



C/2023/308

30.10.2023

**Pedido de decisão prejudicial apresentado pelo Krajský súd v Prešove (Eslováquia) em 6 de junho de 2023 — GR REAL s.r.o./PO e RT**

**(Processo C-351/23, GR REAL)**

(C/2023/308)

*Língua do processo: eslovaco*

**Órgão jurisdicional de reenvio**

Krajský súd v Prešove

**Partes no processo principal**

*Recorrente:* GR REAL s.r.o.

*Recorridos:* PO, RT

**Questões prejudiciais**

- A. O artigo 6.º, n.º 1, e o artigo 7.º, n.º 1, da Diretiva 93/13/CEE <sup>(1)</sup> do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores, são aplicáveis a um processo como o processo principal, que foi instaurado por uma pessoa (o licitante vencedor) a quem foi adjudicado um imóvel e no qual é simultaneamente apreciado um pedido reconvenicional de um consumidor para restabelecimento da situação antes da adjudicação feita no âmbito de um leilão quando, antes do leilão extrajudicial, o consumidor exerceu as vias legais com vista à suspensão da execução de um direito real de garantia, requerendo ao órgão jurisdicional a aplicação de uma medida provisória e, simultaneamente, antes do leilão, notificou os participantes de que estava pendente um processo judicial com vista à suspensão da execução de um direito real de garantia através da venda voluntária em leilão, mas, apesar desse processo judicial, o leilão foi realizado?
- B. Deve a Diretiva 93/13/CEE do Conselho ser interpretada no sentido de que se opõe a uma regulamentação de um Estado-Membro, como a que está em causa no processo principal, que, no âmbito da execução de um direito real de garantia sobre um imóvel de um consumidor, por um profissional que se dedica a realizar leilões privados (a seguir «leiloeiro»), com vista à satisfação de um crédito bancário ao abrigo de um contrato de crédito ao consumo,
1. não permite ao consumidor suscitar eficazmente contra o leiloeiro, com vista ao adiamento de um leilão, alegações relativas ao caráter abusivo de cláusulas contratuais com base nas quais o crédito bancário deve ser reclamado, mesmo que esse crédito se baseie em cláusulas abusivas, especialmente a cláusula contratual relativa ao vencimento antecipado,
  2. não permite ao consumidor obter o cancelamento do leilão do imóvel em que reside, apesar de o consumidor ter informado o leiloeiro e as pessoas presentes no leilão de que estava em curso um processo judicial relativo à aplicação de uma medida provisória que ordenasse a obrigação de suspender a realização do leilão, sendo que o órgão jurisdicional ainda não se pronunciou definitivamente sobre o pedido e que, ao mesmo tempo, a aplicação de uma medida provisória é a única possibilidade de o consumidor obter uma proteção jurisdicional provisória antes da realização do leilão do imóvel na sequência de cláusulas contratuais abusivas,
  3. não permite ao consumidor, nas circunstâncias referidas nos números anteriores, exercer plenamente os seus direitos decorrentes da transposição da Diretiva 93/13/CEE e alcançar os objetivos desta, uma vez que a legislação em causa prevê a possibilidade de invocar a nulidade de um leilão apenas em três casos, a saber:
    - a. a nulidade do contrato de constituição de um direito real de garantia,
    - b. a violação da zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (Lei n.º 527/2002 relativa às Vendas Voluntárias em Leilão),

<sup>(1)</sup> JO 1993, L 95, p. 29.

- c. a prática de um ato ilícito?
- C. Deve a Diretiva 2005/29/CE <sup>(2)</sup> do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de maio de 2005, relativa às práticas comerciais desleais das empresas face aos consumidores no mercado interno e que altera a Diretiva 84/450/CEE do Conselho, as Diretivas 97/7/CE, 98/27/CE e 2002/65/CE e o Regulamento (CE) n.º 2006/2004 («diretiva relativa às práticas comerciais desleais»), ser interpretada no sentido de que a execução de um direito real de garantia baseado numa cláusula contratual abusiva relativa ao vencimento antecipado de um crédito resultante de um contrato de crédito ao consumo e, consequentemente, no montante incorreto do crédito em atraso é suscetível de constituir uma prática comercial desleal na aceção do artigo 5.º desta diretiva, em especial, uma prática comercial agressiva na aceção dos artigos 8.º e 9.º da referida diretiva, e de que a responsabilidade do banco e os objetivos da Diretiva 2005/29/CE se aplicam, além do banco, também à sociedade que organiza o leilão que executa o direito real de garantia do banco?
- 

---

<sup>(2)</sup> JO 2005, L 149, p. 22.