NÁVRHY GENERÁLNEJ ADVOKÁTKY
LAILA MEDINA
prednesené 14. novembra 2024(1)

Vec C-351/23

GR REAL s. r. o.
proti
PO,
RT

[návrh na začatie prejudiciálneho konania, ktorý podal Krajský súd v Prešove (Slovensko)]

„ Návrh na začatie prejudiciálneho konania – Ochrana spotrebiteľa – Smernica 93/13/EHS – Nekalé podmienky v spotrebiteľských zmluvách – Zmluva o spotrebiteľskom úvere – Zmluva zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti – Nehnuteľnosť predstavujúca rodinné obydlie spotrebiteľa – Klauzula o predčasnej splatnosti úveru – Mimosúdny predaj obydlia spotrebiteľa "

I. Úvod

1. Významný rozsudok Aziz(2) demonštroval prepojenie medzi spotrebiteľským právom, hypotekárnym právom a právom ľudských práv.(3) Judikatúra Súdneho dvora k smernici 93/13/EHS(4) týkajúca sa postupu výkonu záložného práva v prípade zmlúv o hypotekárnych úveroch na bývanie od vydania tohto rozsudku viedla k vytvoreniu silných procesných záruk pre spotrebiteľov. Výklad smernice 93/13 so zreteľom na článok 7 a prvý odsek článku 47 Charty základných práv Európskej únie (ďalej len „Charta"), ktorý podal Súdny dvor, vedie k vzniku „účinného systému prostriedkov nápravy"(5) v prípade odobratia nehnuteľnosti.

2. Prejednávaná vec poskytuje Súdnemu dvoru príležitosť rozvíjať procesné záruky proti nekalým podmienkam v kontexte mimosúdneho postupu výkonu záložného práva k nehnuteľnosti a zaoberať sa vplyvom údajných procesných vád na možnosť spotrebiteľa napadnúť svoje vysťahovanie po predaji nehnuteľnosti zaťaženej záložným právom na dražbe.

II. Právny kontext

A. Právo Európskej únie

1. Smernica 93/13

3. Podľa článku 7 ods. 1 smernice 93/13 platí:

„Členské štáty zabezpečia, aby v záujme spotrebiteľov a subjektov hospodárskej súťaže existovali primerané a účinné prostriedky, ktoré by zabránili súvisl[é]mu uplatňovaniu nekalých podmienok v zmluvách uzatvorených so spotrebiteľmi zo strany predajcov alebo dodávateľov."

B. Slovenské právo

1. Občiansky zákonník

4. Podľa § 151j ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení uplatniteľnom na spor vo veci samej (ďalej len „Občiansky zákonník") platí:

„Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona… alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov,… ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak."

5. Ustanovenie § 565 Občianskeho zákonníka znie takto:

„Ak ide o plnenie v splátkach, môže veriteľ žiadať o zaplatenie celej pohľadávky pre nesplnenie niektorej splátky, len ak to bolo dohodnuté alebo v rozhodnutí určené. Toto právo však môže veriteľ použiť najneskôr do splatnosti najbližšie nasledujúcej splátky."

2. Zákon o dobrovoľných dražbách

6. Ustanovenie § 16 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách") stanovuje, že dražbu je možné vykonať len na základe zmluvy podpísanej medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom.

7. Ustanovenie § 19 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách znie takto:

„Dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia a) na základe písomnej žiadosti navrhovateľa dražby, b) ak je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnúť vykonanie dražby; ak ide o neodkladné opatrenie súdu, postačí, ak je dražobníkovi preukázané, že toto bolo súdom nariadené…".

8. Ustanovenie § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách stanovuje:

„V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu;… v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty."

3. Civilný sporový poriadok

9. V súlade s § 325 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z., Civilný sporový poriadok, platí:

„Neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená."

III. Spor vo veci samej a prejudiciálne otázky

10. PO a RT, ktorí sú žalovanými vo veci samej, 7. apríla 2011 uzavreli so spoločnosťou Slovenská sporiteľňa, a.s. (ďalej len „banka") zmluvu o spotrebiteľskom úvere vo výške 63 000 eur. Tento úver sa mal splácať v mesačných splátkach vo výške 424,41 eura od 20. júna 2011 s termínom konečnej splatnosti úveru 20. januára 2030. V ten istý deň žalovaní uzavreli aj zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam na zabezpečenie pohľadávky. Predmetom tejto zmluvy bol dom, v ktorom PO a RT bývali so svojimi tromi deťmi.

11. Listom z 3. novembra 2016 banka vyhlásila mimoriadnu splatnosť úveru a vyzvala PO a RT na zaplatenie splatnej pohľadávky vo výške 56 888,08 eura.(6) Podľa slovenskej právnej úpravy je osoba, ktorá vykonáva záložné právo k nehnuteľnosti, oprávnená navrhnúť vykonanie dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti zabezpečenej daným záložným právom, ak sa na tom zmluvné strany dohodnú.

12. PO a RT 21. apríla 2017 podali proti banke na Okresný súd Prešov (Slovensko) žalobu o zdržanie sa výkonu záložného práva k nehnuteľnosti dobrovoľnou dražbou. PO a RT vo svojej žalobe tvrdili, že banka nemá právo uplatniť predčasnú splatnosť úveru, pretože strany zmluvy o úvere dohodu v tomto zmysle neuzavreli. Okrem toho žiadali o nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by bola banke uložená povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva do skončenia konania vo veci samej.

13. Dňa 25. apríla 2017 sa konalo prvé kolo dražby, pričom v jej priebehu PO vzniesol námietku proti konaniu dražby z toho dôvodu, že prebieha súdne konanie. Prvé kolo dobrovoľnej dražby bolo neúspešné, a to z dôvodu, že sa v dražbe nikto neprihlásil.

14. Okresný súd Prešov návrh na nariadenie neodkladného opatrenia uznesením z 26. mája 2017 zamietol, pričom tvrdením žalovaných, že banka uplatnením predčasnej splatnosti úveru porušila ich práva, sa nezaoberal. PO a RT podali proti tomuto uzneseniu odvolanie na Krajský súd v Prešove (Slovensko), ktorý v tejto veci podal návrh na začatie prejudiciálneho konania.

15. V priebehu odvolacieho konania sa 18. júla 2017 konalo druhé kolo dražby. PO na dražbe upozornil licitátora a notára, že prebieha súdne konanie o zdržanie sa výkonu záložného práva. Notár ani licitátor však jeho tvrdenie nezohľadnili.

16. Príklep na dražbe bol udelený spoločnosti GR REAL, ktorá sa zaoberá okrem iného poskytovaním úverov a pôžičiek, ako aj údržbou bytového a nebytového fondu. Podľa slovenskej právnej úpravy udelením príklepu dochádza k prechodu vlastníckeho práva na vydražiteľa.

17. Krajský súd v Prešove uznesením z 9. augusta 2017 rozhodol o odvolaní podanom PO a RT tak, že zrušil rozhodnutie Okresného súdu Prešov a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Podľa Krajského súdu v Prešove mal prvostupňový súd preskúmať okrem iného tvrdenie PO a RT, že s bankou neuzavreli dohodu, na základe ktorej by bolo možné uplatniť predčasnú splatnosť úveru.(7) Prvostupňový súd mal navyše uplatniť zásadu proporcionality a preskúmať, či dobrovoľná dražba predstavuje primerané opatrenie, a to okrem iného s prihliadnutím na povahu draženej nehnuteľnosti, ktorá je rodinným obydlím PO a RT, a na dostupnosť alternatívnych prostriedkov uspokojenia pohľadávky veriteľa.

18. Dňa 19. decembra 2017 PO a RT vzali žalobu o zdržanie sa výkonu záložného práva k nehnuteľnosti dobrovoľnou dražbou späť s odôvodnením, že dražba už bola vykonaná, a preto ich žaloba stratila zmysel. Okresný súd Prešov uznesením z 11. januára 2018 konanie zastavil a uložil PO a RT povinnosť nahradiť trovy konania, ktoré vznikli banke, v celom rozsahu.

19. GR REAL bola na základe dražby zapísaná do katastra nehnuteľností ako vlastník domu a vyzvala PO a RT, aby svoje rodinné obydlie vypratali.

20. PO a RT sa zo svojho obydlia, kde bývajú so svojimi tromi deťmi, pričom dve z nich sú maloleté a trpia závažnou psychickou poruchou, odmietli vysťahovať. PO navyše utrpel mozgovú príhodu a je odkázaný na celodennú opateru.

21. GR REAL odhlásila obydlie z odberu dodávok verejnoprospešných služieb, ako je voda a elektrina. Okrem toho podala žalobu o vypratanie nehnuteľnosti žalovanými. Žalobu o vypratanie zamietol Okresný súd Prešov a v odvolacom konaní aj Krajský súd v Prešove. Oba súdy prihliadli na skutočnosť, že ide o rodinné obydlie PO a RT a že ich vysťahovanie by bolo neprimerané. Najvyšší súd Slovenskej republiky (Slovensko) rozhodnutím z 8. apríla 2021 oba rozsudky zrušil a uviedol, že súdy nižšieho stupňa sa musia zaoberať vlastníckym právom spoločnosti GR REAL.

22. Okresný súd Prešov v druhom rozsudku uložil PO a RT povinnosť predmetnú nehnuteľnosť vypratať. Zároveň zamietol ich vzájomnú žalobu o určenie ich vlastníckeho práva k domu. Podľa tohto súdu sa už nehnuteľnosť predala na dobrovoľnej dražbe, táto dražba nebola vyhlásená za neplatnú a súd nie je v danom spore oprávnený riešiť otázku jej platnosti.

23. GR REAL podala na vnútroštátny súd odvolanie proti časti výroku rozsudku prvostupňového súdu, ktorou jej nebola priznaná náhrada trov konania. PO a RT takisto tento rozsudok napadli odvolaním, a to vo výroku o ich povinnosti vypratať nehnuteľnosť a vo výroku o zamietnutí ich vzájomnej žaloby.

24. Vnútroštátny súd považuje za ústrednú otázku nastolenú vo veci samej to, či sa má právna úprava Únie v oblasti ochrany spotrebiteľov použiť v situácii, v ktorej sa dražba vykonala, aj napriek skutočnosti, že spotrebitelia sa domáhali ochrany na súde a upozornili na prebiehajúce súdne konanie dražobníka.

25. Vnútroštátny súd zdôrazňuje dôležitosť zásady právnej istoty a ochrany dobrej viery vydražiteľa, ktorý majetok nadobúda, v slovenskom právnom poriadku. Dobrá viera však ochranu nepožíva, ak je nadobudnutie majetku dotknuté „rušivými" okolnosťami. Vnútroštátny súd považuje za „rušivú" okolnosť, že vo veci samej bola osoba, ktorá majetok nadobudla, upozornená na prebiehajúce súdne konanie.

26. Pokiaľ ide o možnosť spotrebiteľa domáhať sa súdnej ochrany *ex post*, vnútroštátny súd podotýka, že § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách vymedzuje len tri dôvody napadnutia neplatnosti dražby a žiadny z nich spotrebiteľovi neumožňuje odvolávať sa na existenciu nekalých podmienok. Daný súd predovšetkým uvádza, že na nekalú povahu spornej klauzuly o predčasnej splatnosti pohľadávky sa nevzťahuje druhý z týchto dôvodov, teda neplatnosť záložnej zmluvy. Dôvodom je, že klauzula o predčasnej splatnosti sa týka výšky úveru a času plnenia pohľadávky a nie zabezpečenia úveru záložným právom a jeho výkonu.

27. Vnútroštátny súd považuje za dôležité určenie, či sa článok 6 ods. 1 a článok 7 ods. 1 smernice 93/13 uplatňujú na také konanie, o aké ide vo veci samej, keď spotrebiteľ využil právne prostriedky na prerušenie výkonu záložného práva, no k výkonu napriek tomu došlo. Takisto sa pýta, či je slovenská právna úprava mimosúdnych dražieb v rozpore so smernicou 93/13 v rozsahu, v akom spotrebiteľovi neposkytuje účinné prostriedky na prerušenie výkonu.

28. Napokon chce vnútroštátny súd zistiť význam smernice 2005/29/ES(8) vo veci samej v súvislosti s praktikami dražobníka.

29. Za týchto okolností Krajský súd v Prešove rozhodol prerušiť konanie a položiť Súdnemu dvoru tieto prejudiciálne otázky:

„1. Uplatňujú sa článok 6 ods. 1 a článok 7 ods. 1 [smernice 93/13] na také konanie, o aké ide vo veci samej, ktoré iniciovala osoba (vydražiteľ), ktorej bol udelený príklep týkajúci sa nehnuteľného majetku, a v ktorom sa súčasne koná o protižalobe spotrebiteľa na dosiahnutie stavu pred príklepom na dražbe, ak spotrebiteľ pred mimosúdnou dražbou využil právne prostriedky na zdržanie sa výkonu záložného práva uplatnením návrhu na súde o neodkladné opatrenie a spotrebiteľ zároveň pred dražbou upozornil osoby zúčastnené na dražbe na prebiehajúce súdne konanie o zdržanie sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, no napriek súdnemu konaniu sa dražba vykonala?

2. Má sa [smernica 93/13] vykladať v tom zmysle, že bráni takej právnej úprave členského štátu, akou je právna úprava dotknutá vo veci samej, ktorá v procese výkonu záložného práva realizovanom podnikateľom zaoberajúcim sa súkromnými dražbami (‚dražobník') na nehnuteľnosť spotrebiteľa na účely uspokojenia banky zo spotrebiteľskej úverovej zmluvy

a) neumožňuje spotrebiteľovi voči dražobníkovi účinne s cieľom oddialenia dražby podať námietky o neprijateľnosti zmluvných podmienok, na základe ktorých sa má vymôcť pohľadávka banky, hoci je táto pohľadávka založená na neprijateľných zmluvných podmienkach, najmä zmluvnej podmienke o predčasnej splatnosti,

b) takáto právna úprava neumožňuje spotrebiteľovi dosiahnuť upustenie od dražby jeho nehnuteľnosti predstavujúcej obydlie aj napriek tomu, že spotrebiteľ poskytol informáciu dražobníkovi a osobám prítomným na dražbe, že prebieha súdne konanie o nariadenie neodkladného opatrenia o uloženie povinnosti zdržať sa vykonania dražby, no súd ešte o návrhu právoplatne nerozhodol, a pritom neodkladné opatrenie je jediným možným prostriedkom spotrebiteľa dosiahnuť dočasnú súdnu ochranu pred realizáciou dražby nehnuteľnosti v dôsledku neprijateľných zmluvných podmienok,

c) takáto právna úprava neumožňuje spotrebiteľovi v okolnostiach podľa predchádzajúcich odsekov plnohodnotne uplatniť práva vyplývajúce z transpozície [smernice 93/13] a umožniť mu dosiahnutie cieľov podľa tejto smernice, pretože dotknutá právna úprava zužuje možnosť namietania neplatnosti dražby len na tri dôvody:

(i) neplatnosť záložnej zmluvy,

(ii) porušenie [zákona o dobrovoľných dražbách],

(iii) trestná činnosť?

3. Má sa [smernica 2005/29/ES] vykladať v tom zmysle, že vykonanie záložného práva na základe neprijateľnej zmluvnej podmienky o predčasnej splatnosti pohľadávky zo spotrebiteľskej úverovej zmluvy, a teda na nesprávnu dlžnú čiastku po omeškaní môže predstavovať nekalú obchodnú praktiku v zmysle jej článku 5, konkrétnejšie agresívnu obchodnú praktiku v zmysle článkov 8 a 9 tejto smernice a či zodpovednosť banky a ciele [smernice 2005/29] dopadajú popri banke aj na dražobnú spoločnosť, ktorá vykonáva záložné právo banky?"

30. Písomné pripomienky predložili GR REAL, slovenská vláda a Európska komisia. Súdny dvor zaslal vnútroštátnemu súdu žiadosť o informácie, ako aj žiadosť o objasnenie. Vnútroštátny súd odpovedal na prvú z týchto žiadostí 20. júla 2023 a na druhú 13. mája 2024. Účastníkom konania vo veci samej a dotknutým stranám uvedeným v článku 23 Štatútu Súdneho dvora Európskej únie som v súlade s článkom 62 Rokovacieho poriadku Súdneho dvora zaslala otázky na písomné zodpovedanie. Na tieto otázky odpovedali účastníci konania vo veci samej, slovenská vláda a Komisia. Svoje stanovisko k týmto otázkam vyjadril aj vnútroštátny súd.

IV. Posúdenie

A. Druhá otázka

31. Na úvod je potrebné pripomenúť, že podľa ustálenej judikatúry Súdneho dvora v rámci konania na základe spolupráce medzi vnútroštátnymi súdmi a Súdnym dvorom zakotveného v článku 267 ZFEÚ prislúcha Súdnemu dvoru poskytnúť vnútroštátnemu súdu odpoveď potrebnú na rozhodnutie vo veci, ktorú prejednáva. Z tohto hľadiska Súdnemu dvoru prináleží v prípade potreby preformulovať otázky, ktoré sú mu položené.(9)

32. Hoci v prejednávanej veci vnútroštátny súd z formálneho hľadiska obmedzil svoju druhú otázku na výklad smernice 93/13, táto okolnosť nebráni tomu, aby Súdny dvor poskytol vnútroštátnemu súdu všetky prvky výkladu, ktoré môžu byť užitočné na rozhodnutie vo veci samej, a aby zo všetkých informácií poskytnutých týmto súdom,

a najmä z odôvodnenia rozhodnutia vnútroštátneho súdu, abstrahoval tie prvky práva Únie, ktoré si vyžadujú výklad vzhľadom na predmet sporu.(10)

33. Z návrhu na začatie prejudiciálneho konania vyplýva, že vnútroštátny súd žiada konkrétnejšie o výklad článku 6 ods. 1 a článku 7 ods. 1 smernice 93/13. Druhá otázka sa v podstate takisto týka článkov 7 a 47 Charty základných práv Európskej únie (ďalej len „Charta"), ktoré sa uvádzajú medzi relevantnými ustanoveniami práva Únie. V tejto otázke sa totiž vyjadrujú pochybnosti, pokiaľ ide o procesné záruky, ktoré spotrebiteľom priznáva vnútroštátne procesné právo týkajúce sa mimosúdneho výkonu záložného práva v prípade, že tento výkon smeruje proti obydliu spotrebiteľa. Tieto ustanovenia by sa preto mali pripojiť k nástrojom Únie, ktorých výklad vnútroštátny súd požaduje.

34. Hoci navyše vnútroštátny súd vo svojej otázke oficiálne uvádza situáciu, keď spotrebiteľ nemôže podať námietky dražobníkovi, z návrhu na začatie prejudiciálneho konania vyplýva, že jeho pochybnosti sa týkajú všeobecnejšie absencie procesných záruk, ktoré by viedli k prerušeniu postupu výkonu záložného práva k nehnuteľnosti zo strany súdu.

35. Vnútroštátny súd sa teda svojou druhou otázkou, ktorú je vhodné posudzovať ako prvú, v podstate pýta, či sa článok 6 ods. 1 a článok 7 ods. 1 smernice 93/13 so zreteľom na články 7 a 47 Charty majú vykladať v tom zmysle, že bránia vnútroštátnej právnej úprave, ako je tá, o ktorú ide vo veci samej, ktorá v kontexte mimosúdneho výkonu záložného práva k nehnuteľnosti, ktorá je rodinným obydlím spotrebiteľa, na jednej strane umožňuje vykonanie dražby danej nehnuteľnosti pred vydaním rozhodnutia súdu rozhodujúceho vo veci samej, ktorým sa konštatuje nekalá povaha zmluvnej podmienky, na ktorej bol výkon založený, hoci sa spotrebiteľ domáhal prerušenia dražby, a zároveň na druhej strane nestanovuje možnosť určiť neplatnosť dražby z dôvodu existencie nekalých podmienok obsiahnutých v zmluve, vo vzťahu ku ktorej sa navrhuje výkon záložného práva.

36. Treba podotknúť, že táto otázka sa kladie v kontexte konkrétneho postupu mimosúdneho výkonu záložného práva upraveného zákonom o dobrovoľných dražbách.(11) Tento postup umožňuje veriteľovi vykonať záložné právo a predať majetok dlžníka (vrátane spotrebiteľa) na dražbe na základe zmluvy o úvere bez toho, aby predtým pohľadávku overili súdy.(12)

37. Tento postup navyše tak ako vo veci samej možno použiť na vymáhanie plnenia zmluvy o hypotekárnom úvere na bývanie zabezpečenej nehnuteľnosťou, ktorá uspokojuje základnú potrebu spotrebiteľa, a to zabezpečenie bývania. (13)

38. Treba pripomenúť, že Súdny dvor v rozsudku Kušionová(14) rozhodol, že smernica 93/13 slovenskému systému mimosúdneho predaja na dražbe nebráni. Ako som však podotkla vo svojich návrhoch vo veci Všeobecná úverová banka(15), toto konštatovanie bolo podmienené dostupnosťou účinných prostriedkov na napadnutie výkonu práva založeného na potenciálne nekalých podmienkach.

39. V prejednávanom návrhu na začatie prejudiciálneho konania sa nastoľujú prvky, ktoré vážne spochybňujú účinnosť dostupných prostriedkov súdneho preskúmania. Predovšetkým ide o to, že spotrebitelia výkon záložného práva aktívne napadli, no napriek ich aktívnemu postoju sa dražba vykonala.

40. Za týchto okolností je potrebné určiť, či smernica 93/13 bráni systému mimosúdneho výkonu záložného práva, v rámci ktorého (i) sa neposkytujú účinné prostriedky, ktoré by spotrebiteľovi umožnili zabrániť predaju na dražbe, kým sa rozhoduje o jeho žalobe smerujúcej proti tomuto výkonu, a (ii) neposkytujú sa prostriedky umožňujúce určenie neplatnosti dražby z dôvodu nekalých podmienok.

1. Otázka účinných prostriedkov na prerušenie mimosúdneho výkonu

41. Prvý aspekt druhej otázky vnútroštátneho súdu sa v podstate týka absencie účinných prostriedkov, ktoré by spotrebiteľovi umožňovali zabrániť dražbe majetku, kým príslušný súd prejednáva žalobu spotrebiteľa podanú proti výkonu záložného práva z dôvodu existencie nekalých podmienok v zmluve, vo vzťahu ku ktorej sa navrhuje daný výkon.

a) Požiadavka účinného preskúmania nekalých podmienok

42. Podľa ustálenej judikatúry Súdneho dvora vychádza systém ochrany zavedený smernicou 93/13 z myšlienky, že spotrebiteľ sa v porovnaní s predajcom alebo dodávateľom nachádza v znevýhodnenom postavení, pokiaľ ide o vyjednávaciu silu, ako aj o úroveň informovanosti.(16)

43. Vzhľadom na takéto znevýhodnené postavenie článok 6 ods. 1 tejto smernice stanovuje, že nekalé podmienky nie sú pre spotrebiteľa záväzné. Ide o kogentné ustanovenie smerujúce k nahradeniu formálnej rovnováhy, ktorú zmluva nastoľuje medzi právami a povinnosťami zmluvných strán, skutočnou rovnováhou, ktorá medzi nimi môže znovu zaviesť rovnosť.(17)

44. V tomto kontexte Súdny dvor už viackrát zdôraznil, že vnútroštátny súd má *ex offo* posúdiť nekalú povahu zmluvnej podmienky patriacej do pôsobnosti smernice 93/13 a tým odstrániť nerovnováhu medzi spotrebiteľom a predajcom alebo dodávateľom, hneď ako je oboznámený s právnymi a so skutkovými okolnosťami potrebnými na tento účel.(18)

45. Vzhľadom na povahu a význam verejného záujmu, na ktorom sa zakladá ochrana spotrebiteľov, navyše smernica 93/13, ako vyplýva z jej článku 7 ods. 1 v spojení s jej dvadsiatym štvrtým odôvodnením, ukladá členským štátom povinnosť stanoviť primerané a účinné prostriedky, „ktoré by zabránili súvislému uplatňovaniu nekalých podmienok v zmluvách uzatvorených so spotrebiteľmi zo strany predajcov alebo dodávateľov"(19).

46. Súdny dvor spresnil, že povinnosť členských štátov zabezpečiť účinnosť práv, ktoré osobám podliehajúcim súdnej právomoci vyplývajú z práva Únie, zahŕňa, najmä pokiaľ ide o práva vyplývajúce zo smernice 93/13, požiadavku účinnej súdnej ochrany potvrdenú v článku 7 ods. 1 tejto smernice a zakotvenú tiež v článku 47 Charty, ktorá sa uplatňuje najmä na definíciu procesných podmienok žalôb založených na takýchto právach.(20)

47. V tejto súvislosti Súdny dvor rozhodol, že pri neexistencii účinného preskúmania potenciálnej nekalej povahy podmienok predmetnej zmluvy nemožno zaručiť dodržanie práv priznaných smernicou 93/13.(21)

48. Treba však poznamenať, že z judikatúry Súdneho dvora vyplýva, že dodržiavanie práv zaručených touto smernicou musí byť možné zabezpečiť prípadne aj v rámci konania o výkone rozhodnutia(22) a konkrétnejšie v rámci výkonu záložného práva k nehnuteľnosti.(23)

b) Účinná ochrana spotrebiteľov v kontexte postupu výkonu záložného práva k nehnuteľnosti

49. V súvislosti s postupom výkonu záložného práva k nehnuteľnosti Súdny dvor formuloval komplexné požiadavky na účinnú súdnu ochranu pred nekalými podmienkami obsiahnutými v zmluve, vo vzťahu ku ktorej sa navrhuje výkon záložného práva.

50. Z judikatúry Súdneho dvora predovšetkým vyplýva, že vnútroštátne súdy musia rozhodnúť o potenciálnej nekalej povahe zmluvných podmienok *predtým, ako sa vykoná dražba* vedúca k vysťahovaniu spotrebiteľa z jeho obydlia. Súdny dvor v tejto súvislosti dospel k záveru, že v prípade, v ktorom sa postup výkonu skončí pred vyhlásením rozhodnutia súdu rozhodujúceho vo veci samej, ktorým sa konštatuje nekalá povaha zmluvnej podmienky, na ktorej bol výkon založený, a v dôsledku toho aj neplatnosť tohto postupu, toto rozhodnutie by umožňovalo zaručiť uvedenému spotrebiteľovi len ochranu *ex post,* spočívajúcu v náhrade škody, ktorá by sa ukázala ako neúplná a nedostatočná a nepredstavovala by primeraný ani účinný prostriedok na ukončenie používania tejto podmienky, a to na rozdiel od toho, čo stanovuje článok 7 ods. 1 smernice 93/13.(24)

51. Z judikatúry Súdneho dvora okrem toho vyplýva, že vnútroštátne procesné pravidlá musia súdu umožňovať prijať predbežné opatrenia, ktoré by umožnili prerušenie alebo ukončenie protiprávneho postupu výkonu záložného práva k nehnuteľnosti založeného na zmluve obsahujúcej nekalé podmienky, ak sú takéto opatrenia potrebné na zabezpečenie plnej účinnosti jeho konečného rozhodnutia.(25)

52. Úplná účinnosť ochrany spotrebiteľov zamýšľaná smernicou 93/13 teda vyžaduje, aby postup výkonu mohol byť prerušený, v prípade, že je to vhodné za podmienok, ktoré nemôžu odradiť spotrebiteľa od podania opravného prostriedku a trvania na ňom, až kým príslušný súd nepreskúma prípadnú nekalú povahu podmienok dotknutej zmluvy.(26)

53. Táto judikatúra sa o to viac uplatňuje v prípade ako ten, o ktorý ide vo veci samej, keď mimosúdnemu postupu výkonu záložného práva a zmluve, vo vzťahu ku ktorej sa navrhuje výkon, nepredchádza žiadne súdne preskúmanie a tento postup a zmluva sa týkajú obydlia spotrebiteľa a jeho rodiny, ktorej súčasťou sú maloleté deti.

c) Účinná ochrana rodinného obydlia spotrebiteľa

54. Judikatúra Súdneho dvora pripisuje osobitnú váhu skutočnosti, že zaťaženou nehnuteľnosťou je obydlie spotrebiteľa, a konštatuje sa v nej, že právo na obydlie predstavuje základné právo zaručené článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadniť pri výklade smernice 93/13.(27) Ako sa podotýka v odbornej literatúre, výklad smernice 93/13 podaný Súdnym dvorom „smeruje k uznaniu toho, že práva spojené s bývaním sú neoddeliteľnou súčasťou ochrany spotrebiteľa"(28).

55. Vzhľadom na zásah do základných práv spotrebiteľa sa v prípade postupu výkonu záložného práva k nehnuteľnosti, ktorá je obydlím spotrebiteľa, musí zabezpečiť „*najvyšší stupeň procesnej prísnosti*"(29).

56. „Procesné dôsledky"(30) článku 7 Charty sa takisto môžu prejavovať v intenzite súdneho preskúmania podmienok, ktoré určujú, či možno začať postup výkonu, ako je napadnutá podmienka vo veci samej, ktorá veriteľovi umožňuje uplatniť predčasnú splatnosť úveru a odobrať spotrebiteľovi obydlie.

57. Súdny dvor konkrétnejšie v rozsudku vo veci Všeobecná úverová banka(31) konštatoval, že vzhľadom na účinky, ktoré môže mať klauzula o predčasnej splatnosti(32) vložená do zmluvy o spotrebiteľskom úvere zabezpečenom nehnuteľnosťou slúžiacou ako rodinné obydlie, vnútroštátny súd pri posudzovaní prípadnej nekalej povahy podmienky musí najmä preskúmať proporcionalitu práva priznaného veriteľovi požadovať na základe tejto podmienky všetky dlžné sumy.

58. Z tohto hľadiska je tento súd pri svojom posúdení prostriedkov umožňujúcich spotrebiteľovi odvrátiť účinky splatnosti všetkých súm dlžných na základe zmluvy o úvere povinný zohľadniť dôsledky vysťahovania spotrebiteľa a jeho rodiny z obydlia, v ktorom majú hlavné bydlisko, so zreteľom na článok 7 Charty.(33)

59. Treba uviesť, že článok 7 Charty, ktorý každému priznáva právo na rešpektovanie jeho súkromného a rodinného života, obydlia a komunikácie, zodpovedá článku 8 ods. 1 Európskeho dohovoru o ľudských právach (EDĽP), zatiaľ čo článok 47 Charty, ktorý zaručuje právo na účinný prostriedok nápravy a na spravodlivý proces, zodpovedá článku 6 ods. 1 EDĽP.(34)

60. V súlade s článkom 52 ods. 3 Charty, ktorého cieľom je zabezpečiť potrebnú súdržnosť medzi právami obsiahnutými v Charte a zodpovedajúcimi právami zaručenými EDĽP bez toho, aby bola narušená autonómia práva Únie, musí teda Súdny dvor pri výklade práv zaručených článkami 7 a 47 Charty zohľadniť zodpovedajúce práva zaručené článkom 8 ods. 1 a článkom 6 ods. 1 EDĽP, ako ich vykladá Európsky súd pre ľudské práva (ESĽP), ako úroveň minimálnej ochrany.(35)

61. Podľa ustálenej judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva v súvislosti s postupom odobratia nehnuteľnosti platí, že strata obydlia osoby je *najextrémnejšou formou zásahu* do práva na rešpektovanie obydlia.(36)

62. Vo veci, ktorá viedla k rozsudku Rousk v. Švédsko(37), došlo k výkonu predtým, ako sa právoplatne rozhodlo v odvolacom konaní. Z tohto rozsudku vyplýva, že rozhodovací proces vedúci k zásahu takého rozsahu, že osoba príde o obydlie, musí byť spravodlivý.(38) Európsky súd pre ľudské práva konštatoval, že s cieľom zabezpečiť, aby boli prostriedky nápravy a procesné záruky existujúce vo vnútroštátnom práve „skutočne dostupné a dostatočné *nielen teoreticky, ale aj v praxi*, by sa malo vysťahovanie odložiť až do vyriešenia súvisiacich sporných otázok"(39).

63. So zreteľom na judikatúru Súdneho dvora a Európskeho súdu pre ľudské práva spotrebiteľ musí mať *účinnú a skutočnú možnosť* dosiahnuť súdne preskúmanie nekalých podmienok obsiahnutých v zmluve, vo vzťahu ku ktorej sa navrhuje výkon, ešte pred predajom jeho obydlia na dražbe. Dražbu nemožno dokončiť predtým, než príslušný sud dokončí preskúmanie toho, či sú podmienky predmetnej zmluvy nekalé. Prostriedky súdneho preskúmania nekalých podmienok teda nemožno považovať za účinné, ak sa predaj na dražbe uskutoční aj napriek prebiehajúcemu konaniu, v ktorom sa spotrebiteľ usiluje napadnúť výkon a dosiahnuť jeho prerušenie alebo ukončenie.

d) Uplatnenie na vec samu

64. Spotrebitelia v prejednávanej veci podali odvolanie proti uzneseniu prvostupňového súdu, ktorý zamietol ich návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bez toho, aby sa zaoberal ich tvrdením, že banka nemala právo uplatniť predčasnú splatnosť úveru.(40) Kým prebiehalo konanie o odvolaní, dražba sa vykonala aj napriek tomu, že spotrebitelia dražobníka o prebiehajúcom konaní informovali.

65. Hoci vnútroštátna právna úprava stanovuje určité súdne prostriedky nápravy, ktorých účelom je umožniť prerušenie výkonu(41), na základe okolností veci samej sa zdá, že dostupným súdnym prostriedkom nápravy *v praxi* chýba dostatočná *koordinácia*, napríklad v záujme zabezpečenia, aby dražba nemala prednosť pred súdnym konaním. Vnútroštátny súd uviedol, že spotrebitelia nemajú vplyv na to, ako dlho bude súdu trvať prijatie konečného rozhodnutia alebo rozhodnutie o neodkladných opatreniach. Teda spotrebiteľ, ktorý aktívne bráni svoje práva, aj tak nemusí byť schopný dosiahnuť prerušenie výkonu.

66. Za týchto okolností zrejme existujúce prostriedky nápravy, ktoré majú spotrebitelia k dispozícii v kontexte mimosúdneho postupu výkonu, neposkytujú týmto spotrebiteľom účinnú a skutočnú možnosť dosiahnuť súdne preskúmanie nekalých podmienok a zabrániť dražbe skôr, ako sa uskutoční.

67. Vzhľadom na uvedené zastávam názor, že článok 6 ods. 1 a článok 7 ods. 1 smernice 93/13 so zreteľom na články 7 a 47 Charty bránia vnútroštátnemu právnemu rámcu mimosúdneho výkonu, ktorý je predmetom tejto veci, v rozsahu, v akom zrejme spotrebiteľom neposkytuje účinné procesné záruky proti výkonu záložného práva a predaju ich obydlia na dražbe.

2. Určenie neplatnosti dražby z dôvodu existencie nekalých podmienok

68. Druhý aspekt druhej otázky vnútroštátneho súdu sa týka neexistencie možnosti spotrebiteľov odvrátiť dôsledky predaja na dobrovoľnej dražbe *ex post*. Vnútroštátny súd uviedol, že žiadny z troch dôvodov stanovených v § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách spotrebiteľom neumožňuje dovolávať sa existencie nekalých podmienok v zmluve, na základe ktorej sa navrhol výkon.

69. Slovenská vláda vo svojich písomných pripomienkach tvrdí, že výklad predmetnej vnútroštátnej právnej úpravy vnútroštátnym súdom je nesprávny. Odvoláva sa na nedávnu judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky(42), ktorý prijíma široký výklad príslušného právneho ustanovenia v tom zmysle, že existencia nekalých podmienok v zmluve o úvere predstavuje dôvod, na základe ktorého možno dražbu vyhlásiť za neplatnú. Podľa uvedenej judikatúry, ako ju cituje slovenská vláda, by takáto možnosť mala existovať, pretože výkonu dražby nepredchádza žiadne predbežné preskúmanie a ani iné preskúmanie pohľadávky a preverenie splnenia podmienok daného predaja. Z tejto judikatúry navyše vyplýva, že dlžník musí mať možnosť dovolávať sa porušenia akýchkoľvek procesných alebo hmotnoprávnych podmienok výkonu záložného práva a výkonu dražby, ktoré môže viesť k spochybneniu platnosti zmluvy o úvere, platnosti záložnej zmluvy alebo výšky a charakteru pohľadávky.

70. Judikatúra slovenského Najvyššieho súdu Slovenskej republiky podporuje záver, že spotrebiteľ musí byť schopný dosiahnuť určenie neplatnosti dražby z dôvodu existencie nekalých podmienok v zmluve o úvere, na ktorej sa zakladá výkon, ak bol tento výkon začatý bez súdneho preskúmania pohľadávky.

71. Súdny dvor zaslal vnútroštátnemu súdu žiadosť o objasnenie, v ktorej sa pýtal, či sa so zreteľom na tieto tvrdenia slovenskej vlády stále vyžaduje odpoveď na tú časť otázky, ktorá sa týka dôvodov, na základe ktorých možno dražbu vyhlásiť za neplatnú.

72. Vnútroštátny súd vo svojej odpovedi na žiadosť o objasnenie na svojej otázke trval. Uviedol, že keď sa v roku 2017 vykonala dražba, neexistovala žiadna judikatúra, ktorá by uznávala nekalé podmienky ako možný dôvod určenia neplatnosti dražby. Okrem toho tvrdil, že nedávne uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky neodrážajú ustálenú judikatúru k tejto otázke.

73. V tejto súvislosti treba po prvé uviesť, že podľa ustálenej judikatúry má v rámci konania podľa článku 267 ZFEÚ, ktoré je založené na jasnom rozdelení úloh medzi vnútroštátnymi súdmi a Súdnym dvorom, výlučne vnútroštátny súd právomoc zistiť a posúdiť skutkový stav v spore vo veci samej, ako aj vykladať a uplatňovať vnútroštátne právo.(43)

74. Po druhé je potrebné pripomenúť, že zásada konformného výkladu vnútroštátneho práva je súčasťou systému Zmlúv, keďže vnútroštátnemu súdu umožňuje v rámci jeho právomocí zaistiť plnú účinnosť práva Únie pri rozhodovaní o sporoch, ktoré mu boli predložené.(44)

75. Podľa tejto zásady prináleží vnútroštátnym súdom, aby s prihliadnutím na všetky pravidlá vnútroštátneho práva a uplatnením ním uznaných výkladových metód rozhodli, či a v akom rozsahu je možné vykladať vnútroštátne ustanovenie v súlade s relevantnými ustanoveniami práva Únie.(45)

76. Uvedená zásada má určité obmedzenia. Povinnosť vnútroštátneho súdu odvolávať sa na obsah práva Únie pri výklade a uplatňovaní relevantných ustanovení vnútroštátneho práva je obmedzená všeobecnými právnymi zásadami a nemôže slúžiť ako základ pre výklad vnútroštátneho práva *contra legem*.(46)

77. Vzhľadom na skutočnosť, že v súlade s judikatúrou uvedenou v bode 73 vyššie majú právomoc vykladať vnútroštátne právo výlučne vnútroštátne súdy, vnútroštátnemu súdu prináleží posúdiť, či je možné vykladať § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách v tom zmysle, že existencia nekalých podmienok v zmluve je dôvodom, na základe ktorého možno dražbu vyhlásiť za neplatnú.

78. Judikatúra vnútroštátneho Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, zrejme napovedá, že výklad v súlade s právom Únie je možný. Skutočnosť uvádzaná vnútroštátnym súdom, že judikatúra ešte nie je ustálená, tomuto súdu nebráni prijať výklad v súlade s právom Únie. Vnútroštátny súd v skutočnosti podľa ustálenej judikatúry Súdneho dvora predovšetkým nemôže oprávnene zastávať názor, že vnútroštátne ustanovenie nemôže vykladať v súlade s právom Únie len z toho dôvodu, že bolo sústavne vykladané v zmysle, ktorý nie je zlučiteľný s týmto právom.(47)

79. Napriek tomu je potrebné podotknúť, že výkladom, podľa ktorého vnútroštátne právo umožňuje spotrebiteľom domáhať sa určenia neplatnosti dražby z dôvodu nekalých podmienok, nie je dotknutá otázka, či PO a RT v čase konania dražby mohli tento prostriedok nápravy využiť. Ako je už uvedené vyššie, vnútroštátny súd vysvetľuje, že k vývoju judikatúry v tom zmysle, že existencia nekalých podmienok sa uznáva ako dôvod, pre ktorý možno vyhlásiť dražbu za neplatnú, došlo len nedávno. Takisto vysvetľuje, že v čase konania dražby nebol vydaný žiadny rozsudok určujúci neplatnosť z takéhoto dôvodu.

80. Vzhľadom na neistotu opísanú vnútroštátnym súdom v súvislosti s výkladom § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách sa od priemerného spotrebiteľa, ktorý je definovaný ako riadne informovaný a primerane pozorný a obozretný,(48) nemohla očakávať vedomosť, že takéto ustanovenie umožňuje dovolávať sa určenia neplatnosti dražby z dôvodu nekalých podmienok. Ako výstižne vyjadril jeden autor odbornej literatúry, „priemerný spotrebiteľ nie je právnik“(49). Od priemerného spotrebiteľa takisto nemožno očakávať, že to bude aktivista, ktorý sa bude usilovať posunúť judikatúru na neprebádané územie.

81. Vzhľadom na všetky uvedené úvahy sa majú článok 6 ods. 1 a článok 7 ods. 1 smernice 93/13 so zreteľom na články 7 a 47 Charty vykladať v tom zmysle, že bránia vnútroštátnej právnej úprave a praxi, ako sú tie, o ktoré ide vo

veci samej, ktoré v kontexte mimosúdneho výkonu záložného práva k nehnuteľnosti, ktorá je rodinným obydlím spotrebiteľa, na jednej strane umožňujú vykonanie dražby danej nehnuteľnosti pred vydaním rozhodnutia súdu príslušného na rozhodovanie vo veci samej, ktorým sa konštatuje nekalá povaha zmluvnej podmienky, na ktorej bol výkon založený, hoci sa spotrebiteľ domáhal prerušenia dražby, a na druhej strane nestanovujú možnosť určiť neplatnosť dražby z dôvodu nekalých podmienok obsiahnutých v zmluve, vo vzťahu ku ktorej sa navrhuje výkon záložného práva.

B. Prvá otázka

82. Vnútroštátny súd sa svojou prvou otázkou v podstate pýta, či sa článok 6 ods. 1 a článok 7 ods. 1 smernice 93/13 uplatňujú na konanie, v ktorom sa vydražiteľ nehnuteľného majetku, ktorému sa udelil príklep v mimosúdnom postupe výkonu, dovoláva svojho vlastníckeho práva v situácii, keď sa vykonala dražba napriek prebiehajúcemu súdnemu konaniu, ktoré inicioval spotrebiteľ s cieľom zabrániť dražbe, a napriek tomu, že tento účastník dražby bol o danom konaní informovaný.

83. Na úvod sa budem zaoberať námietkou spoločnosti GR REAL týkajúcou sa prípustnosti tejto otázky. GR REAL v podstate tvrdí, že daná otázka sa jej netýka, pretože je vydražiteľom a nie predajcom alebo dodávateľom v zmysle článku 2 písm. c) smernice 93/13. Uvádza, že otázka, či majú zmluvné podmienky v zmluve o hypotekárnom úvere nekalú povahu, s ňou nijako nesúvisí.

84. V tejto súvislosti treba pripomenúť,(50) že spor vo veci samej vzniká v kontexte žaloby o vypratanie podanej vydražiteľom a vzájomnej žaloby podanej spotrebiteľmi, ktorou sa dovolávajú svojho vlastníckeho práva voči vydražiteľovi. Vnútroštátny súd uvádza, že GR REAL, ktorá je vlastníkom nehnuteľnosti zapísaným v katastri nehnuteľností, má v kontexte takéhoto konania aktívnu legitimáciu. Ako vysvetľuje vnútroštátny súd, spotrebitelia tvrdia, že majú k domu vlastnícke právo, pretože banka nemala právo začať postup výkonu, ktorý bol zavŕšený predajom na dražbe. Ako podotkla Komisia, za týchto okolností sa otázka netýka posúdenia nekalej povahy podmienok obsiahnutých v zmluve o hypotekárnom úvere, ale procesnej ochrany poskytnutej spotrebiteľom v priebehu mimosúdneho postupu výkonu a vplyvu prípadných vád tohto postupu na predaj na dražbe.

85. Táto otázka vnútroštátneho súdu sa v podstate týka obmedzení uplatniteľnosti smernice 93/13 v priebehu konania o vyprataní.(51) Hlavnou otázkou konkrétnejšie je, či prechod nehnuteľnosti na vydražiteľa bráni spotrebiteľovi v tom, aby sa opieral o smernicu 93/13 s cieľom napadnúť vypratanie, ak sa predaj jeho obydlia na dražbe uskutočnil pred ukončením súdneho konania týkajúceho sa preskúmania nekalých podmienok.

86. Ako bude vysvetlené v nasledujúcej časti, potrebný účinok smernice 93/13 v zásade nevyžaduje preskúmanie nekalej povahy zmluvných podmienok v situáciách, v ktorých sa postup výkonu záložného práva k nehnuteľnosti skončil a vlastnícke práva k tejto nehnuteľnosti prešli na tretiu osobu v prípadoch, v ktorých by takéto preskúmanie narušilo právnu istotu prechodu vlastníctva na tretiu osobu.

87. Okolnosti prejednávanej veci však podľa môjho názoru môžu odôvodniť odlišný výsledok váženia jednotlivých dotknutých záujmov.

1. Obmedzenia uplatňovania smernice 93/13 po prechode vlastníctva

88. Rozsudok vo veci Banco Santander(52) prvýkrát stanovil obmedzenia uplatňovania smernice 93/13 po nadobudnutí majetku vydražiteľom v súlade s právnymi predpismi. Súdny dvor v danom rozsudku v podstate vylúčil uplatňovanie smernice 93/13 v konaní, ktoré inicioval vydražiteľ na ochranu svojich vecných práv nadobudnutých v súlade s právnymi predpismi v nadväznosti na dražbu majetku, v prípade ktorého spotrebiteľ súhlasil s jeho zaťažením záložným právom. Zastával názor, že ak by sa umožnilo dlžníkovi, ktorý súhlasil so záložným právom k takémuto majetku, uplatňovať voči jeho nadobúdateľovi námietky založené na zmluve o hypotekárnom úvere, vo vzťahu ku ktorej môže byť tento nadobúdateľ treťou osobou, mohlo by to mať vplyv na právnu istotu vyplývajúcu z existujúcich vlastníckych vzťahov.(53)

89. Jednou z podmienok, ktorými sa riadili obmedzenia uplatňovania smernice 93/13 však bola *dostupnosť právnych prostriedkov nápravy* vrátane možnosti spotrebiteľa namietať voči tomuto postupu alebo navrhnúť jeho prerušenie z dôvodu nekalej podmienky v zmluve o hypotekárnom úvere a možnosti požiadať o nariadenie predbežného opatrenia.(54) Vo veci vedúcej k rozsudku Banco Santander Súdny dvor zohľadnil skutočnosť, že spotrebiteľ *nevyužil existujúce právne prostriedky nápravy*.(55)

90. V následnej judikatúre, konkrétne v rozsudku vo veci Ibercaja Banco(56), Súdny dvor zasadajúci vo veľkej komore potvrdil dôležitosť zásady právnej istoty a ochrany vlastníkových vecných práv k nehnuteľnosti po vykonaní dražby. Táto vec sa týkala postupu výkonu záložného práva k nehnuteľnosti povoleného súdnym rozhodnutím. Boli v nej nastolené dve hlavné otázky. Prvou bolo, či súd rozhodujúci o nariadení výkonu musí mať možnosť preskúmať prípadnú nekalú povahu zmluvných podmienok bez ohľadu na vnútroštátne procesné pravidlá, ktorými sa vykonáva zásada právnej sily rozhodnutej veci vo vzťahu k súdnemu rozhodnutiu, ktoré výslovne neobsahuje žiadne preskúmanie tejto otázky. Druhá otázka sa týkala určenia okamihu, od ktorého treba postup výkonu záložného práva k nehnuteľnosti považovať za ukončený z hľadiska preskúmania nekalej povahy zmluvných podmienok.

91. Pokiaľ ide o prvú otázku, Súdny dvor konštatoval, že účinné preskúmanie prípadnej nekalej povahy zmluvných podmienok nemožno zaručiť, ak by sa právna sila rozhodnutej veci vzťahovala aj na súdne rozhodnutia, ktoré nepotvrdzujú takéto preskúmanie.(57) Spotrebiteľ teda musí mať možnosť dovolávať sa smernice 93/13 aj v ďalších etapách postupu alebo počas následného určovacieho konania.(58)

92. Pokiaľ ide o druhú otázku, Súdny dvor konštatoval, že v situácii, v ktorej sa postup výkonu záložného práva k nehnuteľnosti skončil a vlastnícke práva k tomuto majetku prešli na tretiu osobu, súd konajúci *ex offo* alebo na návrh spotrebiteľa už nemôže vykonať preskúmanie nekalej povahy zmluvných podmienok, ktoré by viedlo k zrušeniu aktov o prechode vlastníctva, a spochybniť právnu istotu prechodu vlastníctva na tretiu osobu, ku ktorému už došlo.(59)

93. Súdny dvor však rozhodol, že spotrebiteľ musí mať v takejto situácii v súlade s článkom 6 ods. 1 a článkom 7 ods. 1 smernice 93/13 v spojení so zásadou efektivity možnosť dovolávať sa v samostatnom následnom konaní nekalej povahy podmienok zmluvy o hypotekárnom úvere, aby mohol účinne a v plnom rozsahu uplatniť svoje práva na základe tejto smernice s cieľom získať náhradu finančnej škody spôsobenej uplatnením týchto podmienok.(60)

2. Okolnosti, ktoré môžu odôvodniť odchýlenie sa od obmedzení uplatňovania smernice 93/13 po vykonaní dražby

94. Vnútroštátny súd zdôrazňuje, že slovenský právny poriadok chráni tretie osoby, ktoré nadobudnú nehnuteľnosť na verejnej dražbe, a uznáva potrebu dodržiavať zásadu právnej istoty. Zastáva však názor, že vec sama odôvodňuje odlišné vyváženie dotknutých záujmov a odchýlenie sa od pravidla ochrany vydražiteľa. Dôvody tohto odchýlenia podľa vnútroštátneho súdu v podstate spočívajú v skutočnosti, že dražba sa ukončila predtým, ako príslušný súd preskúmal potenciálnu nekalú povahu podmienok dohodnutých v zmluve o hypotekárnom úvere, ako aj v tom, že vydražiteľ o prebiehajúcom konaní vedel.(61)

95. Treba preto určiť, či tieto prvky možno považovať za spôsobilé odôvodniť uplatňovanie smernice 93/13 potom, ako sa vykoná dražba a vlastnícke právo k nehnuteľnosti prejde na vydražiteľa.

96. Ako je zrejmé z vyššie uvedenej analýzy,(62) judikatúra Súdneho dvora inšpirovaná judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva pripisuje osobitnú váhu existencii procesných záruk v postupe odobratia nehnuteľnosti, a to so zreteľom na závažný zásah do práva na rešpektovanie obydlia.

97. Opatrenia v rámci výkonu teda musia zabezpečiť, aby sa náležite bralo do úvahy a chránilo právo spotrebiteľa na obydlie a aby mal spotrebiteľ k dispozícii účinné procesné prostriedky, ktoré mu umožňujú uplatniť jeho práva podľa smernice 93/13 a dosiahnuť súdne preskúmanie nekalých podmienok pred uskutočnením predaja na dražbe.(63) Spotrebitelia takisto musia mať účinný prostriedok na dosiahnutie prerušenia výkonu až do posúdenia nekalej povahy podmienok.(64)

98. Neexistencia účinnej a skutočnej možnosti dosiahnuť súdne preskúmanie nekalých podmienok pred vykonaním dražby predstavuje závažné porušenie požiadavky účinnej súdnej ochrany spotrebiteľa, ktorá sa zaručuje v článku 47 Charty, a práva na rešpektovanie obydlia podľa článku 7 Charty. Spotrebiteľ zbavený tejto možnosti počas postupu výkonu hypotekárneho záložného práva musí mať výnimočne možnosť oprieť sa o smernicu 93/13 aj po vykonaní dražby.

99. Ochrana kupujúceho konajúceho v dobrej viere ani všeobecný záujem na zachovaní právnej istoty nie sú dostatočné na to, aby prevážili nad skutočnosťou, že osoba je pripravená o obydlie bez toho, aby mohla dosiahnuť súdne preskúmanie svojej veci.(65) Táto úvaha platí *a fortiori* v prípade, že súčasťou rodiny danej osoby sú maloleté deti.

100. Vo veci samej sa obydlie spotrebiteľa dražilo bez toho, aby došlo k súdnemu preskúmaniu zmluvy slúžiacej ako základ navrhovaného výkonu s cieľom posúdiť, či je niektorá z podmienok nekalá, a v čase, keď prebiehalo konanie o určenie nekalej povahy zmluvných podmienok. Dražená nehnuteľnosť je obydlím, kde spotrebitelia bývajú so svojimi deťmi, pričom dve z nich sú maloleté a trpia psychickou poruchou. Predaj na dražbe sa uskutočnil aj napriek tomu, že nedošlo k súdnemu overeniu pohľadávky ani k preskúmaniu proporcionality možnosti uplatniť predčasnú splatnosť úveru, ktorú mal veriteľ k dispozícii.

101. Ďalším prvkom, ktorý môže odôvodniť odlišné vyváženie dotknutých záujmov vo veci samej v porovnaní s vecou, ktorá viedla k vydaniu rozsudku Ibercaja Banco, je skutočnosť, že účastník dražby o prebiehajúcom konaní týkajúcom sa nekalej povahy podmienky, na základe ktorej veriteľ začal výkon záložného práva, vedel. Vnútroštátny súd túto vedomosť účastníka dražby nazval „*rušivou okolnosťou*“ pri prechode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

102. Ako v podstate uviedla Komisia, vnútroštátnemu súdu prináleží určiť, či tieto okolnosti podľa jeho vnútroštátneho práva predstavujú vady nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a aké dôsledky by to mohlo mať z hľadiska zákonnosti prechodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.(66) V rámci tohto posúdenia sa skutočnosť, že vydražiteľ o prebiehajúcom konaní vedel, môže zohľadniť ako faktor, ktorý môže spochybniť potrebu ochrany daného účastníka dražby.

103. Ako uvádza GR REAL, je pravda, že napadnutie podmienok zmluvy, na ktorej je založený výkon, samo osebe nepredznačuje, aký bude výsledok konania. Účastník dražby, ktorý nadobudne majetok aj napriek prebiehajúcemu súdnemu konaniu v súvislosti so zmluvou, na ktorej bol založený výkon, a napriek absencii predchádzajúceho súdneho preskúmania, by si mal však uvedomovať *zvýšené riziko* toho, že dôjde k určeniu neplatnosti dražby, ako aj to, že právny status daného majetku je *neistý*.(67)

104. Neistý status vlastníckeho práva nadobudnutého účastníkom dražby v kontexte systému mimosúdneho postupu výkonu zrejme s výhradou overenia vnútroštátnym súdom podporuje aj judikatúra Najvyššieho súdu Slovenskej republiky. Ako sa uvádza vyššie,(68) z danej judikatúry vyplýva, že spotrebiteľ musí mať možnosť napadnúť platnosť dražby, ak dobrovoľnej dražbe nepredchádza súdne preskúmanie ani žiadne súdne preverenie pohľadávky a podmienok predaja.

105. Prvkom, ktorý ešte zvyšuje zložitosť prejednávanej veci, je skutočnosť, že spotrebitelia nepodali žalobu o neplatnosť dražby. V tejto súvislosti Súdny dvor uznal, že potreba dodržiavať zásadu efektivity nemôže zájsť až tak ďaleko, že v plnej miere nahradí úplnú nečinnosť dotknutého spotrebiteľa.(69) Ako však vnútroštátny súd vysvetlil vo svojej odpovedi na žiadosť o objasnenie, v čase, keď bola podaná žaloba vo veci samej, daná judikatúra slovenského Najvyššieho súdu Slovenskej republiky neexistovala.(70) Od PO a RT nebolo možné očakávať, že budú vedieť o širokom výklade zákona, ktorý by im umožňoval podanie žaloby o neplatnosť. Za týchto okolnosti nemožno dospieť k záveru, že títo spotrebitelia preukázali úplnú pasivitu.(71)

106. Okolnosti tejto veci odhaľujú *závažné vady procesných záruk, ktoré sú k dispozícii* spotrebiteľom v kontexte vnútroštátneho systému mimosúdneho výkonu, minimálne pokiaľ ide o jeho uplatňovanie v praxi. Ako v podstate podotkla Komisia, vznikajú pochybnosti o *efektívnosti* procesných záruk poskytovaných spotrebiteľom v kontexte dobrovoľných dražieb *ako celku*. Skutočnosť, že účastník dražby vedel o rizikách spojených s dražbou, v prípade ktorej neboli vyriešené súvisiace otázky, tieto vady ešte zhoršuje.

107. *Kumulatívny účinok* nedostatku procesných záruk v rámci systému mimosúdneho výkonu a okolností konkrétnej veci na právo na účinnú súdnu ochranu podľa smernice 93/13, by mal byť spôsobilý odôvodniť odchýlenie sa od všeobecného pravidla stanoveného v rozsudku vo veci Ibercaja Banco. Spotrebitelia by teda v kontexte konania o vyprataní mali byť oprávnení oprieť sa o svoje právo na účinný právny prostriedok nápravy podľa smernice 93/13. Je otázkou vnútroštátneho procesného práva, aby sa poskytli presné opatrenia, ktoré by spotrebiteľom umožnili dosiahnuť účinné preskúmanie podmienok zmluvy, v súvislosti s ktorou bol navrhnutý, výkon a aby sa z tohto preskúmania vyvodili všetky dôsledky.

108. Vzhľadom na uvedené zastávam názor, že článok 6 ods. 1 a článok 7 ods. 1 smernice 93/13 so zreteľom na články 7 a 47 Charty sa majú vykladať v tom zmysle, že sú uplatniteľné na konanie, v ktorom sa vydražiteľ nehnuteľného majetku, ktorému sa udelil príklep v mimosúdnom postupe výkonu, dovoláva svojho vlastníckeho práva v situácii, keď sa vykonala dražba napriek prebiehajúcemu súdnemu konaniu s cieľom zabrániť dražbe a napriek tomu, že tento účastník dražby bol o danom konaní informovaný, a to v rozsahu, v akom existujúce procesné prostriedky neposkytujú spotrebiteľovi účinnú a skutočnú možnosť dosiahnuť súdne preskúmanie nekalých podmienok a domáhať sa prerušenia postupu pred vykonaním dražby alebo určenia neplatnosti dražby.

C. Tretia otázka

109. Vnútroštátny súd sa svojou treťou otázkou v podstate pýta, či sa má článok 5 smernice 2005/29 vykladať v tom zmysle, že výkon záložného práva na základe nekalej zmluvnej podmienky o predčasnej splatnosti pohľadávky môže predstavovať nekalú obchodnú praktiku, ktorá môže zakladať zodpovednosť dražobníka.

110. Účastníci konania, ktorí predložili pripomienky, tvrdia, že daná otázka je neprípustná.

111. Z ustálenej judikatúry vyplýva, že pri otázkach týkajúcich sa práva Únie položených vnútroštátnym súdom platí prezumpcia relevantnosti. Súdny dvor môže odmietnuť rozhodnúť o prejudiciálnej otázke položenej vnútroštátnym súdom len vtedy, ak je zjavné, že požadovaný výklad práva Únie nemá nijakú súvislosť s existenciou alebo predmetom sporu vo veci samej, pokiaľ ide o hypotetický problém alebo ak Súdny dvor nedisponuje skutkovými ani právnymi okolnosťami potrebnými na užitočnú odpoveď na otázky, ktoré mu boli položené.(72)

112. V tejto veci nie je z návrhu na začatie prejudiciálneho konania jasné, akú súvislosť má daná otázka s existenciou alebo predmetom sporu vo veci samej. Ako predovšetkým podotýka slovenská vláda, banka ani dražobník nie sú účastníkmi konania vo veci samej. Preto sa nezdá, že by výklad smernice 2005/29 mohol mať vplyv na vec samu.

113. Ako navyše podotkla Komisia, nekalá obchodná praktika je podľa článku 5 ods. 2 písm. b) smernice 2005/29 správanie, ktoré „podstatne narušuje alebo je spôsobil[é] podstatne narušiť ekonomické správanie priemerného spotrebiteľa vo vzťahu k produktu, ku ktorému sa dostane alebo ktorému je adresovan[é]". Vnútroštátny súd však neuvádza druh obchodného rozhodnutia prijatého spotrebiteľom, ktoré banka alebo dražobník údajne zamýšľali narušiť.

114. Z týchto dôvodov zastávam názor, že tretia otázka je neprípustná.

V. Návrh

115. Vzhľadom na všetky uvedené úvahy navrhujem, aby Súdny dvor odpovedal na prejudiciálne otázky, ktoré položil Krajský súd v Prešove (Slovensko), takto:

1. Článok 6 ods. 1 a článok 7 ods. 1 smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách so zreteľom na článok 7 a prvý odsek článku 47 Charty základných práv Európskej únie

   sa majú vykladať v tom zmysle, že bránia vnútroštátnej právnej úprave a praxi, ako sú tie, o ktoré ide vo veci samej, ktoré v kontexte mimosúdneho výkonu záložného práva k nehnuteľnosti, ktorá je rodinným obydlím spotrebiteľa, na jednej strane umožňujú vykonanie dražby danej nehnuteľnosti pred vydaním rozhodnutia súdu príslušného na rozhodovanie vo veci samej, ktorým sa konštatuje nekalá povaha zmluvnej podmienky, na ktorej bol výkon založený, hoci sa spotrebiteľ domáhal prerušenia dražby, a na druhej strane nestanovujú možnosť určiť neplatnosť dražby z dôvodu nekalých podmienok obsiahnutých v zmluve, vo vzťahu ku ktorej sa navrhuje výkon záložného práva.

2. Článok 6 ods. 1 a článok 7 ods. 1 smernice 93/13 so zreteľom na článok 7 a článok 47 Charty základných práv Európskej únie

   sa majú vykladať v tom zmysle, že sú uplatniteľné na konanie, v ktorom sa vydražiteľ nehnuteľného majetku, ktorému sa udelil príklep v mimosúdnom postupe výkonu, dovoláva svojho vlastníckeho práva v situácii, keď sa vykonala dražba napriek prebiehajúcemu súdnemu konaniu s cieľom zabrániť dražbe a napriek tomu, že tento účastník dražby bol o danom konaní informovaný, a to v rozsahu, v akom existujúce procesné prostriedky neposkytujú spotrebiteľovi účinnú a skutočnú možnosť dosiahnuť súdne preskúmanie nekalých podmienok a domáhať sa prerušenia postupu pred vykonaním dražby alebo určenia neplatnosti dražby.

3. Tretia otázka je neprípustná.

---

1 Jazyk prednesu: angličtina.

---

2 Rozsudok zo 14. marca 2013, (C-415/11, EU:C:2013:164).

---

3 KENNA, P.: Introduction. In: KENNA, P. et al.: *Loss of Homes and Evictions Across Europe, A Comparative Legal and Policy Examination*, Edward Elgar Cheltenham, United Kingdom and Northampton, Massachusetts, United States, 2018, s. 1 – 65, na s. 41.

---

4 Smernica Rady z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách (Ú. v. ES L 95, 1993, s. 29; Mim. vyd. 15/002, s. 288).

---

5 COLLINS, H.: Building European Law on Charter Rights. In: COLLINS, H. (ed.): *European Contract Law and the Charter of Fundamental Rights*, Cambridge: Intersentia, 2017, s. 1 – 32, na s. 17.

---

6 Z odôvodnenia návrhu na začatie prejudiciálneho konania vyplýva, že dôvodom výzvy na predčasné splatenie úveru bola skutočnosť, že spotrebitelia nezaplatili určité splátky úveru.

---

7 Vnútroštátny súd uviedol, že sa možno domnievať, že sporná zmluvná podmienka týkajúca sa predčasnej splatnosti úveru neexistuje z dôvodu nedostatku transparentnosti. Daná podmienka bola zapracovaná vo všeobecných podmienkach banky, no spotrebitelia na ňu neboli upozornení.

---

8 Smernica Európskeho parlamentu a Rady z 11. mája 2005 o nekalých obchodných praktikách podnikateľov voči spotrebiteľom na vnútornom trhu, a ktorou sa mení a dopĺňa smernica Rady 84/450/EHS, smernice Európskeho parlamentu a Rady 97/7/ES, 98/27/ES a 2002/65/ES a nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 2006/2004 („smernica o nekalých obchodných praktikách") (Ú. v. EÚ L 149, 2005, s. 22).

---

9 Rozsudok z 22. apríla 2021, Profi Credit Slovakia (C-485/19, EU:C:2021:313, bod 49).

10 Tamže (bod 50).

11 Pozri bod 6 a nasl. vyššie.

12 V názve daného právneho predpisu sa uvádzajú „dobrovoľné“ dražby. Vlastnosti daného postupu však svedčia o nútenom predaji na dražbe.

13 Pozri v tomto zmysle rozsudok zo 17. júla 2014, Sánchez Morcillo a Abril García (C-169/14, EU:C:2014:2099, bod 38).

14 Rozsudok z 10. septembra 2014 (C-34/13, EU:C:2014:2189, bod 68).

15 Pozri moje návrhy vo veci Všeobecná úverová banka (C-598/21, EU:C:2023:22, bod 83).

16 Rozsudok zo 17. mája 2022, Ibercaja Banco (C-600/19, EU:C:2022:394, bod 35 a citovaná judikatúra).

17 Tamže (bod 36 a citovaná judikatúra).

18 Tamže (bod 37 a citovaná judikatúra).

19 Rozsudok z 9. apríla 2024, Profi Credit Polska (Obnova konania ukončeného právoplatným rozhodnutím) (C-582/21, EU:C:2024:282, bod 73 a citovaná judikatúra).

20 Rozsudok zo 17. mája 2022, Impuls Leasing România (C-725/19, EU:C:2022:396, bod 46).

21 Tamže (bod 47).

22 Pozri v tomto zmysle rozsudok z 9. apríla 2024, Profi Credit Polska (Obnova konania ukončeného právoplatným rozhodnutím) (C-582/21, EU:C:2024:282, bod 79).

23 Rozsudok zo 17. júla 2014, Sánchez Morcillo a Abril García (C-169/14, EU:C:2014:2099, bod 25).

24 Rozsudok zo 17. mája 2022, Impuls Leasing România (C-725/19, EU:C:2022:396, bod 55 a citovaná judikatúra).

25 Pozri v tomto zmysle rozsudky zo 14. marca 2013, Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164, bod 59); zo 17. mája 2022, Impuls Leasing România (C-725/19, EU:C:2022:396, bod 56), a z 9. novembra 2023, Všeobecná úverová banka (C-598/21, EU:C:2023:845, bod 85).

26 Pozri v tomto zmysle rozsudok z 9. apríla 2024, Profi Credit Polska (Obnova konania ukončeného právoplatným rozhodnutím) (C-582/21, EU:C:2024:282, bod 82).

27 Pozri v tomto zmysle rozsudok z 9. novembra 2023, Všeobecná úverová banka (C-598/21, EU:C:2023:845, bod 85).

28 KENNA, P., SIMÓN-MORENO, H.: Towards a common standard of protection of the right to housing in Europe through the Charter of Fundamental Rights. In: *European Law Journal*, 2019, zv. 25, 2019, s. 608 – 622, na s. 608.

29 WHITEHOUSE, L.: The home-owner: Citizen or consumer? In: BRIGHT, S., DEWAR, J.: *Land Law Themes and Perspectives*. Oxford : Oxford University Press, 1998, s. 183 – 205, na s. 183 (kurzívou zvýraznila generálna advokátka).

30 KENNA, P., SIMÓN-MORENO, H.: c. d., s. 614.

31 Pozri v tomto zmysle rozsudok z 9. novembra 2023 (C-598/21, EU:C:2023:845, body 82 a 84).

32 Na základe ktorej veriteľ môže uplatniť predčasnú splatnosť úveru.

33 Rozsudok z 9. novembra 2023, Všeobecná úverová banka (C-598/21, EU:C:2023:845, bod 85).

34 Pozri v tomto zmysle rozsudok z 8. decembra 2022, Orde van Vlaamse Balies a i. (C-694/20, EU:C:2022:963, bod 25).

35 Tamže (bod 26).

36 Rozsudok ESĽP, 25. októbra 2013, Rousk v. Švédsko (CE:ECHR:2013:0725JUD002718304, bod 137 a citovaná judikatúra) (kurzívou zvýraznila generálna advokátka).

37 Tamže (body 120 a 139).

38 Tamže (bod 137).

39 Tamže (bod 139) (kurzívou zvýraznila generálna advokátka).

40 Pozri bod 14 vyššie.

41 Vnútroštátny súd môže nariadiť neodkladné opatrenia s cieľom prerušiť výkon podľa § 325 Civilného sporového poriadku. Podľa § 19 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách je navyše dražobník povinný upustiť od dražby, ak je mu vykonateľným rozhodnutím preukázané, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnúť vykonanie dražby, alebo ak súd nariadil neodkladné opatrenie.

42 Slovenská vláda odkazuje predovšetkým na uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 7. decembra 2022, sp. zn. 6Cdo/159/2020, a z 23. februára 2022, sp. zn. 4Cdo/149/2020.

43 Rozsudok z 9. apríla 2024, Profi Credit Polska (Obnova konania ukončeného právoplatným rozhodnutím) (C-582/21, EU:C:2024:282, bod 31).

44 Tamže (bod 61).

45 Tamže (bod 62).

46 Tamže (bod 63).

47 Pozri v tomto zmysle rozsudok z 9. apríla 2024, Profi Credit Polska (Obnova konania ukončeného právoplatným rozhodnutím) (C-582/21, EU:C:2024:282, bod 65).

48 Pokiaľ ide o pojem „priemerný spotrebiteľ", pozri rozsudok zo 4. júla 2024, Caixabank a i. (Preskúmanie transparentnosti v rámci hromadnej žaloby) (C-450/22, EU:C:2024:577, bod 48).

49 ROTT, P.: The average consumer is not a lawyer! Case C-66/19 JC v Kreissparkasse Saarlouis. In: *Maastricht Journal of European and Comparative Law*, zv. 27(3), s. 379 – 386, v ktorom sa uvádza komentár k rozsudku Súdneho dvora z 26. marca 2020, Kreissparkasse Saarlouis (C-66/19, EU:C:2020:242).

50 Pozri body 21 a 22 vyššie.

51 Pozri FABER, W., MARTINSON, C.: Can ownership limit the effectiveness of EU consumer contract law directives? – A suggestion to employ a „functional approach". In: *Austrian Law Journal (ALJ)*, 2019, s. 85 – 123.

52 Rozsudok zo 7. decembra 2017 (C-598/15, EU:C:2017:945, ďalej len „rozsudok Banco Santander", bod 50).

53 Tamže (bod 45).

54 Tamže (bod 49).

55 Tamže (bod 50).

56 Rozsudok zo 17. mája 2022 (C-600/19, EU:C:2022:394, ďalej len „rozsudok Ibercaja Banco").

57 Rozsudok Ibercaja Banco (bod 50).

58 Tamže (bod 56).

59 Tamže (bod 57).

60 Rozsudok Ibercaja Banco (bod 58) a rozsudok z 9. apríla 2024, Profi Credit Polska (Obnova konania ukončeného právoplatným rozhodnutím) (C-582/21, EU:C:2024:282, bod 83).

61 GR REAL vo svojich písomných pripomienkach popiera, že by o žalobe podanej spotrebiteľmi proti postupu výkonu záložného práva vedela. Podľa ustálenej judikatúry však platí, že Súdny dvor má v rámci rozdelenia právomocí medzi súdmi Európskej únie a vnútroštátnymi súdmi zohľadniť skutkový a právny rámec, do ktorého patria prejudiciálne otázky, tak ako ho vymedzilo rozhodnutie vnútroštátneho súdu. Preto vzhľadom na to, že vnútroštátny súd vymedzil skutkový a právny rámec, do ktorého spadajú ním kladené otázky, Súdnemu dvoru neprináleží preverovať ich správnosť [pozri v tomto zmysle rozsudok z 29. júna 2023, International Protection Appeals Tribunal a i. (Atentát v Pakistane) (C-756/21, EU:C:2023:523, body 37 a 38 a citovanú judikatúru)].

62 Pozri bod 54 a nasl. vyššie.

63 Pozri bod 63 vyššie.

64 Pozri RUTGERS, J.W.: The Right to housing (Article 7 of the Charter) and unfair terms in general conditions. In: COLLINS, H. (ed.): c. d., s. 125 – 137, na s. 134.

65 Pozri v tomto zmysle rozsudok ESĽP, 16. júla 2009, Zehentner v. Rakúsko (CE:ECHR:2009:0716JUD002008202, body 62 a 65).

66 Pokiaľ ide o prehľad, pozri MARTÍNEZ VALENCOSO, L. M. et al. (eds.): *Transfer of Immovables in European Private Law*. Cambridge University Press, 2017.

67 Pozri v tomto zmysle rozsudok ESĽP, 1. júla 2014, Buceas a Bucias v. Rumunsko (CE:ECHR:2014:0701JUD003218504, bod 43).

68 Pozri bod 69 vyššie.

69 Rozsudok zo 17. mája 2022, Unicaja Banco (C-869/19, EU:C:2022:397, bod 28 a citovaná judikatúra).

70 Pozri bod 79 vyššie.

71 Pozri v tomto zmysle rozsudok zo 17. mája 2022, Unicaja Banco (C-869/19, EU:C:2022:397, bod 38).

72 Rozsudok z 13. júla 2023, Banco Santander (Odkaz na oficiálny index) (C-265/22, EU:C:2023:578, bod 34 a citovaná judikatúra).