да установи, че съдът е допуснал такава мярка.

[...]

Член 21

[...]

(2) Ако се оспори действителността на договора за обезпечение или са нарушени разпоредбите на този закон, лицето, което твърди, че е увредено поради това, може да поиска от съда да обяви публичната продан за нищожна. Правото да се иска обявяване на публичната продан за нищожна, се погасява, ако не бъде упражнено в срок от три месеца от датата на възлагането на изнесената на проданта вещ, освен ако основанията за нищожност на проданта са свързани с извършването на престъпление и същевременно предмет на проданта е къщата или апартаментът, където към момента на възлагането на имота се е намирал постоянният адрес на предишния собственик на имота съгласно специалните разпоредби за това^{12b}; в този случай обявяването на проданта за нищожна може да бъде поискано и след изтичането на този срок“.

Zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (Закон № 160/2015 — Граждански процесуален кодекс; наричан по-нататък „Гражданският процесуален кодекс“):

„Член 325

(1) Съдът може да допусне временни мерки, ако е необходимо отношенията между страните да бъдат незабавно уредени или ако има опасност да бъде осуетено изпълнението“.

Съгласно параграф 2, буква d) с налаганите временни мерки съдът може да задължи страна по спора да предприеме определено действие, да се въздържа от извършването на определено действие или да търпи определено действие.

Съдът може да разреши разсрочено плащане съгласно член 232, параграф 3 от Гражданския процесуален кодекс.

Zákon č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) (Закон № 162/1995 за кадастъра)

„Член 70

Вписаните в кадастъра данни по член 7 се считат за верни до доказване на противното“.

Кратко изложение на фактите и на хода на главното производство

- 1 РО и RT, ответниците в главното производство, са съпрузи. На 7 април 2011 г. те сключват в качеството си на потребители договор за кредит със Slovenská sporiteľňa, a.s. (наричана по-нататък „банката“), по силата на който банката отпуска на ответниците кредит в размер на 63 000 EUR, а РО и RT се задължават да погасят кредита на месечни вноски по 424,41 EUR, считано от 20 юни 2011 г., с краен срок за погасяване на кредита 20 януари 2030 г. На същата дата те сключват и договор за ипотека с цел обезпечаване на вземането по посочения договор за ипотечен кредит. Предмет на ипотеката е семейната къща, в която живеят РО и RT с трите си деца.
- 2 С писмо от 3 ноември 2016 г. банката обявява кредита за предсрочно изискуем, считано от 3 ноември 2016 г., и изпраща покана на РО и RT да заплатят дължимата сума в размер на 56 888,08 EUR. Съгласно словашкото законодателство лицето, което иска да пристъпи към изпълнение върху дадена като обезпечение вещ, може да поиска изнасяне на тази вещ на доброволна публична продан. На 21 април 2017 г. РО и RT предявяват иск срещу банката пред Okresný súd Prešov (Районен съд Прешов, Словакия) за прекратяване на действията по реализиране на обезпечението чрез доброволна публична продан, а наред с това подават и молба за допускане на временна мярка, с която да се разпорежи на банката да спре доброволната публична продан до приключването на делото с влязло в сила съдебно решение по съществото на спора. РО и RT изтъкват в исковата си молба, че банката не е имала право да обяви кредита за предсрочно изискуем, тъй като такова право възниква само въз основа на договор, а в договора помежду си страните не са уговорили нищо в този смисъл.
- 3 Първата публична продан е насрочена за 25 април 2017 г., като РО повдига възражение срещу провеждането ѝ, като се позовава на наличието на висящо дело пред Okresný súd Prešov (Районен съд Прешов) за прекратяване на действията по реализиране на обезпечението. Първата публична продан е неуспешна, тъй като никой не подава заявка за участие.
- 4 С определение от 26 май 2017 г. Okresný súd Prešov (Районен съд Прешов) отхвърля молбата за допускане на временната мярка, без да обсъди твърдението на РО и RT, че банката е нарушила правата им, като е обновила кредита за предсрочно изискуем. РО и RT обжалват определението.
- 5 Втората публична продан се провежда на 18 юли 2017 г. В хода ѝ потребителят РО указва на организатора на проданта и на нотариуса, че е в ход съдебно дело за прекратяване на действията по реализирането на обезпечението, но нито нотариусът, нито организаторът вземат предвид възражението му и неговото присъствие. Публичната продан е спечелена от дружеството GR REAL, което се занимава, наред с другото, с отпускане на кредити и заеми, с факторинг и форфетинг, както и с управление и поддръжка на жилищни и нежилищни имоти. Съгласно словашкото

законодателство с възлагането на имота на спечелилия участник при съответните условия се прехвърля и правото на собственост върху този имот.

- 6 С определение от 9 август 2017 г. *Krajský súd v Prešove* (Окръжен съд Прешов, Словакия) се произнася по жалбата на PO и RT — той отменя определението на първоинстанционния съд, с което е отхвърлена молбата им за допускане на временната мярка, и връща делото за ново разглеждане и решаване. Според въззивния съд първоинстанционният съд е трябвало да разгледа и твърдението на PO и RT, че в договора им с банката не е уговорена възможност кредитът да се обяви за предсрочно изискуем, да съобрази принципа на пропорционалност и да вземе предвид факта, че става въпрос за единственото жилище на PO и RT и тяхното семейство, както и това дали кредиторът не може да бъде удовлетворен по друг начин.
- 7 На 19 декември 2017 г. PO и RT оттеглят иска си за прекратяване на действията по реализиране на обезпечението чрез доброволна публична продан, като посочват, че проданта вече е проведена и следователно искът за прекратяване на тези действия е станал безпредметен. С определение от 11 януари 2018 г. *Okresný súd Prešov* (Районен съд Прешов) прекратява производството и задължава PO и RT да заплатят всички направени от банката съдебни разноски.
- 8 Вследствие на доброволната публична продан GR REÁL е вписано като собственик на семейната къща в кадастралния регистър на недвижимите имоти, но понеже PO и RT отказват да освободят семейната къща, дружеството им спира комуналните услуги като вода и електричество и предявява иск за опразването на имота. Искът е отхвърлен от първоинстанционния съд, а решението му е потвърдено от въззивния съд. Двете съдебни инстанции вземат предвид добрите нрави и факта, че това е жилището на PO, RT и трите им деца. С определение от 8 април 2021 г. *Najvyšší súd* (Върховен съд, Словакия) отменя двете съдебни решения и дава указания на съдилищата да вземат предвид правото на собственост на дружеството GR REÁL.
- 9 С второто си решение по делото първоинстанционният съд осъжда PO и RT да опразнят имота и отхвърля насрещния им иск. Първоинстанционният съд констатира, че публичната продан не е била обявена за нищожна, а самият той няма правомощия да се произнася по въпроса за нищожността ѝ. GR REÁL обжалва решението на първата инстанция в частта, в която не са му присъдени съдебните разноски. PO и RT обжалват това решение в частта, в която са осъдени да опразнят имота и е отхвърлен насрещният им иск. Въззивният съд спира делото и отправя преюдициално запитване.

Основни доводи на страните в главното производство

- 10 Като предявява правото си на собственост, което по свои твърдения е придобил чрез доброволната публична продажба, ищецът в главното производство — дружеството GR REAL — иска имотът да бъде опразнен и да му бъдат присъдени разноските по делото.
- 11 Ответниците в главното производство, PO и RT, предявяват насрещен иск да се установи, че на тях принадлежи правото на собственост върху въпросната семейна къща. Според тях продажбата на тази семейна къща нарушава потребителските им права и правото им на жилище. Те твърдят, че в договора им с банката не е уговорена възможност банката да обяви кредита за предсрочно изискуем. Освен това те изтъкват, че банката не е уважила молбата им за реструктуриране на кредита, а е пристъпила към публична продажба на имота.

Кратко изложение на мотивите за запитването

- 12 Запитващата юрисдикция счита, че изходът на спора в главното производство зависи от въпроса дали разпоредбите на правото на Съюза относно защитата на потребителите са приложими в случай като разглеждания в главното производство, в който потребителите са потърсили съдебна защита срещу провеждането на публична продажба, като са поискали допускане на временна мярка, и са изтъкнали наличието на висящо дело, но въпреки това публичната продажба е била проведена. Запитващата юрисдикция счита, че ако в случая Директива 93/13 е приложима, в главното производство съдът ще трябва да упражни контрол върху клаузата за предсрочна изискуемост и ако тя се окаже неравнопоставена, това ще е от съществено значение за изхода на спора в главното производство.
- 13 Запитващата юрисдикция намира за съществен и въпроса дали е съвместима с правото на Съюза словашката правна уредба, която ограничава защитата на правото на собственост на потребителите върху имущество, което е било тяхна собственост и те са го използвали за обезпечаване на кредит, когато това имущество е изнесено на доброволна публична продажба, завършила с възлагане на имота на друго лице, така че такава защита да е възможна само на следните три основания: нарушение на Закона за доброволната публична продажба, нищожност на договора за обезпечение и наличие на престъпление. Запитващата юрисдикция счита, че нито една от тези хипотези не е налице в разглеждания в главното производство случай, нито е изтъкната в доводите на потребителите.
- 14 Запитващата юрисдикция посочва, че е напълно съгласна със съображенията, изложени от генералния адвокат в заключението от 12 януари 2023 г. по дело SP и CI/Všeobecná úverová banka, a.s., C-598/21, ECLI:EU:C:2023:22, и по-специално в точки 92—105.