



Teismo praktikos rinkinys

GENERALINĖS ADVOKATĖS
LAILA MEDINA IŠVADA,
pateikta 2024 m. lapkričio 14 d.¹

Byla C-351/23

GR REAL s. r. o.
prieš
PO,
RT

(*Krajský súd v Prešove* (Prešovo apygardos teismas, Slovakija) prašymas priimti prejudicinį sprendimą)

„Prašymas priimti prejudicinį sprendimą – Vartotojų apsauga – Direktyva 93/13/EEB – Nesąžiningos vartojimo sutarčių sąlygos – Vartojimo kredito sutartis – Sutartis, kurios vykdymas užtikrintas nekilnojamojo turto hipoteka – Nekilnojamasis turtas, kuris yra vartotojo šeimos būstas – Nuostata dėl paskolos grąžinimo prieš terminą – Vartotojo būsto pardavimas neteisimine tvarka“

I. Įvadas

1. Svarbiame Sprendime *Aziz*² pademonstruotas vartotojų teisės, hipotekos teisės ir žmogaus teisių teisės „santykis“³. Po to sprendimo suformuota Teisingumo Teismo jurisprudencija dėl Direktyvos 93/13/EEB⁴, susijusi su išieškojimo pagal sutartis, užtikrintas gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto hipoteka, procedūromis, lėmė tai, kad vartotojai įgijo dideles procesines garantijas. Teisingumo Teismui aiškinant Direktyvą 93/13, siejamą su Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartijos (toliau – Chartija) 7 straipsniu ir 47 straipsnio pirma pastraipa, atsirado „galinga teisių gynimo sistema“⁵, skirta apsaugoti, kad nebūtų atimama teisė naudotis turtu.

2. Šioje byloje Teisingumo Teismas turi galimybę išplėsti procesines garantijas, siekiant apsaugoti nuo nesąžiningų sąlygų vykdant *neteismine* išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūrą, ir įsigilinti į tariamų procesinių trūkumų poveikį vartotojo galimybei ginčyti iškeldinimą aukcione pardavus hipoteka įkeistą turtą.

¹ Originalo kalba: anglų.

² 2013 m. kovo 14 d. Sprendimas (C-415/11, EU:C:2013:164).

³ Kenna, P., „Introduction“, leidinyje Kenna, P., ir kt., *Loss of Homes and Evictions Across Europe – A Comparative Legal and Policy Examination*, Edward Elgar, Cheltenham, United Kingdom and Northampton, Massachusetts, United States, 2018, p. 1–65, būtent p. 41.

⁴ 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyva dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais (OL L 95, 1993, p. 29; 2004 m. specialusis leidimas lietuvių k., 15 sk., 2 t., p. 288).

⁵ Collins, H., „Building European contract law on charter rights“, leidinyje Collins, H. (red.), *European Contract Law and the Charter of Fundamental Rights*, Intersentia, Cambridge, 2017, p. 1–32, būtent p. 17.

II. Teisinis pagrindas

A. Europos Sąjungos teisė

1. Direktyva 93/13

3. Direktyvos 93/13 7 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta:

„Valstybės narės užtikrina, kad vartotojų ir konkurentų naudai egzistuočių pakankamos ir veiksmingos priemonės, užkertančios kelią nuolatiniam nesąžiningų sąlygų naudojimui sutartyse, pardavėjų ar tiekėjų [verslininkų] sudaromose su vartotojais.“

B. Slovakijos teisė

1. Civilinis kodeksas

4. Pagrindinei bylai taikytinos redakcijos *Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník* (Įstatymas Nr. 40/1964 – Civilinis kodeksas) (toliau – Civilinis kodeksas) 151j straipsnio 1 dalyje nustatyta:

„Kai įkeitimu užtikrintas reikalavimas nėra visiškai įvykdytas laiku, kreditorius, kurio reikalavimai užtikrinti įkeitimu, gali pradėti išieškojimą iš įkeisto turto. Vykdamas išieškojimą iš įkeisto turto, kreditoriaus įkeitimu užtikrinti reikalavimai gali būti patenkinti sutartyje nurodytais būdais arba parduodant įkeistą turtą aukcione pagal specialų įstatymą <...> arba jis gali reikalauti įvykdyti jo reikalavimą parduodant įkeistą turtą pagal specialias įstatymų nuostatas <...>, jei kitaip nenumatyta šiame kodekse arba specialiaame įstatyme.“

5. Civilinio kodekso 565 straipsnyje įtvirtinta:

„Jeigu prievolė vykdoma dalimis, kreditorius gali reikalauti sumokėti visą reikalavimo sumą dėl bet kurios iš mėnesinių įmokų nesumokėjimo tik tuo atveju, jeigu šalys dėl to susitarė arba tai nustatyta teismo sprendime. Tačiau kreditorius šia teise gali pasinaudoti ne vėliau kaip iki kitos įmokos mokėjimo termino pabaigos.“

2. Savanoriškų aukcionų įstatymas

6. *Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovol' ných dražbách* (iš dalies pakeistas Įstatymas Nr. 527/2002 dėl savanoriškų aukcionų, toliau – Savanoriškų aukcionų įstatymas) 16 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad aukcionas gali būti vykdomas tik pagal rašytinę aukciono iniciatoriaus ir aukciono rengėjo sutartį.

7. Savanoriškų aukcionų įstatymo 19 straipsnio 1 dalis suformuluota taip:

„Aukciono rengėjas privalo atšaukti aukcioną ne vėliau kaip iki aukciono pradžios: a) aukciono iniciatoriui pateikus rašytinį prašymą; b) jeigu aukciono rengėjui vykdytinu teismo sprendimu pranešama, kad aukciono iniciatorius neturi teisės prašyti surengti aukcioną; teismui pritaikius laikinąją apsaugos priemonę, pakanka įrodyti aukciono rengėjui, kad teismas tokią priemonę pritaikė.“

8. Savanoriškų aukcionų įstatymo 21 straipsnio 2 dalyje nustatyta:

„Jeigu ginčijamas įkeitimo sutarties galiojimas arba buvo pažeistos šio įstatymo nuostatos, asmuo, teigiantis, kad buvo pažeistos jo teisės, gali prašyti teismo pripažinti aukcioną negaliojančiu. Vis dėlto teisė kreiptis į teismą pasibaigia, jei ja nepasinaudojama per tris mėnesius po viešojo aukciono, išskyrus atvejus, kai aukciono negaliojimo priežastys yra susijusios su nusikalstama veika ir aukciono objektas buvo gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas, kuriame vykstant aukcionui ankstesnis aukciono objekto savininkas buvo registruotas kaip nuolatinis gyventojas pagal specialias taisykles; šiuo atveju prašyti pripažinti aukcioną negaliojančiu galima ir pasibaigus nurodytam terminui.“

3. *Civilinio proceso kodeksas*

9. *Zákon 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok* (Įstatymas Nr. 160/2015 – Civilinio proceso kodeksas) 325 straipsnio 1 dalyje nustatyta:

„Teismas gali taikyti laikinąją apsaugos priemonę, jei būtina nedelsiant sureguliuoti šalių santykius arba jeigu esama pavojaus, kad nebus įvykdytas teismo sprendimas.“

III. Pagrindinėje byloje nagrinėjamas ginčas ir prejudiciniai klausimai

10. 2011 m. balandžio 7 d. PO ir RT, atsakovai pagrindinėje byloje, sudarė su *Slovenská Sporiteľňa, a.s.* (toliau – bankas) 63 000 EUR vartojimo kredito sutartį. Ši paskola turėjo būti grąžinta mokant 424,41 EUR mėnesines įmokas, pradedant mokėti 2011 m. birželio 20 d. ir baigiant 2030 m. sausio 20 d. Tą pačią dieną atsakovai taip pat sudarė sutartį dėl nekilnojamojo turto hipotekos, kuria buvo užtikrintas banko reikalavimas pagal kredito sutartį. Hipotekos sutarties objektas buvo namas, kuriame PO ir RT gyveno su savo trimis vaikais.

11. 2016 m. lapkričio 3 d. raštu bankas pranešė, kad paskola tapo nedelsiant grąžintina, ir paragino PO ir RT sumokėti likusią 56 888,08 EUR skolą⁶. Pagal Slovakijos Respublikos teisės aktus asmuo, kuris naudojasi hipotekos teise, turi teisę prašyti, kad šios teisės objektas būtų savanoriškai parduotas aukciono būdu, jeigu šalys yra dėl to susitarusios.

12. 2017 m. balandžio 21 d. PO ir RT pateikė ieškinį *Okresný súd Prešov* (Prešovo apylinkės teismas, Slovakija) ir paprašė įpareigoti banką nevykdyti išieškojimo iš hipoteka įkeisto nekilnojamojo turto savanoriško aukciono būdu. PO ir RT ieškinyje teigė, kad bankas neturėjo teisės reikalauti grąžinti visos paskolos prieš terminą, nes paskolos sutarties šalys dėl to nesudarė jokio susitarimo. Jie taip pat prašė taikyti laikinąją apsaugos priemonę, kuria bankas būtų įpareigojamas susilaikyti nuo hipotekos teisės įgyvendinimo tol, kol byla bus išnagrinėta iš esmės.

13. 2017 m. balandžio 25 d. įvyko pirmasis aukciono etapas, per kurį PO pareiškė prieštaravimą dėl aukciono vykdymo, remdamasis tuo, kad vyko teismo procesas. Pirmasis savanoriško aukciono etapas buvo nesėkmingas, nes niekas nepateikė pasiūlymo.

⁶ Iš nutarties dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą motyvų matyti, kad reikalavimą grąžinti paskolą prieš terminą lėmė tai, kad vartotojai nesumokėjo tam tikrų paskolos įmokų.

14. 2017 m. gegužės 26 d. nutartimi *Okresný súd Prešov* (Prešovo apylinkės teismas) atmetė prašymą dėl laikinųjų apsaugos priemonių taikymo, neišnagrinėjęs atsakovų tvirtinimo, kad bankas, reikalaujamas grąžinti visą paskolą prieš terminą, pažeidė jų teises. PO ir RT apskundė šią nutartį *Krajský súd v Prešove* (Prešovo apygardos teismas, Slovakija).

15. Kol buvo nagrinėjamas apeliacinis skundas, 2017 m. liepos 18 d. įvyko antrasis aukciono etapas. Per šį aukcioną PO atkreipė aukciono rengėjo ir notaro dėmesį į tai, kad vyksta teismo procesas, kuriuo siekiama sustabdyti išieškojimą iš hipoteka įkeisto turto. Tačiau nei notaras, nei aukciono rengėjas neatsižvelgė į PO prašymą.

16. Aukcioną laimėjo GR REAL, bendrovė, kuri, be kita ko, teikia kreditus ir paskolas, taip pat gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto priežiūros paslaugas. Pagal Slovakijos teisę, įvykus aukcionui, nuosavybės teisė į turtą perleidžiama aukcioną laimėjusiam dalyviui.

17. 2017 m. rugpjūčio 9 d. *Krajský súd v Prešove* (Prešovo apygardos teismas) priėmė nutartį dėl PO ir RT skundo, panaikino *Okresný súd Prešov* (Prešovo apylinkės teismas) sprendimą ir grąžino bylą nagrinėti tam teismui. Pasak *Krajský súd v Prešove* (Prešovo apygardos teismas), pirmosios instancijos teismas turėjo atsižvelgti, be kita ko, į PO ir RT tvirtinimą, kad jie su banku nesudarė susitarimo, pagal kurį bankas galėtų reikalauti grąžinti prieš terminą visą paskolą⁷. Be to, pirmosios instancijos teismas turėjo taikyti proporcingumo principą ir išnagrinėti, ar savanoriškas aukcionas buvo tinkama priemonė, atsižvelgiant, be kita ko, į aukcione parduodamo nekilnojamojo turto – PO ir RT šeimos būsto – pobūdį ir į galimybę patenkinti kreditoriaus reikalavimą kitu būdu.

18. 2017 m. gruodžio 19 d. PO ir RT atsiėmė ieškinį dėl hipoteka įkeisto turto pardavimo savanoriškame aukcione sustabdymo, motyvuodami tuo, kad aukcionas jau įvyko, taigi neliko ieškinio dalyko. 2018 m. sausio 11 d. nutartimi *Okresný súd Prešov* (Prešovo apylinkės teismas) nutraukė bylą ir įpareigojo PO bei RT atlyginti visas banko patirtas bylinėjimosi išlaidas.

19. Po aukciono GR REAL buvo įregistruota nekilnojamojo turto registre kaip namo savininkė ir nurodė PO ir RT išsikelti iš šeimos būsto.

20. PO ir RT atsisakė išsikelti iš būsto, kur gyvena kartu su savo trimis vaikais, iš kurių du yra nepilnamečiai ir turi sunkų psichologinį sutrikimą. Be to, PO patyrė insultą ir jam reikia kasdienės priežiūros.

21. GR REAL atjungė būstui teikiamas komunalines paslaugas, kaip antai vandens ir elektros tiekimą. Be to, ji pareiškė ieškinį dėl iškeldinimo, reikalaujama, kad atsakovai atlaisvintų nekilnojamąjį turtą. *Okresný súd Prešov* (Prešovo apylinkės teismas) ieškinį dėl iškeldinimo atmetė, kaip ir *Krajský súd v Prešove* (Prešovo apygardos teismas) atmetė dėl to pateiktą apeliacinį skundą. Abu teismai atsižvelgė į tai, kad nekilnojamas turtas yra PO ir RT šeimos būstas ir juos iškeldinti būtų nežmoniška. 2021 m. balandžio 8 d. nutartimi *Najvyšší súd Slovenskej republiky* (Slovakijos Respublikos Aukščiausiasis Teismas) panaikino abu sprendimus ir nurodė, kad žemesnės instancijos teismai turi atsižvelgti į GR REAL nuosavybės teisę.

⁷ Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas nurodė, kad dėl nepakankamo skaidrumo gali būti laikoma, jog ginčijama sutarties sąlyga dėl paskolos grąžinimo prieš terminą nėra nustatyta. Ši sąlyga buvo įtraukta į banko taikomas bendrąsias sąlygas, tačiau vartotojų dėmesys į ją nebuvo atkreiptas.

22. Antrajame sprendime *Okresný súd Prešov* (Prešovo apylinkės teismas) įpareigojo PO ir RT išsikelti iš nekilnojamojo turto. Jis taip pat atmetė jų priešieškinį, kuriuo buvo prašoma pripažinti jų nuosavybės teisę į namą. To teismo nuomone, nekilnojamasis turtas jau buvo parduotas per savanorišką aukcioną, šis aukcionas nebuvo pripažintas negaliojančiu ir šią bylą nagrinėjantis teismas neturėjo jurisdikcijos priimti sprendimo dėl aukciono galiojimo.

23. GR REAL pateikė apeliacinį skundą prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui dėl pirmosios instancijos teismo sprendimo dalies, kuria jos naudai nebuvo priteistos bylinėjimosi išlaidos. PO ir RT taip pat apskundė šį sprendimą tiek, kiek juo jie buvo įpareigoti išsikelti iš nekilnojamojo turto ir jų priešieškinis buvo atmestas.

24. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas mano, kad svarbiausias klausimas pagrindinėje byloje yra tas, ar Sąjungos teisės nuostatos dėl vartotojų apsaugos taikytinos tuo atveju, kai aukcionas buvo surengtas, nepaisant to, kad vartotojai kreipėsi į teismą dėl apsaugos ir atkreipė aukciono rengėjo dėmesį į vykstantį teismo procesą.

25. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas pažymi teisinio saugumo principo ir turtą įsigijančio aukciono laimėtojo sąžiningumo apsaugos svarbą Slovakijos teisės sistemoje. Vis dėlto sąžiningumas nėra apsaugotas, kai su turto įsigijimu susijusios aplinkybės „kelia susirūpinimą“. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikuso teismo nuomone, tai, kad pagrindinėje byloje nagrinėjamu atveju nekilnojamąjį turtą įsigijęs asmuo buvo informuotas apie vykstantį teismo procesą, „kelia susirūpinimą“.

26. Dėl vartotojo galimybės prašyti *ex post* teisminės apsaugos prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas pažymi, kad Savanoriškų aukcionų įstatymo 21 straipsnio 2 dalyje numatyti tik trys savanoriško aukciono pripažinimo negaliojančiu pagrindai, iš kurių nė vienas nesiejamas su vartotojo teise remtis nesąžiningų sąlygų buvimu. Tas teismas konkrečiai nurodo, kad antrasis iš šių pagrindų, t. y. hipotekos sutarties negaliojimas, neapima ginčijamos sąlygos, susijusios su reikalavimo įvykdymu prieš terminą, nesąžiningumo. Taip yra todėl, kad nuostata dėl paskolos grąžinimo prieš terminą susijusi su paskolos suma ir jos grąžinimo terminu, o ne su paskolos grąžinimo užtikrinimu ir iš jo kylančių teisių įgyvendinimu.

27. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas mano, kad svarbu nustatyti, ar Direktyvos 93/13 6 straipsnio 1 dalis ir 7 straipsnio 1 dalis taikytinos procedūrai, kaip antai nagrinėjamai pagrindinėje byloje, kai vartotojas pasinaudojo teisinėmis priemonėmis, kad sustabdytų išieškojimą, bet išieškojimas vis tiek buvo įvykdytas. Jis taip pat klausia, ar pagal Direktyvą 93/13 draudžiami Slovakijos teisės aktai dėl neteismine tvarka rengiamų aukcionų, nes juose nenumatyta veiksmingų priemonių, kuriomis vartotojas galėtų sustabdyti išieškojimą.

28. Galiausiai prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas siekia išsiaiškinti, ar pagrindinei bylai svarbi Direktyva 2005/29/EB⁸, kiek tai susiję su aukciono rengėjo veikla.

⁸ 2005 m. gegužės 11 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva dėl nesąžiningos įmonių komercinės veiklos vartotojų atžvilgiu vidaus rinkoje ir iš dalies keičianti Tarybos direktyvą 84/450/EEB, Europos Parlamento ir Tarybos direktyvas 97/7/EB, 98/27/EB bei 2002/65/EB ir Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (EB) Nr. 2006/2004 (toliau – Nesąžiningos komercinės veiklos direktyva) (OL L 149, 2005, p. 22).

29. Susiklosčius šioms aplinkybėms, *Krajský súd v Prešove* (Prešovo apygardos teismas) nutarė sustabdyti bylos nagrinėjimą ir pateikti Teisingumo Teismui šiuos prejudicinius klausimus:

- „1. Ar [Direktyvos 93/13] 6 straipsnio 1 dalis ir 7 straipsnio 1 dalis taikomos tokiai bylai, kaip pagrindinė, kurią inicijavo asmuo (aukciono laimėtojas), įgijęs aukcione nekilnojamąjį turtą, ir kurioje kartu nagrinėjamas vartotojo priešiškinis dėl iki turto perleidimo aukcione buvusios padėties atkūrimo, jeigu prieš neteisminę tvarka rengiant aukcioną vartotojas pasinaudojo teisinėmis priemonėmis ir kreipėsi į teismą dėl laikinosios apsaugos priemonės taikymo, kad būtų sustabdytas hipoteka įkeisto turto pardavimas, ir kartu prieš aukcioną informavo jo dalyvius apie vykstantį teismo procesą byloje dėl hipoteka įkeisto turto pardavimo savanoriškame aukcione sustabdymo, tačiau, nepaisant teismo proceso, aukcionas įvyko?
2. Ar [Direktyva 93/13] turi būti aiškinama taip, kad ja draudžiami valstybės narės teisės aktai, kaip antai nagrinėjami pagrindinėje byloje, pagal kuriuos privačių aukcionų organizavimu užsiimančiai įmonei (aukcionų rengėjas) parduodant hipoteka įkeistą vartotojo nekilnojamąjį turtą, siekiant patenkinti banko reikalavimą pagal vartojimo kredito sutartį,
 - a) vartotojui neleidžiama, siekiant atidėti aukcioną, veiksmingai pareikšti aukciono rengėjui pretenzijų dėl sutarties sąlygų, kuriomis remiantis turi būti tenkinamas banko reikalavimas, nesąžiningumo, nors šis reikalavimas grindžiamas nesąžiningomis sutarties sąlygomis, visų pirma sąlyga dėl reikalavimo grąžinti paskolą anksčiau termino,
 - b) vartotojui neleidžiama užkirsti kelio jam priklausančio nekilnojamojo turto, kuriame jis gyvena, pardavimui aukcione, nors jis informavo aukciono rengėją ir dalyvius apie teisme nagrinėjamą bylą dėl laikinosios apsaugos priemonės, kuria siekiama sustabdyti aukcioną, o teismas dar nėra priėmęs galutinio sprendimo dėl prašymo; kartu prašymas taikyti laikinąją apsaugos priemonę yra vienintelė galimybė vartotojui gauti laikiną teisminę apsaugą nuo nesąžiningomis sutarties sąlygomis pagrįsto nekilnojamojo turto aukciono,
 - c) ankstesniuose punktuose nurodytomis aplinkybėmis vartotojui neleidžiama visapusiškai pasinaudoti teisėmis, kylančiomis iš į nacionalinę teisę perkeltos [Direktyvos 93/13], ir pasiekti šios direktyvos tikslų, nes nagrinėjami teisės aktai leidžia pareikšti prieštaravimą dėl aukciono negaliojimo tik trimis pagrindais:
 - i) hipotekos sutarties negaliojimas,
 - ii) [Savanoriškų aukcionų įstatymo] pažeidimas,
 - iii) neteisėti veiksmai?
3. Ar [Direktyva 2005/29] turi būti aiškinama taip, kad hipotekos teisės įgyvendinimas, grindžiamas nesąžininga sutarties sąlyga dėl reikalavimo grąžinti vartojimo kredito sutartyje nurodytą paskolą anksčiau termino, ir dėl to neteislingai nurodyta negrąžintos skolos suma gali būti laikomi nesąžininga komercinė veikla, kaip ji suprantama pagal tos direktyvos 5 straipsnį, konkrečiai kalbant – agresyvia komercine veikla, kaip ji suprantama pagal šios direktyvos 8 ir 9 straipsnius, ir kad banko atsakomybė ir [Direktyvos 2005/29] tikslai taikomi ne tik bankui, bet ir aukciono rengėjui, įgyvendinančiam banko turimą hipotekos teisę?“

30. GR REAL, Slovakijos vyriausybė ir Europos Komisija pateikė rašytines pastabas. Teisingumo Teismas prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui nusiuntė prašymą pateikti informacijos ir prašymą pateikti paaiškinimų. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas į šiuos prašymus atsakė atitinkamai 2023 m. liepos 20 d. ir 2024 m. gegužės 13 d. Pagal Teisingumo Teismo procedūros reglamento 62 straipsnį pagrindinės bylos šalims ir Europos Sąjungos Teisingumo Teismo statuto 23 straipsnyje nurodytiems suinteresuotiesiems asmenims pateikiau klausimus, kad į juos būtų atsakyta raštu. Pagrindinės bylos šalys, Slovakijos vyriausybė ir Komisija atsakė į šiuos klausimus. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas taip pat išdėstė savo požiūrį dėl šių klausimų.

IV. Vertinimas

A. Antrasis klausimas

31. Visų pirma reikia priminti Teisingumo Teismo suformuotą jurisprudenciją, pagal kurią nacionaliniams teismams ir Teisingumui Teismui bendradarbiaujant, kaip numatyta SESV 267 straipsnyje, pastarasis turi pateikti nacionaliniam teismui naudingą atsakymą, kuris leistų priimti sprendimą jo nagrinėjamoje byloje. Atsižvelgiant į tai, prireikus Teisingumo Teismas turi performuluoti jam pateiktus klausimus⁹.

32. Nagrinėjamoje byloje, nors, formaliai vertinant, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas savo antrąjį klausimą apribojo Direktyvos 93/13 aiškinimu, ši aplinkybė netrukdo Teisingumo Teismui pateikti jam visapusišią Sąjungos teisės išaiškinimą, kuris gali būti naudingas sprendimui jo nagrinėjamoje byloje priimti, iš visos nacionalinio teismo pateiktos informacijos, ypač iš nutarties dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą motyvuojamosios dalies, atrenkant aiškintinus Europos Sąjungos teisės klausimus, atsižvelgiant į ginčo dalyką¹⁰.

33. Iš nutarties dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą matyti, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas prašo išaiškinti būtent Direktyvos 93/13 6 straipsnio 1 dalį ir 7 straipsnio 1 dalį. Antrasis klausimas iš esmės taip pat susijęs su atitinkamomis Sąjungos teisės nuostatomis, nurodant, be kita ko, Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartijos (toliau – Chartija) 7 ir 47 straipsnius. Iš tiesų šiame klausime keliamos abejonės dėl procesinių garantijų, kurios vartotojams suteikiamos pagal nacionalinę proceso teisę išieškojimo neteismine tvarka srityje, kai toks išieškojimas nukreipiamas į vartotojo būstą. Taigi turi būti laikoma, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas kartu su Europos Sąjungos teisės aktais prašo išaiškinti ir šias nuostatas.

34. Be to, nors savo klausime prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas formaliai nurodo, kad vartotojas negali pareikšti pretenzijų aukciono rengėjui, iš nutarties dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą matyti, kad šiam teismui apskritai kyla abejonų dėl to, kad nėra procesinių garantijų, dėl kurių teismas sustabdytų išieškojimo iš hipoteka įkeisto nekilnojamojo turto procedūrą.

35. Taigi antruoju klausimu, kurį reikia išnagrinėti pirmiausia, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas iš esmės siekia išsiaiškinti, ar Direktyvos 93/13 6 straipsnio 1 dalis ir 7 straipsnio 1 dalis, siejamos su Chartijos 7 ir 47 straipsniais, turi būti aiškinamos taip, kad pagal

⁹ 2021 m. balandžio 22 d. Sprendimas *Profi Credit Slovakia* (C-485/19, EU:C:2021:313, 49 punktas).

¹⁰ Ten pat, 50 punktas.

jas draudžiamos nacionalinės teisės nuostatos, kaip antai nagrinėjamos pagrindinėje byloje, pagal kurias, vykstant išieškojimui neteismine tvarka iš hipoteka įkeisto nekilnojamojo turto, kuris yra vartotojo šeimos būstas, pirma, leidžiama šį nekilnojamąjį turtą parduoti aukcione prieš teismui, turinčiam jurisdikciją nagrinėti bylą iš esmės, priimant sprendimą, kuriuo konstatuojama, kad sutarties sąlyga, kuria grindžiamas šis išieškojimas, yra nesąžininga, nors vartotojas prašė sustabdyti aukcioną, ir, antra, nenumatyta jokios galimybės pripažinti aukcioną negaliojančiu remiantis tuo, kad sutartyje, pagal kurią prašoma vykdyti išieškojimą, yra nesąžiningų sąlygų.

36. Pažymėtina, kad šis klausimas pateiktas dėl specialios išieškojimo neteismine tvarka procedūros, reglamentuotos Savanoriškų aukcionų įstatyme¹¹. Pagal šią procedūrą kreditorius, remdamasis kredito sutartimi, gali įgyvendinti reikalavimo užtikrinimo teises ir aukcione parduoti skolininko (įskaitant vartotoją) turtą, teismams prieš tai neįsikišus ir nepatikrinus reikalavimo¹².

37. Be to, kaip pagrindinėje byloje nagrinėjamu atveju, ši procedūra gali būti taikoma vykdant išieškojimą iš hipoteka įkeisto nekilnojamojo turto, kuris naudojamas esminiams vartotojo poreikiams tenkinti, t. y. turėti būstą¹³.

38. Primintina, kad Sprendime *Kušionová*¹⁴ Teisingumo Teismas nusprendė, jog pagal Direktyvą 93/13 nedraudžiama Slovakijos neteisminio pardavimo aukcione sistema. Kaip nurodžiau savo išvadoje byloje *Všeobecná úverová banka*¹⁵, ši išvada vis dėlto buvo siejama su veiksmingų priemonių užginčyti galbūt nesąžiningomis sąlygomis grindžiamą išieškojimo priemonę buvimu.

39. Nagrinėjamame prašyme priimti prejudicinį sprendimą atskleistos aplinkybės, galinčios kelti rimtų abejonių dėl esamų teisminės kontrolės priemonių veiksmingumo. Konkrečiai kalbant, vartotojai aktyviai ginčijo išieškojimą iš hipoteka įkeisto nekilnojamojo turto, tačiau, nepaisant jų aktyvumo, aukcionas įvyko.

40. Tokiomis aplinkybėmis reikia nustatyti, ar pagal Direktyvą 93/13 draudžiama išieškojimo neteismine tvarka sistema, kurioje i) nenumatyta veiksmingų priemonių, leidžiančių vartotojui užkirsti kelią turto pardavimui aukcione, nors jo ieškinys, pareikštas dėl išieškojimo, dar nagrinėjamas, ir ii) nenumatyta priemonių, kad aukcionas galėtų būti pripažintas negaliojančiu dėl nesąžiningų sąlygų.

1. Veiksmingų išieškojimo neteismine tvarka sustabdymo priemonių klausimas

41. Pirmasis prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismo antrojo klausimo aspektas iš esmės susijęs su tuo, kad nėra veiksmingų priemonių, leidžiančių vartotojui užkirsti kelią nekilnojamojo turto pardavimui aukcione, kol kompetentingas teismas nagrinėja jo ieškinį dėl išieškojimo, grindžiamą tuo, kad sutartyje, pagal kurią prašoma vykdyti išieškojimą, yra nesąžiningų sąlygų.

¹¹ Žr. šios išvados 6 ir paskesnius punktus.

¹² Šio teisės akto pavadinime kalbama apie „savanorišką“ pardavimą. Vis dėlto iš šios procedūros ypatybių matyti, kad turtas aukcione parduodamas priverstinai.

¹³ Šiuo klausimu žr. 2014 m. liepos 17 d. Sprendimą *Sánchez Morcillo ir Abril García* (C-169/14, EU:C:2014:2099, 38 punktus).

¹⁴ 2014 m. rugsėjo 10 d. sprendimas (C-34/13, EU:C:2014:2189, 68 punktus).

¹⁵ Generalinės advokatės L. Medina išvada byloje *Všeobecná úverová banka* (C-598/21, EU:C:2023:22, 83 punktus).

a) Reikalavimas veiksmingai patikrinti, ar sąlygos yra nesąžiningos

42. Pagal Teisingumo Teismo suformuotą jurisprudenciją Direktyva 93/13 nustatyta apsaugos sistema pagrįsta idėja, kad vartotojo padėtis yra mažiau palanki nei verslininko tiek dėl galimybių derėtis, tiek dėl informacijos lygio¹⁶.

43. Atsižvelgiant į tokią mažiau palankią padėtį, šios direktyvos 6 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad nesąžiningos sąlygos vartotojui nėra privalomos. Tai yra imperatyvi nuostata, kuria formalią pusiausvyrą, sutartimi nustatytą tarp sutarties šalių teisių ir pareigų, siekiama pakeisti realia pusiausvyrą, galinčia atkurti sutarties šalių lygybę¹⁷.

44. Šiame kontekste Teisingumo Teismas jau ne kartą nusprendė, kad nacionalinis teismas turi savo iniciatyva įvertinti, ar sutarties sąlygos, patenkančios į Direktyvos 93/13 taikymo sritį, yra nesąžiningos, ir taip kompensuoti disbalansą tarp vartotojo ir verslininko, jei tik jam žinomos šiuo tikslu reikalingos teisinės ir faktinės aplinkybės¹⁸.

45. Be to, atsižvelgiant į viešojo intereso – vartotojų apsaugos – pobūdį ir svarbą, Direktyva 93/13 valstybės narės, kaip matyti iš jos 7 straipsnio 1 dalies, siejamos su jos dvidešimt ketvirta konstatuojamąja dalimi, įpareigojamos numatyti tinkamas ir veiksmingas priemones, „užkertančias kelią nuolatiniam nesąžiningų sąlygų naudojimui sutartyse, pardavėjų ar tiekėjų [verslininkų] sudaromose su vartotojais“¹⁹.

46. Teisingumo Teismas pareiškė, kad valstybių narių pareiga užtikrinti iš Sąjungos teisės kylančių asmenų teisių veiksmingumą reiškia, be kita ko, kiek tai susiję su iš Direktyvos 93/13 kylančiomis teisėmis, veiksmingos teisminės gynybos reikalavimą, pakartotą šios direktyvos 7 straipsnio 1 dalyje ir taip pat įtvirtintą Chartijos 47 straipsnyje, kuris taikomas ir apibrėžiant proceso taisykles, susijusias su tokiomis teisėmis grindžiamais ieškiniais²⁰.

47. Šiuo klausimu Teisingumo Teismas yra nusprendęs, kad, nesant veiksmingos atitinkamos sutarties sąlygų galimo nesąžiningumo kontrolės, negalima užtikrinti, kad bus paisoma pagal Direktyvą 93/13 suteikiamų teisių²¹.

48. Reikia pažymėti, kad iš Teisingumo Teismo jurisprudencijos matyti, jog pagal tą direktyvą garantuojamų teisių laikymąsi prireikus taip pat turi būti galima užtikrinti per vykdymo procesą²² ir būtent per išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūrą²³.

¹⁶ 2022 m. gegužės 17 d. Sprendimas *Ibercaja Banco* (C-600/19, EU:C:2022:394, 35 punktą ir jame nurodyta jurisprudencija).

¹⁷ Ten pat, 36 punktą ir jame nurodyta jurisprudencija.

¹⁸ Ten pat, 37 punktą ir jame nurodyta jurisprudencija.

¹⁹ 2024 m. balandžio 9 d. Sprendimas *Profi Credit Polska (Išiteisėjusiu teismo sprendimu užbaigto proceso atnaujinimas)* (C-582/21, EU:C:2024:282, 73 punktą ir jame nurodyta jurisprudencija).

²⁰ 2022 m. gegužės 17 d. Sprendimas *Impuls Leasing România* (C-725/19, EU:C:2022:396, 46 punktą).

²¹ 2022 m. gegužės 17 d. Sprendimas *Impuls Leasing România* (C-725/19, EU:C:2022:396, 47 punktą).

²² Šiuo klausimu žr. 2024 m. balandžio 9 d. Sprendimą *Profi Credit Polska (Išiteisėjusiu teismo sprendimu užbaigto proceso atnaujinimas)* (C-582/21, EU:C:2024:282, 79 punktą).

²³ 2014 m. liepos 17 d. Sprendimas *Sánchez Morcillo ir Abril García* (C-169/14, EU:C:2014:2099, 25 punktą).

b) Veiksminga vartotojų apsauga vykdant išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūrą

49. Kiek tai susiję su išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūra, Teisingumo Teismas yra nustatęs išsamius veiksmingos teisminės apsaugos nuo nesąžiningų sutarties, kuria remiantis prašoma vykdyti išieškojimą, sąlygų reikalavimus.

50. Konkrečiau kalbant, iš Teisingumo Teismo jurisprudencijos matyti, kad nacionaliniai teismai turi nustatyti galimą sutarties sąlygų nesąžiningumą *prieš įvykstant aukcionui*, dėl kurio vartotojas iškeldinamas iš būsto. Šiuo klausimu Teisingumo Teismas laikėsi nuomonės, kad tuo atveju, kai priverstinio vykdymo procedūra užbaigta prieš paskelbiant bylą iš esmės nagrinėjančio teismo sprendimą, kuriuo sutarties sąlyga, dėl kurios pradėtas šis priverstinis vykdymas, pripažįstama nesąžininga, taigi ir ši procedūra negaliojančia, toks sprendimas leistų tik *a posteriori* užtikrinti apsaugą kompensacijos pavidalu, kuri būtų neišsami ir nepakankama ir nebūtų nei tinkama, nei veiksminga priemonė siekiant nutraukti šios sąlygos taikymą, priešingai, nei numatyta Direktyvos 93/13 7 straipsnio 1 dalyje²⁴.

51. Be to, iš Teisingumo Teismo jurisprudencijos matyti, kad pagal nacionalines procesines nuostatas teismui turi būti leidžiama imtis laikinųjų apsaugos priemonių, skirtų sustabdyti priverstinio vykdymo hipoteka apsaugoto skolinio įsipareigojimo procedūrai, grindžiamai sutartimi, kurioje yra nesąžiningų sąlygų, ar ją nutraukti, kai tokias priemones būtina paskirti siekiant užtikrinti visišką jo galutinio sprendimo veiksmingumą²⁵.

52. Taigi pagal Direktyvą 93/13 siekiamos vartotojų apsaugos visiško veiksmingumo reikalavimą turi būti galima sustabdyti vykdymo procesą, prireikus taikant taisykles, dėl kurių vartotojas nebūtų atgrasytas pareikšti ir palaikyti ieškinį, kol kompetentingas teismas patikrins galimai nesąžiningas atitinkamos sutarties sąlygas²⁶.

53. Ši jurisprudencija juo labiau taikoma tais atvejais, kai, kaip pagrindinėje byloje nagrinėjamu atveju, prieš vykdant išieškojimo neteismine tvarka procedūrą ir sutartį, pagal kurią prašoma įgyvendinti hipotekos teises, neatliekama jokios teisminės kontrolės ir šis vykdymas nukreiptas į vartotojo bei jo šeimos, kurioje yra nepilnamečių vaikų, būstą.

c) Veiksminga vartotojo šeimos būsto apsauga

54. Teisingumo Teismo jurisprudencijoje ypatinga reikšmė teikiama tai aplinkybei, kad įkeistas turtas yra vartotojo būstas, ir pripažįstama, kad teisė į apgyvendinimą yra Chartijos 7 straipsnyje garantuojama pagrindinė teisė, į kurią nacionalinis teismas turi atsižvelgti aiškindamas Direktyvą 93/13²⁷. Kaip nurodoma mokslinėje literatūroje, Teisingumo Teismas, aiškindamas Direktyvą 93/13, „linksta pripažinti teises į būstą neatsiejama vartotojų apsaugos dalimi“²⁸.

²⁴ 2022 m. gegužės 17 d. Sprendimas *Impuls Leasing România* (C-725/19, EU:C:2022:396, 55 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

²⁵ Šiuo klausimu žr. 2013 m. kovo 14 d. Sprendimą *Aziz* (C-415/11, EU:C:2013:164, 59 punktas); 2022 m. gegužės 17 d. Sprendimą *Impuls Leasing România* (C-725/19, EU:C:2022:396, 56 punktas) ir 2023 m. lapkričio 9 d. Sprendimą *Všeobecná úverová banka* (C-598/21, EU:C:2023:845, 85 punktas).

²⁶ Šiuo klausimu žr. 2024 m. balandžio 9 d. Sprendimą *Profi Credit Polska (Išiteisėjusiu teismo sprendimu užbaigto proceso atnaujinimas)* (C-582/21, EU:C:2024:282, 82 punktas).

²⁷ Šiuo klausimu žr. 2023 m. lapkričio 9 d. Sprendimą *Všeobecná úverová banka* (C-598/21, EU:C:2023:845, 85 punktas).

²⁸ Kenna, P., ir Simón-Moreno, H., „Towards a common standard of protection of the right to housing in Europe through the Charter of Fundamental Rights“, *European Law Journal*, 2019, Vol. 25, p. 608–622, būtent p. 608.

55. Atsižvelgiant į vartotojų pagrindinių teisių suvaržymą, vykdamas išieškojimo iš hipoteka įkeisto vartotojo būsto procedūrą turi būti užtikrintas „aukščiausio laipsnio procedūrinis griežtumas“²⁹.

56. Chartijos 7 straipsnio „procedūrinės pasekmės“³⁰ gali atspindėti ir sąlygų, nuo kurių priklauso, ar galima pradėti išieškojimo procedūrą, kaip antai pagrindinėje byloje ginčijamos sąlygos, leidžiančios kreditoriui pareikalauti grąžinti paskolą prieš terminą ir atimti vartotojo teisę naudotis būstu, *teisminės kontrolės intensyvumas*.

57. Konkrečiai Sprendime *Všeobecná úverová banka*³¹ Teisingumo Teismas nusprendė, kad, atsižvelgiant į pasekmes, kurių gali sukelti į vartojimo kredito sutartį, užtikrintą šeimos būstu, įtraukta sutarties nutraukimo prieš terminą sąlyga³², vertindamas galimą šios sąlygos nesąžiningumą nacionalinis teismas privalo, be kita ko, išnagrinėti kreditoriui paliktos teisės pagal šią sąlygą reikalauti visų mokėtinų sumų proporcingumą.

58. Vertindamas priemones, leidžiančias pašalinti pareigos sumokėti visas pagal paskolos sutartį mokėtinas sumas pasekmes vartotojui, šis teismas turi atsižvelgti į pasekmes, kurių sukelia vartotojo ir jo šeimos iškeldinimas iš būsto, kuris yra jų pagrindinė gyvenamoji vieta, atsižvelgdamas ir į Chartijos 7 straipsnį³³.

59. Pažymėtina, kad Chartijos 7 straipsnis, kuriame pripažįstama kiekvieno asmens teisė į tai, kad būtų gerbiamas jo privatus ir šeimos gyvenimas, būsto neliečiamybė ir komunikacijos slaptumas, atitinka Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos (EŽTK) 8 straipsnio 1 dalį, o Chartijos 47 straipsnis, kuriuo užtikrinama teisė į veiksmingą teisinę gynybą ir teisingą bylos nagrinėjimą, – EŽTK 6 straipsnio 1 dalį³⁴.

60. Taigi pagal Chartijos 52 straipsnio 3 dalį, kuria siekiama užtikrinti būtiną atitinkamų Chartijoje ir EŽTK numatytų teisių darną, nedarant neigiamos įtakos Sąjungos teisės autonomijai, Teisingumo Teismas, aiškindamas Chartijos 7 ir 47 straipsnius, turi atsižvelgti į atitinkamas EŽTK 8 straipsnio 1 dalyje ir 6 straipsnio 1 dalyje garantuojamas teises, kaip jas aiškina Europos Žmogaus Teisių Teismas (EŽTT), kaip į minimalų apsaugos lygį³⁵.

61. Dėl teisės naudotis būstu atėmimo procedūros Europos Žmogaus Teisių Teismas nuosekliai laikosi nuomonės, kad būsto praradimas yra *kraštinė* teisės į būsto neliečiamybę *suvaržymo forma*³⁶.

62. Sprendime *Rousk prieš Švediją*³⁷ išnagrinėtu atveju išieškojimas buvo vykdomas prieš priimant galutinį sprendimą apeliaciniame procese. Iš šio sprendimo matyti, kad sprendimų priėmimo procesas, lemiantis tokio masto suvaržymą, dėl kurio asmuo netenka būsto, turi būti teisingas³⁸. Europos Žmogaus Teisių Teismas nusprendė, kad siekiant užtikrinti, kad vidaus teisėje

²⁹ Whitehouse, L., „*The home-owner: Citizen or consumer?*“, leidinyje Bright, S., ir Dewar, J., *Land Law – Themes and Perspectives*, Oxford University Press, Oxford, 1998, p. 183–205, p. 183 (išskirta mano).

³⁰ Kenna, P., ir Simón-Moreno, H., ten pat, 28 išnaša, p. 614.

³¹ Šiuo klausimu žr. 2023 m. lapkričio 9 d. sprendimą (C-598/21, EU:C:2023:845, 82 ir 84 punktai).

³² Pagal kurią kreditorius gali pareikalauti grąžinti paskolą prieš terminą.

³³ 2023 m. lapkričio 9 d. Sprendimas *Všeobecná úverová banka* (C-598/21, EU:C:2023:845, 85 punktas).

³⁴ Šiuo klausimu žr. 2022 m. gruodžio 8 d. Sprendimą *Orde van Vlaamse Balies ir kt.* (C-694/20, EU:C:2022:963, 25 punktas).

³⁵ Ten pat, 26 punktas.

³⁶ 2013 m. spalio 25 d. EŽTT sprendimas *Rousk prieš Švediją*, CE:ECHR:2013:0725JUD002718304, 137 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija (išskirta mano).

³⁷ Ten pat, 120 ir 139 punktai.

³⁸ Ten pat, 137 punktas.

numatytos teisių gynimo priemonės ir procesinės garantijos būtų „faktiškai prieinamos ir pakankamos *ne tik teoriškai, bet ir praktiškai*, išskeldinimas turėjo būti atidėtas, kol bus išspręsti pagrindiniai ginčytini klausimai“³⁹.

63. Atsižvelgiant į Teisingumo Teismo ir Europos Žmogaus Teisių Teismo jurisprudenciją, vartotojas turi turėti *veiksmingą ir realią galimybę* kreiptis į teismą dėl sutartyje, kurią prašoma priverstinai vykdyti, esančių nesąžiningų sąlygų teisminės kontrolės prieš parduodant jo būstą aukcione. Aukcionas negali įvykti, kol jurisdikciją turintis teismas nepatikrins, ar atitinkamos sutarties sąlygos yra nesąžiningos. Taigi sąlygų teisminės kontrolės priemonės negali būti laikomos veiksmingomis, jeigu aukcionas gali įvykti nepaisant vykstančio proceso, per kurį vartotojas siekia užginčyti išieškojimą ir pasiekti, kad jis būtų sustabdytas arba nutrauktas.

d) Taikymas pagrindinėje byloje

64. Šioje byloje vartotojai apskundė pirmosios instancijos teismo nutartį, kuria atmestas jų prašymas taikyti laikinąsias apsaugos priemones ir nenagrinėtas jų tvirtinimas, kad bankas neturėjo teisės reikalauti grąžinti visą paskolą prieš terminą⁴⁰. Kai apeliacinis skundas dar buvo nagrinėjamas, įvyko aukcionas, nepaisant to, kad vartotojai informavo aukciono rengėją apie vykstantį procesą.

65. Nors nacionalinės teisės aktuose numatytos tam tikros teisminės teisių gynimo priemonės, kuriomis siekiama sudaryti sąlygas sustabdyti išieškojimą⁴¹, iš pagrindinės bylos aplinkybių matyti, kad *praktiškai* esamos teisminės teisių gynimo priemonės nėra pakankamai *koordinuojamos* siekiant išvengti, kad aukcionas įvyktų nepaisant teismo proceso. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas nurodė, kad vartotojai negali daryti įtakos tam, kiek teismas užtruks, kol priims galutinį sprendimą arba sprendimą dėl laikinųjų apsaugos priemonių. Taigi vartotojas, kuris aktyviai gina savo teises, vis tiek gali neturėti galimybės pasiekti, kad išieškojimas būtų sustabdytas.

66. Tokiomis aplinkybėmis neatrodo, kad numatytais teisių gynimo priemonėmis, kuriomis vartotojai gali pasinaudoti vykstant išieškojimo neteisimine tvarka procedūrai, jiems būtų suteikta veiksminga ir reali galimybė pasiekti, kad būtų atlikta nesąžiningų sąlygų teisminė kontrolė, ir užkirsti kelią, kad aukcionas įvyktų.

67. Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, manau, kad pagal Direktyvos 93/13 6 straipsnio 1 dalį ir 7 straipsnio 1 dalį, siejamas su Chartijos 7 ir 47 straipsniais, draudžiamos šioje byloje nagrinėjamos nacionalinės teisės nuostatos dėl išieškojimo neteisimine tvarka, nes neatrodo, kad pagal jas vartotojams būtų suteikta veiksmingų procesinių garantijų, susijusių su išieškojimu ir jų būsto pardavimu aukcione.

³⁹ Ten pat, 139 punktą (išskirta mano).

⁴⁰ Žr. šios išvados 14 punktą.

⁴¹ Nacionalinis teismas gali taikyti laikinąsias apsaugos priemones pagal Civilinio proceso kodekso 325 straipsnį. Be to, iš Savanoriškų aukcionų įstatymo 19 straipsnio 1 dalies matyti, kad aukciono rengėjas privalo sustabdyti aukcioną, jeigu teismas taikė laikinąją apsaugos priemonę.

2. Aukciono pripažinimas negaliojančiu dėl esamų nesąžiningų sąlygų

68. Antrasis prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismo klausimo aspektas susijęs su tuo, kad vartotojai neturi galimybės ištaisyti pardavimo savanoriškame aukcione pasekmių *ex post*. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas nurodė, kad nė vienas iš Savanoriškų aukcionų įstatymo 21 straipsnio 2 dalyje numatytų trijų pagrindų vartotojams nesuteikia galimybės remtis nesąžiningų sutarties, pagal kurią buvo siekiama vykdyti išieškojimą, sąlygų buvimu.

69. Slovakijos vyriausybė rašytinėse pastabose teigia, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas neteisingai aiškina nagrinėjamas nacionalinės teisės nuostatas. Ji remiasi naujausia *Najvyšší súd Slovenskej republiky* (Slovakijos Respublikos Aukščiausiasis Teismas) jurisprudencija⁴², kurioje plačiai aiškinama atitinkama teisės nuostata, t. y. konstatuota, kad nesąžiningų sąlygų buvimas kredito sutartyje yra pagrindas, kuriuo remiantis aukcionas gali būti pripažintas negaliojančiu. Pagal šią Slovakijos vyriausybės nurodytą jurisprudenciją tokia galimybė turi egzistuoti, nes prieš aukcioną neatliekama jokie preliminarus vertinimo, nenagrinėjama skola ir netikrinama, ar buvo laikomasi [to pardavimo] sąlygų. Be to, iš šios jurisprudencijos matyti, kad skolininkas turi turėti galimybę remtis tuo, kad pažeistas kuris nors procesinis ar materialinis reikalavimas, darantis poveikį prievolės įvykdymo užtikrinimo ir pardavimo teisių įgyvendinimui, ir taip užginčyti kredito sutarties ar prievolės įvykdymo užtikrinimo galiojimą, taip pat reikalavimo dydį ir pobūdį.

70. *Najvyšší súd Slovenskej republiky* (Slovakijos Respublikos Aukščiausiasis Teismas) jurisprudencija patvirtina išvadą, kad vartotojas turi turėti galimybę kreiptis dėl aukciono pripažinimo negaliojančiu dėl kredito sutartyje, kuria remiantis vykdomas išieškojimas, esančių nesąžiningų sąlygų, jeigu tas išieškojimas pradėtas neatlikus reikalavimo teisminės kontrolės.

71. Teisingumo Teismas prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismo paprašė paaiškinti, ar, atsižvelgiant į šias Slovakijos vyriausybės pastabas, dar reikia atsakyti į jo klausimo dalį dėl pagrindų, kuriais remiantis aukcionas gali būti pripažintas negaliojančiu.

72. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas savo atsakyme į prašymą pateikti paaiškinimų nurodė, kad pageidauja, jog jo klausimas būtų toliau nagrinėjamas. Jis nurodė, kad tuo metu, kai 2017 m. įvyko aukcionas, nebuvo jurisprudencijos, kurioje būtų teigiama, kad aukcionas gali būti pripažintas negaliojančiu remiantis nesąžiningų sąlygų buvimu. Jis taip pat nurodė, kad neseniai priimtose *Najvyšší súd Slovenskej republiky* (Slovakijos Respublikos Aukščiausiasis Teismas) nutartys neatspindi suformuotos jurisprudencijos šioje srityje.

73. Šiuo klausimu pakanka priminti, kad, pirma, pagal suformuotą jurisprudenciją, vykstant SESV 267 straipsnyje numatytam procesui, pagrįstam aiškiu nacionalinių teismų ir Teisingumo Teismo jurisdikcijos atskyrimu, pagrindinėje byloje nagrinėjamų faktinių aplinkybių nustatymas ir vertinimas, taip pat nacionalinės teisės aiškinimas ir taikymas priklauso tik nacionalinio teismo jurisdikcijai⁴³.

⁴² Slovakijos vyriausybė konkrečiai remiasi *Najvyšší súd Slovenskej republiky* (Slovakijos Respublikos Aukščiausiasis Teismas) 2022 m. gruodžio 7 d. Nutartimi Nr. 6Cdo/159/2020 ir 2022 m. vasario 23 d. Nutartimi Nr. 4Cdo/149/2020.

⁴³ 2024 m. balandžio 9 d. Sprendimas *Profi Credit Polska (Išiteisėjusiu teismo sprendimu užbaigto proceso atnaujinimas)* (C-582/21, EU:C:2024:282, 31 punktą).

74. Antra, primintina, kad Sąjungos teisę atitinkančio nacionalinės teisės aiškinimo principas yra neatsiejama Sutarčių sistemos dalis, nes sudaro sąlygas, kad nacionaliniai teismai, nagrinėdami gautas bylas, pagal jiems suteiktą jurisdikciją užtikrintų visišką Sąjungos teisės veiksmingumą⁴⁴.

75. Pagal šį principą nacionaliniai teismai, atsižvelgdami į nacionalinės teisės normų visumą ir taikydami joje pripažintus aiškinimo metodus, turi nuspręsti, ar (ir kiek) nacionalinės teisės nuostatą galima aiškinti taip, kad ji atitiktų tam tikras Sąjungos teisės nuostatas⁴⁵.

76. Šis principas turi tam tikras ribas. Pavyzdžiui, nacionalinių teismų pareigą aiškinant ir taikant atitinkamas nacionalinės teisės normas remtis Sąjungos teisės turiniu riboja bendrieji teisės principai ir ši pareiga negali būti pagrindas nacionalinę teisę aiškinti *contra legem*⁴⁶.

77. Atsižvelgiant į tai, kad tik nacionaliniai teismai turi jurisdikciją aiškinti nacionalinę teisę, kaip matyti iš šios išvados 73 punkte nurodytos jurisprudencijos, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas turi patikrinti, ar Savanoriškų aukcionų įstatymo 21 straipsnio 2 dalį galima aiškinti taip, kad nesąžiningų sąlygų buvimas sutartyje yra pagrindas pripažinti aukcioną negaliojančiu.

78. *Najvyšší súd Slovenskej republiky* (Slovakijos Respublikos Aukščiausiasis Teismas) jurisprudencija, pagal kurią galima taikyti tokį platų aiškinimą, lyg rodo, kad nagrinėjamą nuostatą įmanoma aiškinti taip, kad ji atitiktų Sąjungos teisę. Tai, kad, kaip nurodo prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, ta jurisprudencija dar nėra suformuota, netrukdo nacionaliniam teismui pasirinkti Sąjungos teisę atitinkančio aiškinimo. Iš tikrųjų, pagal suformuotą Teisingumo Teismo jurisprudenciją nacionalinis teismas negali pagrįstai manyti, jog neturi galimybės aiškinti nacionalinės teisės nuostatos taip, kad ji atitiktų Sąjungos teisę, vien dėl to, jog buvo nuolat pateikiamas toks šios nuostatos išaiškinimas, kuris neatitiko Sąjungos teisės⁴⁷.

79. Vis dėlto reikia pažymėti, kad aiškinimas, jog pagal nacionalinę teisę vartotojams leidžiama prašyti pripažinti aukcioną negaliojančiu dėl nesąžiningų sąlygų, neturi įtakos klausimui, ar tuo metu, kai vyko aukcionas, PO ir RT galėjo pasinaudoti šia teisių gynimo priemone. Kaip pirma nurodyta, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas paaiškino, kad jurisprudencijos pokyčiai, kai nesąžiningų sąlygų buvimas pripažįstamas pagrindu, kuriuo remiantis aukcionas gali būti pripažintas negaliojančiu, yra neseni. Jis taip pat paaiškina, kad tuo metu, kai vyko aukcionas, nebuvo teismo sprendimų, kuriais aukcionas būtų pripažintas negaliojančiu remiantis tokiais pagrindais.

80. Atsižvelgiant į prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo nurodytą neaiškumą dėl Savanoriškų aukcionų įstatymo 21 straipsnio 2 dalies aiškinimo, negalima tikėtis, kad vidutinis vartotojas, apibūrinamas kaip pakankamai informuotas ir protingai pastabus bei nuovokus⁴⁸, žinotų, kad tokia nuostata leidžia reikalauti pripažinti aukcioną negaliojančiu remiantis

⁴⁴ Ten pat, 61 punktas.

⁴⁵ Ten pat, 62 punktas.

⁴⁶ Ten pat, 63 punktas.

⁴⁷ Šiuo klausimu žr. 2024 m. balandžio 9 d. Sprendimą *Profi Credit Polska* (Išsiteisėjusiu teismo sprendimu užbaigto proceso atnaujinimas) (C-582/21, EU:C:2024:282, 65 punktas).

⁴⁸ Dėl vidutinio vartotojo sąvokos žr. 2024 m. liepos 4 d. Sprendimą *Caixabank ir kt.* (Skaidrumo tikrinimas nagrinėjant kolektyvinę ieškinį) (C-450/22, EU:C:2024:577, 48 punktas).

nesąžiningomis sąlygomis. Kaip išraiškingai nurodė vienas autorius, „vidutinis vartotojas nėra advokatas“⁴⁹. Be to, negalima tikėtis, kad vidutinis vartotojas bus aktyvistas, siekiantis įpūsti į jurisprudenciją naujų vėjų.

81. Atsižvelgiant į visa tai, kas išdėstyta, Direktyvos 93/13 6 straipsnio 1 dalis ir 7 straipsnio 1 dalis, siejamos su Chartijos 7 ir 47 straipsniais, turi būti aiškinamos taip, kad pagal jas draudžiamos nacionalinės teisės nuostatos ir praktika, kaip antai nagrinėjamos pagrindinėje byloje, pagal kurias, vykstant išieškojimui neteismine tvarka iš hipoteka įkeisto nekilnojamojo turto, kuris yra vartotojo šeimos būstas, pirma, leidžiama parduoti šį nekilnojamąjį turtą aukcione prieš teismui, turinčiam jurisdikciją išspręsti bylą iš esmės, priimant sprendimą, kuriuo konstatuojama, kad sutarties sąlyga, kuria grindžiamas šis išieškojimas, yra nesąžininga, nors vartotojas prašė sustabdyti aukcioną, ir, antra, nenumatyta jokios galimybės pripažinti aukcioną negaliojančiu dėl sutartyje, pagal kurią prašoma vykdyti išieškojimą, esančių nesąžiningų sąlygų.

B. Pirmasis klausimas

82. Pirmuoju klausimu prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas iš esmės siekia išsiaiškinti, ar Direktyvos 93/13 6 straipsnio 1 dalis ir 7 straipsnio 1 dalis taikomos procedūrai, per kurią aukciono, vykdyto neteismine tvarka išieškant iš hipoteka įkeisto nekilnojamojo turto, laimėtojas siekia įgyvendinti savo nuosavybės teises tuo atveju, kai aukcionas įvyko, nepaisant vykstančio teismo proceso, kurį vartotojas pradėjo siekdamas užkirsti kelią aukcionui, ir nepaisant to, kad aukciono dalyvis buvo informuotas apie tą procesą.

83. Pirmiausia išnagrinėsiu GR REAL pareikštą prieštaravimą dėl klausimo priimtino. GR REAL iš esmės tvirtina, kad šis klausimas su ja nesusijęs, nes ji yra aukciono laimėtoja, o ne pardavėja ar tiekėja, kaip tai suprantama pagal Direktyvos 93/13 2 straipsnio c punktą. Ji teigia, kad neturi sąsajų su klausimu, ar į hipotekos sutartį įtrauktos sąlygos yra nesąžiningos.

84. Sprendžiant šį klausimą primintina⁵⁰, kad pagrindinėje byloje nagrinėjamas ginčas kilo aukciono laimėtojų pareiškus ieškinį dėl iškeldinimo ir vartotojams pareiškus priešieškinį, kuriuo jie siekia įgyvendinti savo nuosavybės teises aukciono laimėtojo atžvilgiu. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas nurodo, kad GR REAL, nekilnojamojo turto registre įregistruota nekilnojamojo turto savininkė, turi teisę inicijuoti tokią bylą. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas paaiškina, kad vartotojai teigia, jog turi nuosavybės teises į namą, nes bankas neturėjo teisės pradėti išieškojimo procedūros, kuri baigėsi namo pardavimu aukcione. Komisija pažymėjo, kad, esant šioms aplinkybėms, kyla klausimas ne dėl hipotekos sutarties sąlygų nesąžiningumo vertinimo, o dėl procesinės apsaugos, suteikiamos vartotojams vykstant išieškojimo neteismine tvarka procedūrai, ir dėl galimų šios procedūros trūkumų poveikio nekilnojamojo turto pardavimui aukcione.

⁴⁹ Rott, P., „The average consumer is not a lawyer! Case C-66/19 JC v Kreissparkasse Saarlouis“, *Maastricht Journal of European and Comparative Law*, Vol. 27(3), p. 379–386, kuriame komentuojamas 2020 m. kovo 26 d. Teisingumo Teismo sprendimas *Kreissparkasse Saarlouis* (C-66/19, EU:C:2020:242).

⁵⁰ Žr. šios išvados 21 ir 22 punktus.

85. Iš esmės šis prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismo klausimas susijęs su Direktyvos 93/13 taikymo per išskeldinimo procedūrą ribomis⁵¹. Konkrečiai kalbant, pagrindinis klausimas yra šis: ar turto perleidimas aukciono laimėtoji užkerta kelią vartotojui remtis Direktyva 93/13 siekiant užginčyti išskeldinimą, kai būstas buvo parduotas aukcione prieš pasibaigiant teismo procesui, per kurį buvo tikrinamos nesąžiningos sąlygos?

86. Kaip paaiškinta pirmesniame skyriuje, Direktyvos 93/13 veiksmingumas iš esmės nereikalauja, kad būtų patikrintas sutarties sąlygų nesąžiningumas tais atvejais, kai išieškojimo iš hipoteka įkeisto nekilnojamojo turto procedūra baigta ir nuosavybės teisės į tą nekilnojamąjį turtą perleistos trečiajam asmeniui, jeigu toks patikrinimas pakenktų nuosavybės teisės perleidimo trečiajam asmeniui teisiniam saugumui.

87. Vis dėlto manau, kad atsižvelgiant į šios bylos aplinkybes gali būti pateisinamas kitoks įvairių aptariamų interesų derinimo rezultatas.

1. Direktyvos 93/13 taikymo po nuosavybės perleidimo apribojimai

88. Sprendime *Banco Santander*⁵² buvo pirmą kartą nustatyti Direktyvos 93/13 taikymo po to, kai turtą teisėtai įsigyja varžytinių laimėtojas, apribojimai. Tame sprendime Teisingumo Teismas iš esmės atmetė galimybę taikyti Direktyvą 93/13 procedūrai, kurią pradėjo nekilnojamojo turto įgijėjas, siekdamas apsaugoti savo daiktines teises, teisėtai įgytas, kai nekilnojamas turtas, kurį vartotojas sutiko įkeisti hipoteka, buvo parduotas iš varžytinių. Jis manė, kad jeigu skolininkui, kuris sutiko šį turtą įkeisti hipoteka, būtų galima pasiremti to turto įgijėjo atžvilgiu išimtimis, grindžiamomis hipoteka užtikrinta paskolos sutartimi, kurios atžvilgiu šis įgijėjas gali būti trečiasis asmuo, kiltų rizika, kad bus paveikta nustatytų nuosavybės teisių santykių apsauga⁵³.

89. Vis dėlto viena iš sąlygų, dėl kurios buvo keliamas Direktyvos 93/13 taikymo ribų klausimas, buvo *galimybė pasinaudoti teisių gynimo priemonėmis*, įskaitant galimybę prieštarauti procedūrai arba paprašyti ją sustabdyti remiantis tuo, kad hipoteka užtikrintos paskolos sutartyje yra nesąžininga sąlyga, taip pat galimybę reikalauti, kad būtų priimtose laikinosios priemonės⁵⁴. Byloje, kurioje priimtas Sprendimas *Banco Santander*, Teisingumo Teismas atsižvelgė į tai, kad vartotojas *nepasinaudojo numatytomis teisių gynimo priemonėmis*⁵⁵.

90. Vėlesnėje jurisprudencijoje Sprendime *Ibercaja Banco*⁵⁶ Teisingumo Teismas (didžioji kolegija) patvirtino teisinio saugumo principo ir savininko daiktinių teisių į nekilnojamąjį turtą apsaugos įvykus aukcionui svarbą. Ta byla buvo iškelta dėl išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūros, kurią buvo leista vykdyti teismo sprendimu. Joje buvo iškelti du pagrindiniai klausimai. Pirmasis klausimas buvo susijęs su tuo, ar bylą dėl išieškojimo nagrinėjantis teismas turi galėti patikrinti galimą sutarties sąlygų nesąžiningumą, nepaisydamas nacionalinės proceso teisės nuostatų, pagal kurias *res judicata* galios principas taikomas teismo sprendimui, kuriame aiškiai neatspindėtas šio klausimo nagrinėjimas. Antruoju klausimu buvo siekiama išsiaiškinti, nuo kurio momento turi būti laikoma, kad išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūra yra baigta, kiek tai susiję su sutarties sąlygų nesąžiningumo nagrinėjimu.

⁵¹ Žr. Faber, W., ir Martinson, C., „Can ownership limit the effectiveness of ES consumer contract law directives? – A suggestion to employ a ‘functional approach’“, *Austrian Law Journal (AJL)*, 2019, p. 85–123.

⁵² 2017 m. gruodžio 7 d. sprendimas (C-598/15, EU:C:2017:945, Sprendimas *Banco Santander*, 50 punktas).

⁵³ Ten pat, 45 punktas.

⁵⁴ Ten pat, 49 punktas.

⁵⁵ Ten pat, 50 punktas.

⁵⁶ 2022 m. gegužės 17 d. sprendimas (C-600/19, EU:C:2022:394; toliau – Sprendimas *Ibercaja Banco*).

91. Atsakydamas į pirmąjį klausimą Teisingumo Teismas nusprendė, kad veiksminga galimo sutarties sąlygų nesąžiningumo kontrolė negalėtų būti užtikrinta, jei *res judicata* galią turėtų ir teismo sprendimai, kuriuose neinformuojama apie tokį patikrinimą⁵⁷. Taigi vartotojas turi galėti remtis Direktyva 93/13 net ir vėlesniuose procedūros etapuose arba vykstant vėlesniam procesui dėl pripažinimo⁵⁸.

92. Atsakydamas į antrąjį klausimą Teisingumo Teismas padarė išvadą, kad esant tokiai situacijai, kai išieškojimo iš hipoteka įkeisto turto procedūra baigta ir nuosavybės teisės į šį turtą perduotos trečiajam asmeniui, teismas, veikdamas savo iniciatyva arba vartotojo prašymu, negali patikrinti sutarties sąlygų nesąžiningumo, dėl kurio galėtų būti panaikinti nuosavybės teisės perleidžiantys sandoriai ir kvestionuojamas nuosavybės teisės perdavimo trečiajam asmeniui teisinis saugumas⁵⁹.

93. Vis dėlto Teisingumo Teismas nusprendė, kad tokioje situacijoje pagal Direktyvos 93/13 6 straipsnio 1 dalį ir 7 straipsnio 1 dalį, siejamas su veiksmingumo principu, vartotojas turi turėti galimybę per paskesnę atskirą procesą remtis hipoteka užtikrintos paskolos sutarties sąlygų nesąžiningumu, kad galėtų veiksmingai ir visapusiškai pasinaudoti savo teisėmis pagal šią direktyvą, siekdamas finansinės žalos, padarytos taikant šias sąlygas, atlyginimo⁶⁰.

2. Aplinkybės, galinčios pateisinti Direktyvos 93/13 taikymo apribojimų nesilaikymą po aukciono

94. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas pažymi, kad Slovakijos teisės sistemoje saugomi tretieji asmenys, išsigyjantys nekilnojamojo turto viešajame aukcione, ir pripažįstama būtinybė laikytis teisinio saugumo principo. Vis dėlto jis mano, kad pagrindinėje byloje pateisinamas kitoks esamų interesų derinimas ir nukrypimas nuo aukciono laimėtojo apsaugos taisyklės. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas nurodo, kad šis nukrypimas iš esmės grindžiamas tuo, kad aukcionas buvo baigtas prieš kompetentingam teismui atliekant hipoteka užtikrintos paskolos sutartyje numatytų sąlygų galimo nesąžiningumo patikrinimą, ir tuo, kad aukciono laimėtojas žinojo apie vykstantį teismo procesą⁶¹.

95. Taigi reikia išsiaiškinti, ar šias aplinkybes galima vertinti kaip galinčias pateisinti Direktyvos 93/13 taikymą po to, kai įvyko aukcionas ir nekilnojamas turtas perleistas jo laimėtojui.

96. Kaip matyti iš pirmiau pateiktos analizės⁶², Teisingumo Teismo jurisprudencijoje, suformuotoje atsižvelgiant į Europos Žmogaus Teisių Teismo jurisprudenciją, ypatingas dėmesys skiriamas procedūrinėms garantijoms per teisės naudotis turtu atėmimo procedūras, atsižvelgiant į didelį teisės į būsto neliečiamybę suvaržymą.

⁵⁷ Sprendimas *Ibercaja Banco*, 50 punktas.

⁵⁸ Ten pat, 56 punktas.

⁵⁹ Ten pat, 57 punktas.

⁶⁰ Sprendimas *Ibercaja Banco* (58 punktas) ir 2024 m. balandžio 9 d. Sprendimas *Profi Credit Polska* (*(Išiteisėjusiu teismo sprendimu užbaigto proceso atnaujinimas)*) (C-582/21, EU:C:2024:282, 83 punktas).

⁶¹ GR REAL raštu pateiktose pastabose neigia, kad žinojo apie vartotojų pareikštą ieškinį dėl išieškojimo procedūros. Vis dėlto pagal suformuotą jurisprudenciją, paisydamas Europos Sąjungos ir nacionalinių teismų kompetencijos pasidalijimo, Teisingumo Teismas turi atsižvelgti į faktines ir teises aplinkybes, kuriomis suformuluoti prejudiciniai klausimai, kaip jos apibrėžtos sprendime ar nutartyje dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą. Taigi, kadangi prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas apibrėžė faktines ir teises aplinkybes, kuriomis kyla jo užduodami klausimai, Teisingumo Teismas neturi tikrinti jų tikslumo (šiuo klausimu žr. 2023 m. birželio 29 d. Sprendimą *International Protection Appeals Tribunal ir kt. (Išpuolis Pakistane)* (C-756/21, EU:C:2023:523, 37 ir 38 punktai ir juose nurodyta jurisprudencija).

⁶² Žr. šios išvados 54 ir paskesnius punktus.

97. Taigi išieškojimo priemonės turi užtikrinti, kad būtų tinkamai atsižvelgta į vartotojo teisę į būstą ir kad ji būtų apsaugota, taip pat kad vartotojas turėtų veiksmingas procesines priemones, suteikiančias jam galimybę ginti savo teises, numatytas Direktyvoje 93/13, ir kreiptis į teismą, kad būtų patikrintos nesąžiningos sąlygos prieš parduodant nekilnojamąjį turtą aukcione⁶³. Vartotojai taip pat turi turėti veiksmingas priemones pasiekti, kad išieškojimas būtų sustabdytas, kol bus įvertinta, ar sąlygos sąžiningos⁶⁴.

98. Nesant veiksmingos ir realios galimybės kreiptis į teismą dėl nesąžiningų sąlygų patikrinimo prieš įvykstant aukcionui, šiurkščiai pažeidžiamas pagal Chartijos 47 straipsnį užtikrinamas veiksmingos vartotojo teisminės apsaugos reikalavimas ir Chartijos 7 straipsnyje įtvirtinta teisė į būsto neliečiamybę. Vartotojas, iš kurio tokia galimybė buvo atimta per hipoteka užtikrinto turto išieškojimo procedūrą, turi turėti išimtinę galimybę remtis Direktyva 93/13 po to, kai aukcionas įvyko.

99. Nei sąžiningo pirkėjo apsaugos, nei bendrojo intereso užtikrinti teisinį saugumą nepakanka tam, kad jie būtų laikomi svarbesniais už aplinkybę, jog asmuo netenka teisės naudotis savo būstu, jei teismas negali patikrinti jo atvejo⁶⁵. Šis argumentas juo labiau taikytinas tuo atveju, kai to asmens šeimoje yra nepilnamečių vaikų.

100. Pagrindinėje byloje nagrinėjamu atveju vartotojo būstas buvo parduotas aukcione, bet nebuvo atlikta sutarties, kuria remiantis buvo vykdomas išieškojimas, teisminė kontrolė, siekiant išsiaiškinti galimą jos sąlygų nesąžiningumą, ir tuo metu dar buvo nagrinėjama byla dėl sutarties sąlygų pripažinimo nesąžiningomis. Aukcione parduotas nekilnojamasis turtas – tai būstas, kuriame vartotojai gyvena su savo vaikais, iš kurių du yra nepilnamečiai ir turi psichologinį sutrikimą. Nepaisant to, kad reikalavimo, kaip ir kreditoriui suteiktos galimybės reikalauti grąžinti paskolą prieš terminą proporcingumo, teismas nepatikrino, nekilnojamasis turtas aukciono būdu buvo parduotas.

101. Dar viena aplinkybė, galinti pateisinti kitokį interesų derinimą pagrindinėje byloje nagrinėjamu atveju, palyginti su atveju, išnagrinėtu Sprendime *Ibercaja Banco*, yra tai, kad aukciono dalyvė *žinojo* apie vykstantį procesą dėl sąlygos, kuria remdamasis kreditorius pradėjo išieškojimo procedūrą, nesąžiningumo. Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas aukciono dalyvės žinojimą apibūdino kaip „*susirūpinimą keliančias aplinkybes*“, kurioms esant įvyko nekilnojamojo turto perleidimas.

102. Kaip iš esmės pažymėjo Komisija, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, remdamasis nacionaline teise, turi nustatyti, ar šios aplinkybės reiškia nekilnojamojo turto įgijimo trūkumus ir kokios galėtų būti pasekmės nekilnojamojo turto perleidimo teisėtumui⁶⁶. Atliekant šį vertinimą į aukciono laimėtojos žinojimą apie vykstantį procesą gali būti atsižvelgta kaip į veiksnius, galintį sumažinti aukciono dalyvės apsaugos poreikį.

103. Iš tiesų, kaip teigia GR REAL, vien sutarties, kuria remiantis vykdomas išieškojimas, sąlygų užginčijimas nelemia bylos baigties. Vis dėlto aukciono dalyvis, kuris įsigyja nekilnojamąjį turtą nepaisydamas to, kad vyksta teismo procesas dėl sutarties, kuri yra išieškojimo pagrindas, ir

⁶³ Žr. šios išvados 63 punktą.

⁶⁴ Žr. Rutgers, J. W., „The Right to housing (Article 7 of the Charter) and unfair terms in general conditions“, leidinyje Collins, H., (red.), 5 išnaša, p. 125–137, būtent p. 134.

⁶⁵ Šiuo klausimu žr. 2009 m. liepos 16 d. EŽTT sprendimą *Zehentner prieš Austriją*, CE:ECHR:2009:0716JUD002008202, 62 ir 65 punktus.

⁶⁶ Šio klausimo apžvalga pateikta Martínez Valencoso, L. M., ir kt. (red.), *Transfer of Immovables in European Private Law*, Cambridge University Press, 2017.

nepaisydamas to, kad neatlikta išankstinė teisminė kontrolė, turėtų suprasti, kad kyla *didesnė* aukciono pripažinimo negaliojančiu *rizika* ir kad nekilnojamojo turto teisinis statusas yra *neaiškus*⁶⁷.

104. Atrodo, kad nuosavybės teisių, aukciono dalyvio įgytų pagal išieškojimo neteismine tvarka procedūros sistemą, neaiškų statusą patvirtina *Najvyšší súd Slovenskej republiky* (Slovakijos Respublikos Aukščiausiasis Teismas) jurisprudencija, bet tai turi patikrinti prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas. Kaip nurodyta šioje išvadoje⁶⁸, iš šios jurisprudencijos matyti, kad vartotojas turi turėti galimybę ginčyti aukciono galiojimą, jei prieš savanorišką aukcioną neatlikta teisminė kontrolė arba teismas nepatikrino skolos ir pardavimo sąlygų.

105. Šios bylos sudėtingumą lemia ir tai, kad vartotojai nepareiškė ieškinio dėl aukciono pripažinimo negaliojančiu. Tuo aspektu Teisingumo Teismas yra nusprendęs, kad veiksmingumo principo laikymasis negali visiškai kompensuoti atitinkamo vartotojo visiško pasyvumo⁶⁹. Vis dėlto, kaip atsakyme į prašymą pateikti paaiškinimą paaiškino prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, tuo metu, kai buvo iškelta pagrindinė byla, su tuo susijusios *Najvyšší súd Slovenskej republiky* (Slovakijos Respublikos Aukščiausiasis Teismas) jurisprudencijos nebuvo⁷⁰. Nebuvo galima tikėtis, kad PO ir RT žinotų apie platų įstatymo aiškinimą, kad galima pareikšti ieškinį dėl aukciono pripažinimo negaliojančiu. Tokiomis aplinkybėmis šie vartotojai negali būti laikomi visiškai pasyviais⁷¹.

106. Šios bylos aplinkybės rodo, kad *procedūrinės garantijos*, suteikiamos vartotojams nacionalinėje išieškojimo neteismine tvarka sistemoje, turi *didelių trūkumų* ją realiai įgyvendinant. Kaip iš esmės pažymėjo Komisija, kyla abejonių dėl vartotojams per savanorišką aukcioną suteikiamų procedūrinių garantijų *visumos* veiksmingumo. Tai, kad aukciono dalyvis žino apie riziką, susijusią su aukcionu, per kurį kylantys pagrindiniai klausimai nebuvo išspręsti, padidina šiuos trūkumus.

107. Išieškojimo neteismine tvarka sistemos procesinių garantijų nebuvimo ir konkrečios bylos aplinkybių *kumuliacinis poveikis* teisei į veiksmingą teisių gynimo priemonę pagal Direktyvą 93/13 turėtų pateisinti nukrypimą nuo Sprendime *Ibercaja Banco* įtvirtintos bendrosios taisyklės. Taigi vartotojai turi turėti galimybę remtis savo teise į veiksmingą teisminę apsaugą pagal Direktyvą 93/13, kai vyksta iškeldinimo procedūra. Būtent nacionalinėje proceso teisėje turi būti nustatytos tikslios sąlygos, kurioms esant vartotojas turi teisę į tai, kad būtų veiksmingai patikrintos sutarties, kuria remiantis prašyta išieškojimo, sąlygos ir numatyti visas to patikrinimo pasekmės.

108. Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, manau, kad Direktyvos 93/13 6 straipsnio 1 dalis ir 7 straipsnio 1 dalis, siejamos su Chartijos 7 ir 47 straipsniais, turi būti aiškinamos taip, kad jos taikomos procedūrai, per kurią aukciono, vykdyto neteismine tvarka išieškant iš hipoteka įkeisto nekilnojamojo turto, laimėtojas siekia įgyvendinti savo nuosavybės teises tuo atveju, kai aukcionas įvyko nepaisant vykstančio teismo proceso, pradėto siekiant užkirsti kelią aukcionui, ir nepaisant to, kad aukciono dalyvis buvo informuotas apie tą procesą, jeigu esamos procesinės

⁶⁷ Šiuo klausimu žr. 2014 m. liepos 1 d. EŽTT sprendimą *Buceas ir Bucias prieš Rumuniją*, CE:ECHR:2014:0701JUD003218504, 43 punktas.

⁶⁸ Žr. šios išvados 69 punktą.

⁶⁹ 2022 m. gegužės 17 d. Sprendimas *Unicaja Banco* (C-869/19, EU:C:2022:397, 28 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

⁷⁰ Žr. šios išvados 79 punktą.

⁷¹ Šiuo klausimu žr. 2022 m. gegužės 17 d. Sprendimą *Unicaja Banco* (C-869/19, EU:C:2022:397, 38 punktas).

priemonės vartotojui nesuteikė realios ir veiksmingos galimybės kreiptis į teismą dėl nesąžiningų sąlygų patikrinimo ir prašyti sustabdyti procedūrą prieš įvykstant aukcionui arba prašyti pripažinti aukcioną negaliojančiu.

C. Trečiasis klausimas

109. Trečiuoju klausimu prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas iš esmės siekia išsiaiškinti, ar Direktyvos 2005/29 5 straipsnis turi būti aiškinamas taip, kad hipotekos teisės įgyvendinimas, grindžiamas nesąžininga sutarties sąlyga dėl reikalavimo grąžinti paskolą anksčiau termino, gali būti laikomas nesąžininga komercine veikla, dėl kurios gali kilti aukciono rengėjo atsakomybė.

110. Pastabas pateikusios šalys tvirtina, kad klausimas nepriimtinas.

111. Pagal suformuotą jurisprudenciją nacionalinio teismo pateiktiems klausimams dėl Sąjungos teisės išaiškinimo taikoma svarbos prezumpcija. Teisingumo Teismas gali atsisakyti priimti sprendimą dėl nacionalinio teismo pateikto prejudicinio klausimo tik jeigu akivaizdu, kad prašomas Sąjungos teisės išaiškinimas visiškai nesusijęs su pagrindinėje byloje nagrinėjamo ginčo aplinkybėmis ar dalyku, jeigu problema hipotetinė arba Teisingumo Teismas neturi informacijos apie faktines ir teises aplinkybes, būtinas tam, kad naudingai atsakytų į jam pateiktus klausimus⁷².

112. Šioje byloje iš prašymo priimti prejudicinį sprendimą neaišku, kaip šis klausimas susijęs su pagrindinėje byloje nagrinėjamo ginčo aplinkybėmis ar dalyku. Konkrečiai kalbant, kaip pažymi Slovakijos vyriausybė, nei bankas, nei aukciono rengėjas nėra pagrindinės bylos šalys. Taigi neatrodo, kad Direktyvos 2005/29 aiškinimas galėtų turėti įtakos pagrindinei bylai.

113. Be to, kaip pažymėjo Komisija, nesąžininga komercinė veikla pagal Direktyvos 2005/29 5 straipsnio 2 dalies b punktą yra elgesys, kuris „iš esmės iškreipia arba gali iš esmės iškreipti vidutinio vartotojo, kurį produktas pasiekia arba kuriam yra skirtas, <...> ekonominį elgesį siūlomo produkto atžvilgiu“. Vis dėlto prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas smulkiau nepaaiškina, kokį vartotojo komercinį sprendimą bankas arba aukciono rengėjas tariamai ketino iškreipti.

114. Dėl šių priežasčių manau, kad trečiasis klausimas yra nepriimtinas.

V. Išvada

115. Atsižvelgdama į visa tai, kas išdėstyta, siūlau Teisingumo Teismui taip atsakyti į *Krajský súd v Prešove* (Prešovo apygardos teismas, Slovakija) pateiktus klausimus:

1. 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13 dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais 6 straipsnio 1 dalis ir 7 straipsnio 1 dalis, siejamos su Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartijos 7 straipsniu ir 47 straipsnio pirma pastraipa,

⁷² 2023 m. liepos 13 d. Sprendimas *Banco Santander (Rėmimasis oficialiu indeksu)* (C-265/22, EU:C:2023:578, 34 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

turi būti aiškinamos taip, kad pagal jas draudžiamos nacionalinės teisės nuostatos ir praktika, kaip antai nagrinėjamos pagrindinėje byloje, pagal kurias, vykstant išieškojimui neteismine tvarka iš hipoteka įkeisto nekilnojamojo turto, kuris yra vartotojo šeimos būstas, pirma, leidžiama parduoti šį nekilnojamąjį turtą aukcione prieš teismui, turinčiam jurisdikciją išspręsti bylą iš esmės, priimant sprendimą, kuriuo konstatuojama, kad sutarties sąlyga, kuria grindžiamas šis išieškojimas, yra nesąžininga, nors vartotojas prašė sustabdyti aukcioną, ir, antra, nenumatyta jokios galimybės pripažinti aukcioną negaliojančiu dėl sutartyje, pagal kurią siekiama vykdyti išieškojimą, esančių nesąžiningų sąlygų.

2. Direktyvos 93/13 6 straipsnio 1 dalis ir 7 straipsnio 1 dalis, siejamos su Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartijos 7 straipsniu ir 47 straipsniu,

turi būti aiškinamos taip, kad jos taikomos procedūros, per kurią aukciono, vykdyto neteismine tvarka išieškant iš hipoteka įkeisto nekilnojamojo turto, laimėtojas siekia įgyvendinti savo nuosavybės teises tuo atveju, kai aukcionas įvyko nepaisant vykstančio teismo proceso, pradėto siekiant užkirsti kelią aukcionui, ir nepaisant to, kad aukciono dalyvis buvo informuotas apie tą procesą, jeigu esamos procesinės priemonės vartotojui nesuteikė realios ir veiksmingos galimybės kreiptis į teismą dėl nesąžiningų sąlygų patikrinimo ir prašyti sustabdyti procedūrą prieš įvykstant aukcionui arba prašyti pripažinti aukcioną negaliojančiu.

3. Trečiasis klausimas yra nepriimtinas.