



Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS DOM (Store Afdeling)

24. juni 2025 *

»Præjudiciel forelæggelse – forbrugerbeskyttelse – urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler – direktiv 93/13/EØF – artikel 6, stk. 1 – artikel 7, stk. 1 – forbrugerkreditaftale – aftale sikret ved pant i en fast ejendom, der udgør en forbrugers familiebolig – førtidig ophævelse – udenretslig auktion over denne faste ejendom – national lovgivning, der gør det muligt at gennemføre dette salg uden en domstols forudgående efterprøvelse af den pågældende fordring – ugyldighedsgrunde for det nævnte salg, hvorfra den omstændighed, at der foreligger urimelige kontraktvilkår, er udelukket – effektiviteten af forbrugerbeskyttelsen – artikel 7 og 47 i Den Europæiske Unions charter om grundlæggende rettigheder«

I sag C-351/23,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af Krajský súd v Prešove (den regionale ret i Prešov, Slovakiet) ved afgørelse af 11. maj 2023, indgået til Domstolen den 6. juni 2023, i sagen,

GR REAL s. r. o.

mod

PO,

RT,

har

DOMSTOLEN (Store Afdeling),

sammensat af præsidenten, K. Lenaerts, vicepræsidenten, T. von Danwitz, afdelingsformændene C. Lycourgos, I. Jarukaitis, M.L. Arastey Sahún, A. Kumin og N. Jääskinen samt dommerne E. Regan, N. Piçarra, I. Ziemele, O. Spineanu-Matei (refererende dommer), B. Smulders, M. Condinanzi, F. Schalin og S. Gervasoni,

generaladvokat: L. Medina

justitssekretær: A. Calot Escobar,

på grundlag af den skriftlige forhandling,

* Processprog: slovakisk.

efter at der er afgivet indlæg af:

- GR REAL s. r. o. ved advokát M. Krutek,
- PO og RT ved Z. advokátka Pitoňáková,
- den slovakiske regering ved E.V. Larišová og A. Lukáčik, som befuldmægtigede,
- Europa-Kommissionen ved R. Lindenthal, P. Ondrůšek og N. Ruiz García, som befuldmægtigede,

og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse i retsmødet den 14. november 2024, afsagt følgende

Dom

- 1 Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler (EFT 1993, L 95, s. 29) samt artikel 5, 8 og 9 i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/29/EF af 11. maj 2005 om virksomheders urimelige handelspraksis over for forbrugerne på det indre marked og om ændring af Rådets direktiv 84/450/EØF og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 97/7/EF, 98/27/EF og 2002/65/EF og Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 2006/2004 (»direktivet om urimelig handelspraksis«) (EUT 2005, L 149, s. 22).
- 2 Anmodningen er blevet indgivet i forbindelse med en tvist mellem på den ene side GR REAL s. r. o. og på den anden side PO og RT vedrørende dels disse sidstnævntes udsættelse fra deres familiebolig efter dette selskabs erhvervelse heraf i forbindelse med en udenretslig auktion, dels et kontrasøgsmål, hvorved PO og RT har anfægtet lovligheden af overdragelsen af ejendomsretten til denne faste ejendom.

Retsforskrifter

EU-retten

Direktiv 93/13

- 3 24. betragtning til direktiv 93/13 har følgende ordlyd:

»[M]edlemsstaternes retsmyndigheder og administrative organer skal råde over tilstrækkelige og effektive midler til at bringe anvendelsen af urimelige vilkår i forbrugeraftaler til ophør.«
- 4 Dette direktivs artikel 6, stk. 1, bestemmer:

»Medlemsstaterne fastsætter, at urimelige kontraktvilkår i en aftale, som en erhvervsdrivende har indgået med en forbruger, i henhold til deres nationale lovgivning ikke binder forbrugeren, og at aftalen forbliver bindende for parterne på i øvrigt samme vilkår, hvis den kan opretholdes uden de urimelige kontraktvilkår.«

5 Nævnte direktivs artikel 7, stk. 1, bestemmer:

»Medlemsstaterne sikrer, at der i forbrugernes og konkurrenternes interesse findes egnede og effektive midler til at bringe anvendelsen af urimelige kontraktvilkår i aftaler, der indgås mellem forbrugere og en erhvervsdrivende, til ophør.«

Direktiv 2005/29

6 Artikel 5 i direktiv 2005/29 foreskriver:

»1. Urimelig handelspraksis forbydes.

2. En handelspraksis er urimelig, hvis:

a) den er i modstrid med kravet om erhvervsmæssig diligenspligt

og

b) væsentligt forvrider eller kan forventes væsentligt at forvride den økonomiske adfærd i forhold til produktet hos gennemsnitsforbrugeren, som bliver genstand for den, eller som den er rettet mod, eller, hvis den pågældende handelspraksis rettes mod en særlig gruppe af forbrugere, hos et gennemsnitligt medlem af denne gruppe.

[...]

4. En handelspraksis er i særdeleshed urimelig, hvis den er

[...]

b) aggressiv, jf. artikel 8 og 9.

[...]«

7 Dette direktivs artikel 8 er affattet således:

»En handelspraksis betragtes som aggressiv, hvis den i sin faktuelle sammenhæng, idet der tages hensyn til alle elementer og betingelser, ved chikane, tvang, herunder fysisk vold, eller utilbørlig påvirkning i væsentlig grad indskrænker eller kan forventes væsentligt at indskrænke gennemsnitsforbrugerens valgfrihed eller adfærd i forbindelse med produktet, og derved foranlediger ham til eller kan forventes at foranledige ham til at træffe en transaktionsbeslutning, som han ellers ikke ville have truffet.«

8 Det nævnte direktivs artikel 9 har følgende ordlyd:

»Når det skal afgøres, hvorvidt der i en handelspraksis er anvendt chikane, tvang, herunder fysisk vold, eller utilbørlig påvirkning, skal der tages hensyn til

a) tidspunktet for denne handelspraksis, stedet, hvor den har fundet sted, dens karakter og vedholdenhed

- b) anvendelse af truende eller utilbørligt sprog eller adfærd
- c) den erhvervsdrivendes udnyttelse af en konkret uheldig situation eller omstændighed, der er af en så alvorlig karakter, at den indskrænker forbrugerens vurderingsevne, og som den erhvervsdrivende har kendskab til og udnytter til at påvirke forbrugerens beslutning i forbindelse med produktet
- d) byrdefulde eller uforholdsmæssigt omfattende hindringer af ikke-kontraktuel karakter, som den erhvervsdrivende opstiller, når en forbruger ønsker at udøve sine rettigheder i henhold til kontrakten, herunder retten til at ophæve kontrakten eller til at vælge et andet produkt eller en anden erhvervsdrivende
- e) trusler om at træffe foranstaltninger, som ifølge loven ikke kan træffes.«

Slovakisk ret

Den borgerlige lovbog

- 9 § 53 i zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (lov nr. 40/1964 om borgerlige sager) i den affattelse, der finder anvendelse på tvisten i hovedsagen (herefter »den borgerlige lovbog«), bestemte følgende i stk. 9:

»Den erhvervsdrivende kan i tilfælde af fuldbyrdelse ved ratebetalinger af en aftale indgået med en forbruger tidligst udøve den ret, som er fastsat i den borgerlige lovbogs § 565, 3 måneder efter den forsinkede betaling af en rate, og når denne i øvrigt har informeret forbrugeren mindst 15 dage inden udøvelsen af denne ret.«
- 10 § 151j, stk. 1, i den borgerlige lovbog er affattet således:

»Hvis en fordring, som er sikret ved pant, ikke tilbagebetales behørigt og rettidigt, kan panthaveren indlede en fuldbyrdelse i det pantsatte gode. Inden for rammerne af fuldbyrdelsen i det pantsatte gode kan panthaveren søge fyldestgørelse for sit krav enten på den i aftalen fastsatte måde eller ved at sælge det pantsatte gode ved auktion i henhold til særlov [...], eller ved at kræve fyldestgørelse for sit krav ved salg af det pantsatte gode i henhold til særlove [...], medmindre denne lovbog eller en speciallov bestemmer andet.«
- 11 Det fremgår af anmodningen om præjudiciel afgørelse, at denne bestemmelse indeholder en første fodnote, indsat efter ordene »i henhold til særlov«, som henviser til zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (lov nr. 527/2002 om frivillige auktioner, som supplerer det slovakiske nationale råds lov nr. 323/1992 om notarer og notarvirksomhed (lov om notarer), med senere ændringer (herefter »lov om frivillig auktion«)), og en anden fodnote, der er indsat efter ordene »særlove«, som henviste til zákon č. 99/1963 Zb., Občiansky súdny poriadok (lov nr. 99/1963 om den tidligere civile retspleje), der fra den 1. juli 2016 blev erstattet af zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (lov nr. 160/2015 om civil retspleje, herefter »den civile retsplejelov«.) og til zákon č. 233/1995 Z. z., o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov (lov nr. 233/1995 om fogeder og om procedurer for tvangsfuldbyrdelse (tvangsfuldbyrdslov), samt om ændring og supplerings af andre love).

- 12 Den borgerlige lovbogs § 565 har følgende ordlyd:

»I tilfælde af fuldbyrdelse i rater kan kreditor kun kræve betaling af hele fordringen på grund af manglende overholdelse af en af fristerne, hvis dette er aftalt eller angivet i en afgørelse. Kreditor kan dog senest udøve denne ret indtil forfaldsdatoen for den første efterfølgende månedlige ydelse.«

Den civile retsplejelov

- 13 Den civile retsplejelovs § 325, stk. 1, og § 325, stk. 2, litra d), har følgende ordlyd:

»1. Retten kan træffe afgørelse om foreløbige foranstaltninger, hvis det er nødvendigt at afhjælpe en bestemt situation omgående, eller hvis der er fare for, at fuldbyrdelsen af dommen vil blive truet.

2. Retten kan pålægge en part foreløbige retsmidler bl.a. med henblik på

[...]

d) at parten udfører noget, at parten afholder sig fra at foretage noget, eller at parten tolererer noget.«

Lov om frivillig auktion

- 14 § 6, stk. 1, i lov om frivillig auktion foreskriver:

»Auktionsholderen er den person, der organiserer auktionerne og opfylder kriterierne fastsat i nærværende særlov, og som har tilladelse til at udføre det pågældende erhverv. [...]«

- 15 Denne lovs § 19, stk. 1, litra a) og b), har følgende ordlyd:

»Auktionsholderen er forpligtet til at afstå fra auktionen senest inden dens påbegyndelse

a) på grundlag af en skriftlig anmodning fra auktionsforslagsstilleren

b) hvis det ved en eksigibel afgørelse over for auktionsholderen godtgøres, at auktionsforslagsstilleren ikke har ret til at anmode om auktionen; hvis der er tale om et foreløbigt retsmiddel fra rettens side, er det tilstrækkeligt, hvis der over for auktionsholderen fremlægges dokumentation for, at et sådant middel er anordnet af retten.«

- 16 Nævnte lovs § 21, stk. 2, bestemmer:

»I tilfælde af indsigelse mod gyldigheden af aftalen om sikkerhedsstillelse eller overtrædelse af nærværende lovs bestemmelser kan den person, som påstår, at vedkommendes rettigheder er blevet tilsidesat som følge af denne overtrædelse, anmode retten om at erklære salget ugyldig. Retten til at anlægge sag med påstand om annullation ophører imidlertid, hvis den ikke er udøvet inden tre måneder efter auktionen, medmindre grunden til annullation er knyttet til en strafbar handling, og salget vedrører et hus eller en lejlighed, hvor den tidligere ejer officielt havde bopæl på tidspunktet for auktionen ifølge en specifik lovgivning; [...] i dette tilfælde er det muligt at påstå annullation af salget selv efter udløbet af denne frist. [...]«

Twisten i hovedsagen og de præjudicielle spørgsmål

- 17 Den 7. april 2011 indgik Slovenská sporiteľňa a.s. (herefter »banken«) en kreditaftale på 63 000 EUR med de sagsøgte i hovedsagen. Disse forpligtede sig til at tilbagebetale dette beløb i månedlige afdrag på 424,41 EUR fra den 20. juni 2011, idet den endelige forfaldsdato var fastsat til den 20. januar 2030. I tilfælde af forsinket betaling fastsatte et vilkår i bankens almindelige forretningsbetingelser, at der ville ske førtidig ophævelse. Det nævnte beløb var sikret ved, at der blev stiftet pant i en fast ejendom, nemlig de sagsøgtes familiebolig.
- 18 På grund af de sagsøgte i hovedsagens forsinkede betaling af disse månedlige afdrag erklærede banken ved skrivelse af 3. november 2016 førtidig ophævelse af aftalen og opfordrede disse sagsøgte til at betale hele den resterende hovedstol i henhold til denne aftale, dvs. 56 888,08 EUR. Banken indgav ligeledes en anmodning om tvangsfuldbyrdelse af det omhandlede pant i fast ejendom ved en »frivillig« auktion, dvs. en udenretslig auktion over denne faste ejendom.
- 19 Den 21. april 2017 anlagde de sagsøgte i hovedsagen sag ved Okresný súd Prešov (kredsdomstolen i Prešov, Slovakiet) med påstand om, at banken blev pålagt at undlade at foretage fuldbyrdelse i det pantsatte gode ved en udenretslig auktion og som en foreløbig foranstaltning at udsætte fuldbyrdelsen af det pantsatte gode, indtil hovedsagen var endeligt afsluttet. Til støtte for deres søgsmål gjorde disse sagsøgte gældende, at banken ikke havde ret til at erklære førtidig ophævelse, da der ikke forelå en aftale herom, og at banken på trods af deres anmodning om omlægning af lånet havde foretaget denne gennemførelse på grundlag af lov om frivillig auktion.
- 20 Den 25. april 2017 fandt det første auktionsmøde sted, uden at nogen afgav bud. Under dette første møde gjorde PO indsigelse mod salget med den begrundelse, at der verserede en retssag med henblik på at forhindre fuldbyrdelsen.
- 21 Ved kendelse af 26. maj 2017 forkastede Okresný súd Prešov (kredsdomstolen i Prešov) de sagsøgte i hovedsagens anmodning om foreløbige foranstaltninger uden at tage stilling til deres indsigelse om, at banken havde krænket deres rettigheder ved at anvende vilkåret om førtidig ophævelse. De sagsøgte iværksatte appel til prøvelse af denne afgørelse ved Krajský súd v Prešove (den regionale ret i Prešov, Slovakiet).
- 22 Det andet auktionsmøde fandt sted den 18. juli 2017, inden sidstnævnte domstol havde truffet afgørelse i appelsagen. Ved denne lejlighed gjorde PO på ny opmærksom på, at der verserede en retssag med henblik på at forhindre fuldbyrdelsen af det omhandlede pant i fast ejendom. Den pågældende faste ejendom blev imidlertid erhvervet af sagsøgeren i hovedsagen, som er et selskab, der bl.a. driver virksomhed inden for sektoren for realkredit samt forvaltning og vedligeholdelse af fast ejendom, og som efterfølgende blev indført i tingbogen som ejer af denne ejendom.
- 23 Ved kendelse af 9. august 2017 ophævede Krajský súd v Prešove (den regionale ret i Prešov) kendelsen af 26. maj 2017 afsagt af Okresný súd Prešov (kredsdomstolen i Prešov), hvorved denne ret havde forkastet den anmodning om foreløbige foranstaltninger, som de sagsøgte i hovedsagen havde indgivet, og anordnede en fornyet behandling af denne anmodning, bl.a. med den begrundelse, at kredsdomstolen burde have undersøgt disse sagsøgtes indsigelser, som Krajský súd v Prešove (den regionale ret i Prešov) anså for at være begrundede, vedrørende den manglende aftale om vilkåret om førtidig ophævelse. Sidstnævnte ret fastslog ligeledes, at kredsdomstolen ikke havde undersøgt overholdelsen af proportionalitetsprincippet i forbindelse med anmodningen om at foretage fuldbyrdelse i pantet i fast ejendom, for så vidt som den

hverken havde taget hensyn til størrelsen af den krævede fordring i forhold til værdien af den pågældende faste ejendom, dvs. de nævnte sagsøgte familiebølg, til disse sagsøgte personlige forhold eller til deres mulighed for at indfri dette krav på anden vis.

- 24 Den 19. december 2017 hævde de sagsøgte i hovedsagen det søgsmål, der er nævnt i denne doms præmis 19, med påstand om, at banken blev pålagt at undlade at fuldbyrde det omhandlede pant ved en udenretslig auktion, med den begrundelse, at dette salg allerede havde fundet sted, og at søgsmålet derfor ikke længere havde noget formål.
- 25 Ved kendelse af 11. januar 2018 afsluttede Okresný súd Prešov (kredsdomstolen i Prešov) følgende sagen og pålagde de sagsøgte i hovedsagen at betale sagsomkostningerne i forbindelse med det nævnte søgsmål.
- 26 De sagsøgte nægtede at fraflytte den pågældende ejendom. Ejendommen er deres eneste bolig, som de bebor sammen med deres børn, herunder to mindreårige børn, der lider af en alvorlig psykisk lidelse. Sagsøgeren i hovedsagen anlagde derfor en udsættelsessag ved Okresný súd Prešov (kredsdomstolen i Prešov).
- 27 I den første fase af proceduren frifandt denne domstol sagsøgte ved en dom, der blev stadfæstet af Krajský súd v Prešove (den regionale ret i Prešov). Ved kendelse af 8. april 2021 ophævede Najvyšší súd Slovenskej republiky (Den Slovakiske Republiks øverste domstol, Slovakiet) disse to retsinstansers afgørelser og hjemviste sagen til Okresný súd Prešov (kredsdomstolen i Prešov) med henblik på, at denne sidstnævnte skulle tage stilling til sagsøgeren i hovedsagens ejendomsrettigheder.
- 28 I den anden fase af proceduren gav Okresný súd Prešov (distriktsdomstolen i Prešov) sagsøgeren medhold i søgsmålet og beordrede de sagsøgte i hovedsagen til at fraflytte den pågældende ejendom. Denne ret gav dem ikke medhold i deres kontrasøgsmål med henblik på at anfægte lovligheden af overdragelsen af ejendomsretten til denne faste ejendom med den begrundelse, at denne var blevet erhvervet ved en udenretslig auktion, og at domstolen ikke havde kompetence til at træffe afgørelse om dette salgs gyldighed.
- 29 Såvel sagsøgeren i hovedsagen som de sagsøgte i hovedsagen iværksatte appel til prøvelse af denne afgørelse ved Krajský súd v Prešove (den regionale ret i Prešov), for så vidt som de sagsøgte ikke blev pålagt at betale sagsomkostningerne, og idet der ikke blev givet medhold i kontrasøgsmålet.
- 30 De sagsøgte i hovedsagen har for denne ret, som er den forelæggende ret, gjort gældende, at deres rettigheder som forbrugere og deres ret til en bolig er blevet tilsidesat.
- 31 Den forelæggende ret har medgivet, at den manglende betaling af de månedlige afdrag, der er fastsat i en låneaftale, udgør en alvorlig tilsidesættelse af den kontraktlige forpligtelse, der påhviler forbrugerne i henhold til en sådan aftale. Den forelæggende ret er imidlertid af den opfattelse, at den beskyttelse, som EU-retten tillægger forbrugerne, tilsidesættes, når der er et ekstremt misforhold mellem tilsidesættelsen af denne forpligtelse og konsekvenserne af en førtidig ophævelse.
- 32 Den forelæggende ret er af den opfattelse, at de særlige omstændigheder, der kendetegner den sag, der er indbragt for den, adskiller denne fra andre sager, der har givet anledning til Domstolens domme på forbrugerbeskyttelsesområdet.

- 33 For det første er den forelæggende ret i tvivl om, hvorvidt det vilkår om førtidig ophævelse, der førte til den i hovedsagen omhandlede udenretslige auktion, er foreneligt med kravet om gennemsigtighed, således som præciseret af Domstolen i bl.a. dom af 21. marts 2013, RWE Vertrieb (C-92/11, EU:C:2013:180). I denne henseende har den forelæggende ret anført, at dette vilkår fremgik af bankens almindelige forretningsbetingelser, men at banken ikke havde bragt det til de sagsøgte i hovedsagens kendskab, selv om førtidig ophævelse kun finder anvendelse, hvis den udtrykkeligt er aftalt mellem parterne.
- 34 For det andet har den forelæggende ret anført, at de sagsøgte i hovedsagen modsatte sig det udenretslige auktionssalg af deres familiebolig ved et søgsmål med påstand om, at banken tilpligtedes at afholde sig fra at fuldbyrde det omhandlede pant i fast ejendom. Inden for rammerne af denne procedure anmodede de ligeledes som en foreløbig foranstaltning om udsættelse af fuldbyrdelsen af dette pant, hvilket ifølge den forelæggende ret udgjorde den eneste processuelle mulighed for at udsætte fuldbyrdelsen. Den forelæggende ret har ligeledes anført, at førsteinstansrettens kendelse, hvorved den begærede foreløbige foranstaltning blev forkastet, blev ophævet af appelretten, navnlig på grund af den manglende undersøgelse af klagepunktet om, at vilkåret om førtidig ophævelse var ugyldigt i henhold til direktiv 93/13. Salget blev imidlertid gennemført inden denne ophævelse, og dermed inden retten i første instans på ny kunne behandle den denne anmodning om foreløbige foranstaltninger.
- 35 For det tredje har den forelæggende ret henvist til den betydning, der i slovakisk retspraksis tillægges beskyttelsen af tredjemandserhververe, der handler i god tro. Den forelæggende ret har imidlertid anført, at god tro ikke skal anerkendes, når tredjemands situation er omgivet af »foruroligende omstændigheder«. Denne ret anser imidlertid den omstændighed, at det højstbydende selskab på tidspunktet for erhvervelsen af en ejendom ved en udenretslig auktion blev underrettet om eksistensen af en verserende retssag vedrørende gyldigheden af den klausul, der lå til grund for dette salg, for at udgøre en »meget foruroligende« omstændighed.
- 36 Der opstår således et spørgsmål om fortolkningen af direktiv 93/13 med henblik på at få oplyst, om et sådant erhvervende selskab nyder en absolut beskyttelse, eller om denne beskyttelse kan begrænses, navnlig henset til de berørte forbrugeres aktive adfærd og tvivlen om det pågældende selskabs gode tro. Dette spørgsmål er så meget desto vigtigere, når tvangsfuldbyrdelsen af pant vedrører forbrugerens bolig, idet retten til en bolig udgør en grundlæggende rettighed, der er sikret ved artikel 7 i Den Europæiske Unions charter om grundlæggende rettigheder (herefter »chartret«).
- 37 For det fjerde har den forelæggende ret anført, at der er væsentlige forskelle mellem den i hovedsagen omhandlede situation og den situation, der var omhandlet i den sag, der gav anledning til dom af 7. december 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945). I første række var den pågældende faste ejendom i sidstnævnte sag blevet solgt på auktion, og de dertil knyttede tinglige rettigheder var blevet overdraget, uden at forbrugeren havde gjort brug af de retsmidler, der stod til hans rådighed. I det foreliggende tilfælde har de sagsøgte i hovedsagen derimod været aktive og har anvendt det eneste retsmiddel, der var til rådighed ex ante, med henblik på at forhindre gennemførelsen af det udenretslige salg af deres familiebolig. Selv om de efterfølgende fratrådte dette søgsmål, skete det først efter, at denne gennemførelse havde ført til, at ejendomsretten til boligen var blevet overdraget til sagsøgeren i hovedsagen i forbindelse med en udenretslig auktion. Til forskel fra den processuelle sammenhæng, som den sag, der gav anledning til denne dom, indgik i, anlagde de sagsøgte i hovedsagen i det foreliggende tilfælde i

anden række et kontrasøgsmål med henblik på at anfægte lovligheden af denne ejendomsoverdragelse, idet sagsøgeren i hovedsagen i henhold til slovakisk ret har kompetence til at forsvare sig inden for rammerne af dette kontrasøgsmål.

38 For det femte og sidste har den forelæggende ret fremhævet, at forbrugere som de sagsøgte i hovedsagen kun meget vanskeligt kan gøre deres rettigheder gældende i forbindelse med et efterfølgende søgsmål med påstand om, at en auktion erklæres ugyldig, eftersom § 21, stk. 2, i lov om frivillig auktion kun fastsætter tre ugyldighedsgrunde, nemlig at der er sket tilsidesættelse af denne lov, at aftalen om oprettelse af pantet er ugyldig, eller at der er begået en strafbar handling, hvilket udelukker beskyttelsen af forbrugere mod ulovlige vilkår i en kreditaftale.

39 På denne baggrund har Krajský súd v Prešove (den regionale ret i Prešov, Slovakiet) besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»[1)] Finder artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i [direktiv 93/13] anvendelse på den i hovedsagen omhandlede procedure, som blev indledt af en person (den vindende budgiver), der ved en auktion erhvervede ejendomsretten til en fast ejendom, og hvor et modkrav fra forbrugeren om genoprettelse af tilstanden fra før auktionen samtidigt blev behandlet, hvor forbrugeren, ved at indgive en anmodning om anvendelse af et foreløbigt retsmiddel inden den udenretslige auktion, forsøgte at forhindre, at der skete en håndhævelse af panteretten, og som før auktionen havde underrettet deltagerne i auktionen om den verserende sag om udsættelse af håndhævelsen af panteretten ved frivillig auktion, men hvor auktionen blev gennemført på trods af den verserende sag?

[2)] Skal [direktiv 93/13] fortolkes således, at direktivet er til hinder for en medlemsstats lovgivning som den i hovedsagen omhandlede, hvorefter der i forbindelse med håndhævelsen af en panteret på en forbrugers ejendom af en erhvervsdrivende, der beskæftiger sig med private auktioner (herefter »auktionsholderen«) med henblik på at opfylde bankens krav i henhold til en forbrugerkreditaftale:

[a)] ikke gives forbrugeren effektiv mulighed for over for auktionsholderen at fremsætte en indsigelse om urimelige kontraktvilkår i den aftale, som bankens krav kan fyldestgøre i henhold til med henblik på udsættelse af auktionen, selv om dette krav er baseret på urimelige kontraktvilkår, særligt vilkåret om førtidig indfrielse

[b)] ikke gives forbrugeren mulighed for at undgå auktionen over den faste ejendom, der tilhører ham, og som han bor i, selv om forbrugeren har meddelt auktionsholderen og de øvrige deltagere i auktionen, at der verserer en retssag om foreløbige [foranstaltninger] med henblik på gennemførslen af auktionen udsættes, men retten endnu ikke har truffet den endelige afgørelse om anmodningen, og dette retsmiddel er forbrugers eneste mulighed for at opnå en midlertidig retsbeskyttelse mod gennemførslen af auktionen over ejendommen, [der følger af anvendelsen] af urimelige kontraktvilkår

[c)] ikke gives forbrugeren mulighed for, under de omstændigheder, der er anført i de foregående afsnit, fuldt ud at udøve de rettigheder, som følger af gennemførelsen af [direktiv 93/13], og at opnå de mål, der er fastsat i dette direktiv, eftersom den pågældende [nationale] lovgivning begrænser muligheden for at rejse en indsigelse om auktionens gyldighed til tre udtømmende grunde, [nemlig]:

– [i)] pantsætningsaftalen er ugyldig

– [ii)] [...]lov nr. 527/2002 om frivillige auktioner[...] er tilsidesat

– [iii)] der foreligger en strafbar handling?

[3)] Skal [direktiv 2005/29] fortolkes således, at fuldbyrdelsen af en panteret, som er stiftet på grundlag af et urimeligt kontraktvilkår om en fordrings førtidige indfrielse i en forbrugerkreditaftale, hvilket resulterer i, at det udestående beløb er forkert, kan udgøre en urimelig handelspraksis som omhandlet i dette direktivs artikel 5, nærmere bestemt en aggressiv handelspraksis i henhold til dette direktivs artikel 8 og 9, og at bankens ansvar og formålene med [direktiv 2005/29], ud over for banken, også gælder for det selskab, der afholder auktioner og håndhæver bankens panteret?»

- 40 Henset til de oplysninger, som den slovakiske regering har fremlagt for Domstolen vedrørende en retspraksis fra Najvyšší súd Slovenskej republiky (Den Slovakiske Republiks øverste domstol), hvorefter beskyttelsen mod urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler er omfattet af de ugyldighedsgrunde for et udenretsligt auktionssalg, der er fastsat i § 21, stk. 2, i lov om frivillig auktion, har Domstolen den 9. april 2024 i henhold til artikel 101 i Domstolens procesreglement anmodet den forelæggende ret om at fremkomme med uddybende oplysninger.
- 41 Ved skrivelse indleveret til Domstolens Justitskontor den 13. maj 2024 har den forelæggende ret præciseret, at der på tidspunktet for den i hovedsagen omhandlede auktion ikke forelå fast retspraksis fra de slovakiske domstole i den retning, at en frivillig auktion kunne annulleres på grund af tilsidesættelse af direktiv 93/13, og at til dags dato ikke er afsagt nogen retsafgørelse om annulation af en auktion med denne begrundelse.
- 42 Ifølge denne ret udgør den retspraksis, som den slovakiske regering har henvist til, og som består af to kendelser afsagt i løbet af 2022, dvs. fem år efter den i hovedsagen omhandlede auktion, fortsat isolerede tilfælde, selv i den retslige praksis ved Najvyšší súd Slovenskej republiky (Den Slovakiske Republiks øverste domstol), således at det ikke kan foreholdes de sagsøgte i hovedsagen, at de ikke indgav en begæring om, at auktionen erklæredes ugyldig, med henblik på at gøre deres rettigheder i henhold til direktiv 93/13 gældende og inden for rammerne af et kontrasøgsmål valgte at anfægte sagsøgeren i hovedsagens ejendomsret.

Om de præjudicielle spørgsmål

Det første og det andet spørgsmål

Om formaliteten

- 43 Uden formelt at fremsætte en formalitetsindsigelse vedrørende det første og det andet spørgsmål har sagsøgeren i hovedsagen i det væsentlige gjort gældende, at selskabet i det foreliggende tilfælde ikke er berørt af direktiv 93/13, som ønskes fortolket i forbindelse med disse spørgsmål, eftersom selskabet ikke var part i den retssag, som de sagsøgte i hovedsagen har anlagt mod banken, og er af den opfattelse, at Domstolen ikke bør besvare disse spørgsmål.
- 44 Den slovakiske regering har i øvrigt rejst tvivl om, hvorvidt det andet spørgsmål kan antages til realitetsbehandling, for så vidt som det vedrører spørgsmålet om, hvorvidt direktiv 93/13 er til hinder for en national lovgivning, der som ugyldighedsgrund for en udenretslig auktion over fast ejendom udelukker eksistensen af urimelige vilkår i den aftale, der ligger til grund for tvangsfuldbyrdelsen af et pant i den pågældende faste ejendom. Denne regering har fremhævet,

at de sagsøgte i hovedsagen ikke nedlagde påstand om, at den i hovedsagen omhandlede auktion erklæredes ugyldig, således at det ikke fremgår klart, hvorfor Domstolens besvarelse er nødvendig for, at denne ret kan træffe afgørelse i hovedsagen.

- 45 I denne henseende bemærkes, at det inden for rammerne af den procedure, der er indført ved artikel 267 TEUF, udelukkende tilkommer den nationale ret, som tvisten i hovedsagen er indbragt for, og som har ansvaret for den retsafgørelse, der skal træffes, på grundlag af omstændighederne i den konkrete sag at vurdere, såvel om en præjudiciel afgørelse er nødvendig for, at den kan afsige dom, som relevansen af de spørgsmål, den forelægger Domstolen. Når de forelagte spørgsmål vedrører fortolkningen af EU-retten, er Domstolen derfor principielt forpligtet til at træffe afgørelse. Heraf følger, at der foreligger en formodning for, at spørgsmål om EU-retten er relevante. Domstolen kan kun afvise en anmodning fra en national ret, såfremt det klart fremgår, at den ønskede fortolkning af EU-retten savner enhver forbindelse med realiteten i hovedsagen eller dennes genstand, når problemet er hypotetisk, eller når Domstolen ikke råder over de faktiske og retlige oplysninger, som er nødvendige for, at den kan foretage en sagligt korrekt besvarelse af de stillede spørgsmål (dom af 29.7.2024, LivaNova, C-713/22, EU:C:2024:642, præmis 53 og den deri nævnte retspraksis).
- 46 Det bemærkes imidlertid dels, at genstanden for tvisten i hovedsagen er et søgsmål med påstand om udsættelse af boligen, som sagsøgeren har anlagt mod de sagsøgte, og et kontrasøgsmål, hvorved sidstnævnte har anfægtet lovligheden af overdragelsen af ejendomsretten til den ejendom, der udgør deres familiebolig, til denne sagsøger. Denne overdragelse fandt sted efter en udenretslig auktion, der blev afholdt med henblik på fuldbyrdelse af et pant i fast ejendom, der var fastsat i den låneaftale, som disse sagsøgte havde indgået med banken, og på grundlag af en national lovgivning, som den forelæggende ret var i tvivl om opfylder det krav om effektiv beskyttelse af forbrugerne mod urimelige kontraktvilkår, der følger af direktiv 93/13. Som det fremgår af forelæggelsesafgørelsen, har sagsøgeren i hovedsagen i henhold til den slovakiske lovgivning ret til at forsvare sig inden for rammerne af et sådant kontrasøgsmål. Den omstændighed, at denne sagsøger ikke var part i den retssag, som de sagsøgte i hovedsagen anlagde mod banken, udelukker følgelig på ingen måde, at den fortolkning af dette direktiv, som den nævnte ret har anmodet om, er nødvendig for, at denne kan træffe afgørelse i hovedsagen som omhandlet i den retspraksis, der er nævnt i nærværende doms foregående præmis.
- 47 Dels har den forelæggende ret, således som det er anført i denne doms præmis 42, i sit svar på Domstolens anmodning om uddybende oplysninger anført, at de sagsøgte i hovedsagen på den slovakiske lovgivnings nuværende udviklingstrin ikke kan foreholdes, at de ikke indgav en begæring om, at den i hovedsagen omhandlede auktion erklæredes ugyldig, med påstand om, at der forelå et urimeligt kontraktvilkår i den låneaftale, der blev indgået med banken. Den tredje del af det andet spørgsmål, som den forelæggende ret udtrykkeligt har fastholdt i dette svar, har netop til formål at afgøre, om den omstændighed, at disse sagsøgte ikke har mulighed for at fremsætte et sådant krav, er i strid med bestemmelserne i direktiv 93/13. Dette spørgsmål er derfor tæt forbundet med genstanden for tvisten i hovedsagen, som bl.a. vedrører gyldigheden af dette salg.
- 48 Det følger af det ovenstående, at det første og det andet spørgsmål kan antages til realitetsbehandling.

Om realiteten

– Indledende bemærkninger

- 49 For det første bemærkes, at den ved direktiv 93/13 indførte beskyttelsesordning hviler på den betragtning, at forbrugeren befinder sig i en svagere stilling end den erhvervsdrivende såvel hvad angår forhandlingsstyrke som informationsniveau (dom af 17.5.2022, Ibercaja Banco, C-600/19, EU:C:2022:394, præmis 35 og den deri nævnte retspraksis).
- 50 I denne sammenhæng, og med henblik på at sikre det høje forbrugerbeskyttelsesniveau, der er fastsat i chartrets artikel 38, skal den nationale ret af egen drift efterprøve, om et kontraktvilkår, der henhører under anvendelsesområdet for direktiv 93/13, er urimeligt, og dermed afhjælpe den manglende ligevægt mellem forbrugeren og den erhvervsdrivende, eftersom den råder over de oplysninger vedrørende de retlige eller faktiske omstændigheder, som denne prøvelse kræver (dom af 21.12.2016, Gutiérrez Naranjo m.fl., C-154/15, C-307/15 og C-308/15, EU:C:2016:980, præmis 58, og af 9.11.2023, Všeobecná úverová banka, C-598/21, EU:C:2023:845, præmis 74 og den deri nævnte retspraksis).
- 51 Da dette direktivs artikel 6, stk. 1, fastsætter, at urimelige kontraktvilkår ikke binder forbrugeren, er de nationale domstole ligeledes forpligtede til at udelukke anvendelse af disse vilkår, således at de ikke binder forbrugeren, medmindre forbrugeren gør indsigelse herimod (jf. i denne retning dom af 26.3.2019, Abanca Corporación Bancaria og Bankia, C-70/17 og C-179/17, EU:C:2019:250, præmis 52, og af 15.6.2023, Getin Noble Bank (Udsættelse af opfyldelsen af en låneaftale), C-287/22, EU:C:2023:491, præmis 37).
- 52 Artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13, sammenholdt med 24. betragtning hertil, pålægger medlemsstaterne at sikre, at der findes egnede og effektive midler til at bringe anvendelsen af urimelige kontraktvilkår i aftaler, der indgås mellem forbrugere og en erhvervsdrivende, til ophør (jf. i denne retning dom af 14.6.2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, præmis 68, og af 17.5.2022, Ibercaja Banco, C-600/19, EU:C:2022:394, præmis 38 og den deri nævnte retspraksis).
- 53 Medlemsstaternes forpligtelse til at sikre beskyttelsen af de rettigheder, som EU-retten medfører for borgerne, indebærer, navnlig for rettigheder, der følger af direktiv 93/13, et krav om effektiv domstolsbeskyttelse, som det bekræftes i dette direktivs artikel 7, stk. 1, og hvilket også er sikret ved chartrets artikel 47, der bl.a. finder anvendelse på definitionen af de processuelle regler vedrørende søgsmål, der støttes på sådanne rettigheder (domme af 17.5.2022, SPV Project 1503 m.fl., C-693/19 og C-831/19, EU:C:2022:395, præmis 61 og den deri nævnte retspraksis, Impuls Leasing România, C-725/19, EU:C:2022:396, præmis 46 og den deri nævnte retspraksis, og Unicaja Banco, C-869/19, EU:C:2022:397, præmis 29 og den deri nævnte retspraksis).
- 54 Det skal ligeledes bemærkes, at i betragtning af karakteren og betydningen af den offentlige interesse, som den beskyttelse, direktiv 93/13 giver forbrugerne, hviler på, skal direktivets artikel 6, stk. 1, anses for ligeværdig med nationale regler, der inden for den interne retsorden har rang af ufravigelige retsgrundsætninger (dom af 6.10.2009, Asturcom Telecomunicaciones, C-40/08, EU:C:2009:615, præmis 52, og af 17.5.2022, Unicaja Banco, C-869/19, EU:C:2022:397, præmis 24). Dette direktivs artikel 7, stk. 1, er også direkte forbundet med denne offentlige interesse (jf. i denne retning dom af 21.12.2016, Gutiérrez Naranjo m.fl., C-154/15, C-307/15 og C-308/15, EU:C:2016:980, præmis 56).

- 55 Hvad navnlig angår tvangsfuldbyrdsprocedurer har Domstolen flere gange og under hensyn til kravene i artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 opstillet rammer for den måde, hvorpå de nationale retter skal sikre beskyttelsen af de rettigheder, som tilkommer forbrugerne i henhold til dette direktiv inden for rammerne af disse procedurer.
- 56 Da der således ikke er sket harmonisering af de nævnte procedurer, henhører bestemmelserne for gennemførelsen heraf derfor under medlemsstaternes nationale retsordener i medfør af princippet om sidstnævntes procesautonomi. Disse gennemførelsesbestemmelser skal ikke desto mindre opfylde de to krav om, at de ikke må være mindre gunstige end dem, der gælder for tilsvarende situationer, der er underlagt national ret (ækvivalensprincippet), og at de ikke må gøre det umuligt eller uforholdsmæssigt vanskeligt at udøve de rettigheder, der er tillagt forbrugerne ved EU-retten (effektivitetsprincippet) (jf. bl.a. i denne retning dom af 26.6.2019, Addiko Bank, C-407/18, EU:C:2019:537, præmis 46 og den deri nævnte retspraksis).
- 57 Hvad angår effektivitetsprincippet, som den forelæggende ret alene har henvist til, bemærkes, at hvert enkelt tilfælde, hvor der opstår spørgsmål om, hvorvidt en national processuel bestemmelse gør det umuligt eller uforholdsmæssigt vanskeligt at anvende EU-retten, skal bedømmes under hensyn til, hvilken stilling bestemmelsen indtager i den samlede procedure, herunder procedurens forløb og særlige kendetegn, samt i givet fald de principper, der ligger til grund for den nationale retsplejeordning, såsom beskyttelsen af retten til forsvar, retssikkerhedsprincippet og princippet om en hensigtsmæssig sagsbehandling. Imidlertid kan de særlige kendetegn ved procedurerne ikke udgøre en faktor, som kan påvirke den retlige beskyttelse, som forbrugerne nyder i medfør af bestemmelserne i direktiv 93/13 (dom af 17.5.2022, Impuls Leasing România, C-725/19, EU:C:2022:396, præmis 45 og den deri nævnte retspraksis).
- 58 Domstolen har i øvrigt fastslået, at respekten for effektivitetsprincippet imidlertid ikke må føre til, at der skal kompenseres for den pågældende forbrugers fuldstændige passivitet (dom af 17.5.2022, Unicaja Banco, C-869/19, EU:C:2022:397, præmis 28 og den deri nævnte retspraksis).
- 59 Domstolen har ligeledes fremhævet vigtigheden af, at den nationale lovgivning giver mulighed for at anmode en domstol om at vurdere, om et kontraktvilkår er urimeligt, inden en tvangsfuldbyrdsprocedure på grundlag af en aftale, der indeholder et sådant vilkår, afsluttes. Domstolen har således fastslået, at i det tilfælde, hvor en sådan procedure afsluttes, inden den ret, der traf afgørelse om realiteten, havde fastslået, at kontraktvilkåret, som ligger til grund for tvangsfuldbyrdsen, var urimeligt, og følgelig, at denne procedure var ugyldig, vil denne afgørelse alene gøre det muligt at give den berørte forbruger en efterfølgende retsbeskyttelse, der principielt er af rent erstatningsmæssig art, hvilket er en mangelfuld og utilstrækkelig beskyttelse og hverken udgør et egnet eller effektivt middel til at bringe anvendelsen af dette vilkår til ophør, i modsætning til, hvad der er fastsat i artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 (jf. i denne retning 14.3.2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, præmis 60, og af 17.5.2022, Impuls Leasing România, C-725/19, EU:C:2022:396, præmis 55 og den deri nævnte retspraksis).
- 60 Med henblik på at sikre effektiviteten af den beskyttelse, der tilsigtes med direktiv 93/13, har Domstolen fremhævet vigtigheden af, at den nationale ret, for hvilken sagen er indbragt, har beføjelse til at vedtage foreløbige foranstaltninger, som kan føre til udsættelse af en ulovlig procedure med henblik på fuldbyrdelse af pant i fast ejendom eller være til hinder herfor, og dette så meget desto mere, når der er tale om en procedure for tvangsfuldbyrdelse af pant i fast ejendom, som kan føre til, at forbrugeren og dennes familie udsættes fra den bolig, der udgør deres familiebolig, idet retten til en bolig er en grundlæggende rettighed, der er garanteret ved chartrets

artikel 7, og som denne ret skal tage i betragtning ved gennemførelsen af dette direktiv (jf. i denne retning dom af 9.11.2023, *Všeobecná úverová banka*, C-598/21, EU:C:2023:845, præmis 85 og den deri nævnte retspraksis).

- 61 For det andet bemærkes, at det fremgår af fast praksis, at det som led i den samarbejdsprocedure mellem de nationale retter og Domstolen, som er indført ved artikel 267 TEUF, tilkommer denne at give den nationale ret et hensigtsmæssigt svar, som sætter den i stand til at afgøre den tvist, der verserer for den. Ud fra dette synspunkt påhviler det Domstolen efter omstændighederne at omformulere de spørgsmål, den forelægges. Den omstændighed, at en national ret rent formelt har udformet det præjudicielle spørgsmål under henvisning til bestemte EU-retlige bestemmelser, er ikke til hinder for, at Domstolen oplyser denne ret om alle de fortolkningsmomenter, der kan være til nytte ved afgørelsen af den sag, som verserer for den, uanset om den henviser til dem i sine spørgsmål. Det tilkommer i denne henseende Domstolen fra samtlige de oplysninger, der er fremlagt af den nationale ret, og navnlig af forelæggelsesafgørelsens præmisser, at udlede de EU-retlige elementer, som det under hensyn til sagens genstand er nødvendigt at fortolke. Med henblik på at give den forelæggende ret et hensigtsmæssigt svar kan Domstolen desuden inddrage EU-retlige regler, som den nationale ret ikke har henvist til i sine spørgsmål (dom af 20.3.1986, *Tissier*, 35/85, EU:C:1986:143, præmis 9, og af 6.3.2025, *ONB m.fl.*, C-575/23, EU:C:2025:141, præmis 57).

– *Det første spørgsmål*

- 62 Med det første spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13, sammenholdt med chartrets artikel 7 og 47, skal fortolkes således, at deres anvendelsesområde omfatter en retssag, inden for rammerne af hvilken et selskab, der har erhvervet en fast ejendom, som udgør en forbrugers familiebolig, og som er blevet solgt i forbindelse med en udenretslig tvangsfuldbyrdelse af et pant i fast ejendom, som denne forbruger har stillet i denne ejendom til fordel for en erhvervsdrivende långiver, for det første har nedlagt påstand om, at den nævnte forbruger sættes ud af boligen, og sidstnævnte for det andet ved et kontrasøgsmål har anfægtet lovligheden af overdragelsen af ejendomsretten til det nævnte gode til dette erhvervende selskab, der er foretaget på trods af en retssag, der stadig verserede på tidspunktet for denne overdragelse, med henblik på udsættelse af denne tvangsfuldbyrdelse med den begrundelse, at der foreligger urimelige vilkår i den aftale, der ligger til grund for den nævnte fuldbyrdelse, og som det nævnte erhvervende selskab på forhånd var blevet underrettet om af forbrugeren.
- 63 Det fremgår af Domstolens praksis, at der med henblik på at afgøre, om direktiv 93/13 med føje kan påberåbes i en sag, der verserer for en national ret, skal foretages en undersøgelse af denne sags genstand og de særlige forhold i den tvist, hvori den indgår (jf. i denne retning dom af 7.12.2017, *Banco Santander*, C-598/15, EU:C:2017:945, præmis 39, 42 og 49).
- 64 Det fremgår ligeledes af denne retspraksis, at bestemmelserne i direktiv 93/13 ikke med føje kan påberåbes, såfremt der ikke foreligger holdepunkter for at antage, at der muligvis foreligger et urimeligt kontraktvilkår i den aftale om lån mod pant i fast ejendom, som har været genstand for en udenretslig fuldbyrdelsesprocedure (jf. i denne retning dom af 7.12.2017, *Banco Santander*, C-598/15, EU:C:2017:945, præmis 48).
- 65 Hvad i første række angår sagens genstand har Domstolen fastslået, at artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 principielt ikke med føje kan påberåbes i en tvist, som ikke vedrører den procedure for tvangsfuldbyrdelse af pant i fast ejendom, der er fastsat i den låneaftale, der er

indgået mellem en forbruger og en erhvervsdrivende, men beskyttelsen af de tinglige rettigheder, der er knyttet til den ejendomsret, som denne erhvervsdrivende lovligt har erhvervet efter et salg ved auktion (jf. i denne retning dom af 7.12.2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, præmis 44 og 47).

- 66 Under sådanne omstændigheder vil en mulighed for, at debitor, som har givet samtykke til at stille pant i ejendommen, kan rejse indsigelse over for erhververen af denne ejendom vedrørende den aftale om lån mod pant i fast ejendom, i forhold til hvilken denne erhverver sandsynligvis er tredjepart, nemlig medføre risiko for, at retssikkerheden for etablerede ejendomsforhold påvirkes (jf. i denne retning dom af 7.12.2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, præmis 45).
- 67 Domstolen har ligeledes fastslået, at retten i en situation, hvor proceduren for realisering af pant i fast ejendom er afsluttet, og ejendomsretten til denne ejendom er overført til tredjemand, ikke længere – ex officio eller efter anmodning fra forbrugeren – kan foretage en undersøgelse af vilkårenes urimelige karakter, der ville føre til annulation af de retsakter, hvorved ejendomsretten er blevet overført, og følgelig til, at der sættes spørgsmålstejn ved retssikkerheden af denne overdragelse af ejendomsretten, hvis lovlighed ikke er blevet anfægtet (jf. i denne retning dom af 17.5.2022, Ibercaja Banco, C-600/19, EU:C:2022:394, præmis 57).
- 68 I det foreliggende tilfælde fremgår det af forelæggelsesafgørelsen, at tvisten i hovedsagen ikke desto mindre vedrører to søgsmål, hvis retlige genstande adskiller sig fra dem, der er omhandlet i de sager, der gav anledning til de domme, der er nævnt i denne doms præmis 65-67. Dels er der ved den forelæggende ret anlagt en sag om udsættelse af de sagsøgte i hovedsagen fra deres familiebolig, som sagsøgeren i hovedsagen har anlagt under udøvelse af de beføjelser, som dette selskab er blevet tillagt ved den ejendomsret, som det har erhvervet som følge af den udenretlige auktion over boligen.
- 69 Dels vedrører den nævnte tvist et kontrasøgsmål, hvorved de sagsøgte i hovedsagen har anfægtet lovligheden af overdragelsen af ejendomsretten til den nævnte bolig til sagsøgeren i hovedsagen med den begrundelse, at lov om frivillig auktion ikke opfylder det krav om effektiv domstolsbeskyttelse, der er bekræftet i artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13, og som ligeledes er fastsat i chartrets artikel 47. Disse sagsøgte har gjort gældende, at denne lov gjorde det muligt at gennemføre tvangsfuldbyrdelsen af det omhandlede pant i fast ejendom på trods af en anmodning om foreløbige foranstaltninger, der verserede for en domstol, med henblik på at opnå udsættelse af denne tvangsfuldbyrdelse. Som nævnt i denne doms præmis 37 og 46 er den forelæggende ret af den opfattelse, at sagsøgeren i hovedsagen i henhold til slovakisk ret har søgsmålskompetence til at forsvare sig inden for rammerne af et sådant søgsmål.
- 70 Til forskel fra den tvist, der var omhandlet i den sag, der gav anledning til dom af 7. december 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945), vedrører tvisten i hovedsagen følgelig ikke alene beskyttelsen af de tinglige ejendomsrettigheder, der er erhvervet efter et salg af en fast ejendom ved auktion, men ligeledes de betingelser, hvorunder proceduren for tvangsfuldbyrdelse af pantet i denne ejendom har kunnet føre til, at disse rettigheder blev overdraget til det erhvervende selskab.
- 71 Inden for rammerne af deres kontrasøgsmål har de sagsøgte i hovedsagen nemlig ikke over for erhververen af en fast ejendom – som er en tredjepart i forhold til aftalen om lån med pant i fast ejendom vedrørende denne ejendom – gjort gældende, at denne aftale eller visse af dens vilkår er ugyldige, men har anfægtet selve lovligheden af overdragelsen af ejendomsretten til den nævnte ejendom til denne erhverver.

- 72 Hvad i anden række angår de særlige kendetegn ved den tvist, som proceduren indgår i, fremgår det af retspraksis, at Domstolen allerede har taget hensyn til den omstændighed, at den pågældende forbruger i forbindelse med tvangsfuldbyrdsproceduren vedrørende pant i fast ejendom havde mulighed for at gøre indsigelse mod denne procedure eller anmode om udsættelse heraf med den begrundelse, at låneaftalen i forbindelse med dette var behæftet med et urimeligt vilkår, samt til spørgsmålet om, hvorvidt forbrugeren havde gjort brug af sådanne retsmidler (jf. i denne retning dom af 7.12.2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, præmis 49).
- 73 I denne henseende fastslog Domstolen, at artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 ikke fandt anvendelse på en tvist, der havde til formål at beskytte tinglige rettigheder, som erhververen af en fast ejendom har erhvervet lovligt, når disse rettigheder er blevet overført, uden at forbrugeren har gjort brug af de retsmidler, der er fastsat i denne sammenhæng (jf. i denne retning dom af 7.12.2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, præmis 50).
- 74 I en situation som den, der foreligger i tvisten i hovedsagen, kan forbrugernes holdning til den udenretslige tvangsfuldbyrdsprocedure derimod ikke kvalificeres som fuldstændig passiv. De sagsøgte i hovedsagen anlagde tværtimod for det første sag med henblik på at forhindre gennemførelsen af denne procedure, samtidig med at de vedlagde dette søgsmål en anmodning om foreløbige foranstaltninger med henblik på udsættelse af den nævnte procedure. Ifølge den forelæggende ret var dette retsmiddel det eneste retsmiddel, der gjorde det muligt at modsætte sig gennemførelsen af en udenretslig auktion.
- 75 Med forbehold for den vurdering, som det tilkommer denne ret at foretage, kan den omstændighed, at de sagsøgte i hovedsagen efter gennemførelsen af den omhandlede auktion hævdede sagen, ikke rejse tvivl om konstateringen af, at disse sagsøgte ikke forholdt sig passive. Som det fremgår af forelæggelsesafgørelsen, havde det nævnte søgsmål nemlig til formål at opnå, at banken blev pålagt at afholde sig fra at fuldbyrde det pågældende pant ved en udenretslig auktion, og det indeholdt ligeledes en anmodning om udsættelse af denne fuldbyrdsprocedure. De nævnte sagsøgte kunne således med rimelighed antage, at søgsmålet var blevet uden genstand, efter at auktionen var blevet gennemført, idet en domstol på dette tidspunkt ikke længere kunne afsige dom med henblik på at forhindre eller udsætte fuldbyrdelsen af pantet.
- 76 Som sagsøgeren i hovedsagen og den slovakiske regering har gjort gældende, har de sagsøgte i hovedsagen i øvrigt ganske vist ikke indgivet en begæring om, at det nævnte salg erklæres ugyldigt i henhold til artikel 21, stk. 2, i lov om frivillig auktion. I denne henseende bemærkes dels, at denne bestemmelse ifølge den forelæggende rets forklaringer kun gør det muligt at nedlægge påstand om, at et salg ved frivillig auktion erklæres ugyldigt, af tre grunde, som ikke omfatter vilkårene i en forbrugerkreditaftales ulovlighed. Dels har den slovakiske regering henvist til to kendelser afsagt af Najvyšší súd Slovenskej republiky (Den Slovakiske Republiks øverste domstol) i 2022, hvoraf det følger, at beskyttelsen mod urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler falder ind under de ugyldighedsgrunde for et udenretsligt auktionssalg, der er fastsat i den nævnte bestemmelse. Henset til den forelæggende rets svar på den anmodning om uddybende oplysninger, som den er blevet tilsendt vedrørende dette punkt, og som bemærkes i denne doms præmis 41 og 42, kan det imidlertid ikke forventes af en gennemsnitsforbruger, der defineres som værende almindeligt oplyst, rimeligt opmærksom og velunderrettet (dom af 4.6.2024, Caixabank m.fl. (Kontrol af gennemsigtheden i forbindelse med et kollektivt søgsmål), C-450/22, EU:C:2024:577, præmis 48 og den deri nævnte retspraksis), at vedkommende foregriber den fortolkning af § 21, stk. 2, i lov om frivillig auktion, som Najvyšší súd Slovenskej republiky

(Den Slovakiske Republiks øverste domstol) er nået frem til fem år efter gennemførelsen af det i hovedsagen omhandlede salg. Det tilkommer imidlertid den forelæggende ret at foretage den nødvendige efterprøvelse i denne henseende.

- 77 For det andet har den forelæggende ret anført, at de sagsøgte i hovedsagen under det andet auktionsmøde vedrørende den omhandlede faste ejendom underrettede sagsøgeren i hovedsagen og auktionsholderen om, at der forelå en verserende anmodning om foreløbige foranstaltninger med henblik på udsættelse af tvangsfuldbyrdelsen af den pågældende panterettighed. Selv om det er korrekt, at denne sagsøger i sit skriftlige indlæg har bestridt at være blevet oplyst om eksistensen af denne anmodning, bemærkes, at bedømmelsen af de faktiske omstændigheder inden for rammerne af en procedure i henhold til artikel 267 TEUF, som er baseret på en klar adskillelse mellem de nationale retters og Domstolens funktioner, henhører under den nationale rets kompetence (dom af 19.12.2024, Rustrans, C-392/23, EU:C:2024:1052, præmis 38 og den deri nævnte retspraksis), således at Domstolen er bundet af denne bedømmelse.
- 78 Det tilkommer ligeledes udelukkende den forelæggende ret ved afgørelsen af tvistens realitet i hovedsagen at fastslå, om det kan udledes af de omstændigheder, hvorunder den i hovedsagen omhandlede auktion er blevet gennemført, som den kvalificerer som »foruroligende«, og navnlig den omstændighed, at det erhvervende selskab, der driver virksomhed i sektoren for realkredit samt forvaltning og vedligeholdelse af fast ejendom, blev underrettet om, at der verserede en sag for en ret med påstand om, at det blev fastslået, at det vilkår om førtidig ophævelse af kontrakten, der lå til grund for dette salg, var urimeligt, at dette selskab handlede i ond tro i forbindelse med det nævnte salg og, hvis dette er tilfældet, at drage de konsekvenser, som den nationale lovgivning knytter til ond tro for så vidt angår samme salgs lovlighed.
- 79 I tredje og sidste række skal det i overensstemmelse med den retspraksis, der er nævnt i denne doms præmis 64, bemærkes, at der efter den forelæggende rets opfattelse forelå samstemmende indicier på tidspunktet for det i hovedsagen omhandlede auktionssalg med hensyn til den eventuelle tilstedeværelse af et potentielt urimeligt vilkår i den aftale, der lå til grund for tvangsfuldbyrdelsen af det pågældende pant. Som det fremgår af denne doms præmis 33, er den forelæggende ret nemlig i tvivl om, hvorvidt det vilkår om førtidig ophævelse, der medførte denne tvangsfuldbyrdelse, er foreneligt med kravet om gennemsigtighed.
- 80 Det følger af det ovenstående, at de sagsøgte i hovedsagen til forskel fra den sag, der gav anledning til dom af 7. december 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945), ikke forholdt sig passive i forbindelse med den udenretslige tvangsfuldbyrdesprocedure, men at de derimod gjorde brug af de retsmidler, der er fastsat i slovakisk lovgivning, med henblik på at modsætte sig denne fuldbyrdelse, samtidig med at de underrettede de personer, der var berørt af den nævnte fuldbyrdelse, om deres tiltag. Denne procedure gennemførtes imidlertid og endte med salget på auktion af deres familiebolig uden nogen form for retslig kontrol af grundlaget for den fordring, som banken krævede betalt, selv om der forelå samstemmende indicier for den potentielt urimelige karakter af vilkåret om førtidig ophævelse, der lå til grund for den samme fuldbyrdelse.
- 81 Inden for rammerne af en tvist, der er kendetegnet ved alle disse omstændigheder, kræver den fulde virkning af den beskyttelse, som direktiv 93/13 giver forbrugerne, og det krav om en effektiv domstolsbeskyttelse, der er fastsat i chartrets artikel 47, at de berørte forbrugere inden for rammerne af et kontrasøgsmål som det i hovedsagen omhandlede kan påberåbe sig dette direktivs artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, med henblik på at anfægte lovligheden af overdragelsen til det erhvervende selskab af ejendomsretten til den omhandlede faste ejendom.

- 82 Det følger nemlig af det ovenstående, at beskyttelsen af retssikkerheden for den overførsel af ejerskabet til tredjemand, der allerede er foretaget, og som Domstolen henviste til i forbindelse med de sager, der gav anledning til dom af 7. december 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945), og af 17. maj 2022, Ibercaja Banco (C-600/19, EU:C:2022:394), ikke kan anses for at være af absolut karakter.
- 83 Det første spørgsmål skal derfor besvares med, at artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13, sammenholdt med chartrets artikel 7 og 47, skal fortolkes således, at deres anvendelsesområde omfatter en retssag, inden for rammerne af hvilken et selskab, der har erhvervet en fast ejendom, som udgør en forbrugers familiebolig, og som er blevet solgt i forbindelse med en udenretslig tvangsfuldbyrdelse af et pant i fast ejendom, som denne forbruger har stillet i denne ejendom til fordel for en erhvervsdrivende långiver, for det første har nedlagt påstand om, at den nævnte forbruger sættes ud af boligen, og sidstnævnte for det andet ved et kontrasøgsmål har anfægtet lovligheden af overdragelsen af ejendomsretten til det nævnte gode til dette erhvervende selskab, der er foretaget på trods af en retssag, der stadig verserede på tidspunktet for denne overdragelse, med henblik på udsættelse af tvangsfuldbyrdelsen af dette pant med den begrundelse, at der foreligger urimelige vilkår i den aftale, der ligger til grund for den denne fuldbyrdelse, og som det nævnte erhvervende selskab på forhånd var blevet underrettet om af forbrugeren. Dette gælder, for så vidt som der på tidspunktet for det omhandlede salg forelå samstemmende indicier med hensyn til disse vilkårs potentielt urimelige karakter, og for så vidt som forbrugeren har gjort brug af de retsmidler, som en gennemsnitsforbruger med rimelighed kunne forventes at gøre brug af, med henblik på at opnå domstolsprøvelse af de nævnte vilkår.

– *Det andet spørgsmål*

- 84 Med det andet spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13, sammenholdt med chartrets artikel 7 og 47, skal fortolkes således, at disse er til hinder for en national lovgivning, der tillader, at en udenretlig tvangsfuldbyrdelse af et pant, som en forbruger har stillet en erhvervsdrivende långiver i en fast ejendom, der udgør denne forbrugers familiebolig, gennemføres på trods af, at der foreligger en verserende anmodning om foreløbige foranstaltninger med henblik på udsættelse af denne fuldbyrdelse, og som i øvrigt ikke fastsætter nogen mulighed for at nedlægge påstand om, at nævnte fuldbyrdelse erklæres ugyldig, fordi der foreligger urimelige vilkår i den aftale, der ligger til grund for fuldbyrdelsen.
- 85 I denne henseende skal hvert enkelt tilfælde, hvor der opstår spørgsmål om, hvorvidt en national processuel bestemmelse gør det umuligt eller uforholdsmæssigt vanskeligt at anvende EU-retten, som anført i denne doms præmis 57, navnlig bedømmes under hensyn til, hvilken stilling bestemmelsen indtager i den samlede procedure, herunder procedurens forløb og særlige kendetegn.
- 86 Som det fremgår af forelæggelsesafgørelsen, gør lov om frivillig auktion, hvis forenelighed med direktiv 93/13 den forelæggende ret har rejst tvivl om, det muligt for en professionel kreditgiver at fuldbyrde et pant på grundlag af en kreditaftale uden forudgående indgriben fra en domstol med henblik på at efterprøve grundlaget for den pågældende fordring, herunder når der er tale om pant i en forbrugers familiebolig.

- 87 Selv om direktiv 93/13 ikke i sig selv er til hinder for udenretslige tvangsfuldbyrdsprocedurer, der gennemføres af andre aktører end domstolene, og hvorunder forbrugerne ikke kan påberåbe sig, at der foreligger urimelige kontraktvilkår i den aftale, der ligger til grund for den pågældende fuldbyrdsprocedure (jf. analogt for så vidt angår den rolle, der kan tilfalde en notar i forbindelse med kontrol af urimelige kontraktvilkår, dom af 1.10.2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, præmis 47, 48 og 65), forholder det sig ikke desto mindre således, at medlemsstaterne skal stille passende og effektive retsmidler til rådighed for forbrugerne, som er egnede til at sikre, at de ikke bliver bundet af sådanne vilkår.
- 88 Det skal imidlertid ligeledes bemærkes, at Domstolen for så vidt angår lov om frivillig auktion har fastslået, at direktiv 93/13 er til hinder for en national lovgivning, hvorefter en erhvervsdrivende i forbindelse med gennemførelsen af et vilkår om førtidig ophævelse, der er indeholdt i en forbrugerkreditaftale, kan foretage inddrivelse af de skyldige beløb i henhold til dette vilkår ved salg af forbrugerens familiebolig uden nogen form for retslig procedure (jf. i denne retning dom af 9.11.2023, Všeobecná úverová banka, C-598/21, EU:C:2023:845, præmis 84 og 90).
- 89 I det foreliggende tilfælde fremgår det af forelæggelsesafgørelsen, at en forbruger for at modsætte sig et udenretsligt auktionssalg og gøre gældende, at der findes et potentielt urimeligt kontraktvilkår i den aftale, der ligger til grund for dette salg, skal anlægge en retssag, inden for rammerne af hvilken forbrugeren ligeledes som en foreløbig foranstaltning kan anmode om udsættelse af nævnte salg, indtil der er truffet afgørelse om sagens realitet. Det fremgår imidlertid af § 19, stk. 1, litra b), andet punktum, i lov om frivillig auktion, at auktionsholderen kun er forpligtet til at afstå fra auktionen, hvis en domstol har anordnet en foreløbig foranstaltning med henblik herpå.
- 90 Denne bestemmelse gør det muligt, således som den i hovedsagen omhandlede situation vidner om, at gennemføre en tvangsfuldbyrdelse, selv om en anmodning om foreløbige foranstaltninger med henblik på udsættelse heraf verserer for en ret, og således føre til en overdragelse af ejendomsretten til en fast ejendom, herunder når der er tale om forbrugerens familiebolig, inden denne ret har truffet afgørelse om denne anmodning, og selv om der foreligger samstemmende indicier for, at der eventuelt findes et potentielt urimeligt vilkår i den aftale, der ligger til grund for denne fuldbyrdelse.
- 91 Selv om den civile retsplejelovs § 325 giver retten mulighed for at anordne et foreløbigt retsmiddel, såsom udsættelse af en udenretslig auktion, skal det følgelig fastslås, at dette retsmiddel ikke synes at give forbrugeren en effektiv mulighed for inden gennemførelsen af nævnte salg at opnå en domstolsprøvelse af de potentielt urimelige vilkår i den aftale, der ligger til grund for den pågældende fuldbyrdelse, eller i det mindste en prima facie-kontrol i forbindelse med en anmodning om foreløbige foranstaltninger, selv om anordningen af en sådan foranstaltning er nødvendig for at sikre den effektive virkning af afgørelsen om sagens realitet.
- 92 I denne henseende kræver artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13, således som det fremgår af den retspraksis, der er nævnt i denne doms præmis 59, at forbrugeren ikke fratages den effektive mulighed for at opnå udsættelse af en fuldbyrdsprocedure, der er indledt i henhold til et fuldbyrdsgrundlag, der er baseret på et kontraktvilkår, hvis gyldighed anfægtes ved domstolene på grund af dets urimelige karakter, eftersom afgørelsen om sagens realitet, hvorved det fastslås, at dette vilkår er urimeligt, i mangel af denne udsættelse kun giver forbrugeren en efterfølgende retsbeskyttelse af rent erstatningsmæssig art, hvilket er en utilstrækkelig og mangelfuld beskyttelse og hverken udgør et egnet eller effektivt middel til at bringe anvendelsen af nævnte vilkår til ophør.

- 93 Dette krav er, som det fremgår af den i denne doms præmis 60 nævnte retspraksis, så meget desto mere begrundet, når tvangsfuldbyrdsproceduren, således som det er tilfældet i hovedsagen, vedrører forbrugerens og dennes families bopæl, hvis beskyttelse henhører under den grundlæggende ret til respekt for privatliv og familieliv, der er garanteret ved chartrets artikel 7.
- 94 Hvad angår forbrugernes mulighed for efterfølgende at afhjælpe konsekvenserne af en udenretslig auktion fastsætter § 21, stk. 2, i lov om frivillig auktion en ret til at begære et salg erklæret ugyldigt inden for en frist på tre måneder fra datoen for auktionssalget i tilfælde af anfægtelse af gyldigheden af den aftale, hvorved pantet blev stiftet, eller overtrædelse af denne lovs bestemmelser.
- 95 Den forelæggende ret har præciseret, at denne bestemmelse ikke gør det muligt for forbrugerne at begære et udenretsligt salg erklæret ugyldigt med den begrundelse, at der foreligger urimelige kontraktvilkår i den aftale, der ligger til grund for den pågældende fuldbyrdelse, og at der i det foreliggende tilfælde på det tidspunkt, hvor den i hovedsagen omhandlede auktion blev gennemført, ikke var blevet afsagt nogen dom i Slovakiet, hvori det blev fastslået, at et sådant salg var ugyldigt af en sådan grund. Som nævnt i denne doms præmis 41, har den forelæggende ret anført, at der på nuværende tidspunkt stadig ikke foreligger en tilstrækkelig fast retspraksis i denne retning.
- 96 Den slovakiske regering har derimod i sit skriftlige indlæg gjort gældende, at den fortolkning af § 21, stk. 2, i lov om frivillig auktion, som den forelæggende ret har anlagt, ikke er korrekt. I denne henseende har denne regering henvist til praksis fra Najvyšší súd Slovenskej republiky (Den Slovakiske Republiks øverste domstol), illustreret ved to kendelser afsagt af denne øverste domstol i løbet af 2022, hvori nævnte øverste domstol fortolkede denne bestemmelse således, at den omstændighed, at der foreligger urimelige kontraktvilkår i den aftale, der ligger til grund for en udenretslig tvangsfuldbyrdelse, udgør en grund der gør det muligt at erklære et salg, der fandt sted inden for rammerne af denne tvangsfuldbyrdelse, ugyldigt. En sådan fortolkning er nødvendig, når der ikke nødvendigvis forud for en auktion er foretaget en retslig prøvelse af det fremsatte krav.
- 97 I sit svar på de spørgsmål, der er blevet fremsendt i henhold til procesreglementets artikel 62, har den nævnte regering tilføjet, at denne retspraksis er blevet bekræftet af Najvyšší súd Slovenskej republiky (Den Slovakiske Republiks øverste domstol) i en ny dom afsagt den 27. november 2023, hvori denne øverste domstol fastslog, at retterne i sager om ugyldighed af en udenretslig auktion er forpligtet til ex officio at undersøge, om den panteaftale, der er indgået med en forbruger, indeholder urimelige kontraktvilkår, med henblik på at sikre en passende retsbeskyttelse af forbrugerne.
- 98 Hertil bemærkes, at i forbindelse med en sag, der er indledt i medfør af artikel 267 TEUF, tilkommer det ikke Domstolen at udtale sig om fortolkningen af nationale bestemmelser, idet en sådan fortolkning henhører under de nationale domstoles enekompetence (dom af 28.2.2019, Gradbenišťvo Korana, C-579/17, EU:C:2019:162, præmis 59 og den deri nævnte retspraksis).
- 99 Selv hvis det antages, at Najvyšší súd Slovenskej republiky (Den Slovakiske Republiks øverste domstol) nu fortolker § 21, stk. 2, i lov om frivillig auktion på den måde, der er anført i denne doms præmis 96 og 97, hvilket det tilkommer den forelæggende ret at efterprøve, er denne omstændighed, således som generaladvokaten har anført i punkt 79 i forslaget til afgørelse, med forbehold af spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgte i hovedsagen, henset til tidspunktet for det i hovedsagen omhandlede auktionssalg, med rimelighed kunne forvente at opnå, at dette salg blev

erklæret ugyldigt i forbindelse med et søgsmål anlagt på grundlag af denne bestemmelse inden for tre måneder fra bortauktioneringen af den faste ejendom, der var genstand for det nævnte salg. Med forbehold af den efterprøvelse, som det påhviler den forelæggende ret at foretage, synes den fortolkning af den nævnte bestemmelse, som Najvyšší súd Slovenskej republiky (Den Slovakiske Republiks øverste domstol) er nået frem til, netop at være begrundet i nødvendigheden af at afhjælpe den omstændighed, at samme bestemmelse ikke indeholder nogen angivelse af muligheden for at begære et auktionssalg erklæret ugyldigt som følge af, at der foreligger urimelige kontraktvilkår i den aftale, der ligger til grund for salget.

- 100 Det fremgår af det ovenstående, at med forbehold for den efterprøvelse, som det påhviler den forelæggende ret at foretage, opfyldte de retsmidler, som de sagsøgte i hovedsagen rådede over på tidspunktet for gennemførelsen af den i hovedsagen omhandlede auktion, ikke kravet om en effektiv domstolsbeskyttelse, eftersom de hverken gav en effektiv mulighed for at udsætte gennemførelsen af dette salg i forbindelse med en tvangsfuldbyrdelse med henblik på at muliggøre domstolsprøvelse af et potentielt urimeligt kontraktvilkår i den aftale, der lå til grund for denne fuldbyrdelse, selv om der for en domstol verserede en anmodning om udsættelse, eller muligheden for at begære, at det nævnte salg blev erklæret ugyldigt på grund af tilstedeværelsen af dette vilkår, og dette til trods for, at der forelå samstemmende indicier for, at dette vilkår potentielt var urimeligt.
- 101 De aspekter, som den forelæggende ret har fremhævet i forbindelse med den foreliggende anmodning om præjudiciel afgørelse, og som bl.a. er nævnt i denne doms præmis 95, viser, at bestemmelserne i lov om frivillig auktion i det mindste på det tidspunkt, hvor den i hovedsagen omhandlede auktion blev gennemført, i praksis gjorde det uforholdsmæssigt vanskeligt eller endog umuligt at beskytte disse rettigheder.
- 102 Med henblik på at give den forelæggende ret et brugbart svar for så vidt angår muligheden for en fortolkning af § 21, stk. 2, i lov om frivillig auktion, der er i overensstemmelse med bestemmelserne i direktiv 93/13, skal det bemærkes, at henset til den seneste retspraksis fra Najvyšší súd Slovenskej republiky (Den Slovakiske Republiks øverste domstol), der er nævnt i denne doms præmis 96 og 97, således som den er fremlagt af den slovakiske regering, synes en sådan fortolkning ikke at være udelukket.
- 103 Såfremt den forelæggende ret når til den konklusion, at den kan foretage en fortolkning af § 21, stk. 2, i lov om frivillig auktion, der er i overensstemmelse med bestemmelserne i direktiv 93/13 for så vidt angår de annullationsgrunde, der er fastsat heri, skal det bemærkes, at denne § 21, stk. 2, ligeledes fastsætter, at en begæring om ugyldighed skal indgives inden for en frist på tre måneder fra datoen for bortauktioneringen. I denne henseende kunne det, således som det fremgår af denne doms præmis 76 og 99, med forbehold for den forelæggende rets efterprøvelse ikke med rimelighed forventes af de sagsøgte i hovedsagen, at de indgav en begæring om, at den pågældende auktion blev erklæret ugyldig på grundlag af denne bestemmelse. Betydningen af den offentlige interesse, der ligger til grund for den beskyttelse, som dette direktiv giver forbrugerne, og nødvendigheden af at sikre beskyttelsen af de rettigheder, som nævnte direktiv medfører for borgerne, og som bl.a. indebærer et krav om en effektiv domstolsbeskyttelse, begrundet imidlertid i mangel af effektive retsmidler, der gør det muligt for dem at gøre deres rettigheder i henhold til samme direktiv gældende inden datoen for bortauktioneringen, at de sagsøgte i hovedsagen ikke er afskåret fra i tvisten i hovedsagen at anfægte den tvangsfuldbyrdelse, der gav anledning til denne bortauktionering (jf. analogt dom af 17.5.2022, Ibercaja Banco, C-600/19, EU:C:2022:394, præmis 45, 49 og 50).

- 104 Eftersom det følger af det ovenstående, at den forelæggende ret i øvrigt kan foranlediges til at fastslå, at det i hovedsagen omhandlede auktionssalg var ugyldigt, og følgelig til at genoprette de retsforhold, der bestod mellem de sagsøgte i hovedsagen og banken, inden dette salg blev gennemført, skal denne ret i henhold til den gældende nationale lovgivning undersøge muligheden for at gøre det muligt for denne bank at deltage i proceduren efter enhver passende processuel regel, bl.a. ved frivillig intervention eller i givet fald ved adcitation.
- 105 Henset til disse grunde skal det andet spørgsmål besvares med, at artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13, sammenholdt med chartrets artikel 7 og 47, skal fortolkes således, at disse er til hinder for en national lovgivning, der tillader, at en udenretlig tvangsfuldbyrdelse af et pant, som en forbruger har stillet en erhvervsdrivende långiver i en fast ejendom, der udgør denne forbrugers familiebolig, gennemføres på trods af, at der for en ret verserer en anmodning om foreløbige foranstaltninger med henblik på udsættelse af denne fuldbyrdelse, og at der foreligger samstemmende indicier for, at der eventuelt findes et urimeligt vilkår i den aftale, der ligger til grund for den nævnte fuldbyrdelse, og som i øvrigt ikke giver mulighed for ad rettens vej at få samme fuldbyrdelse erklæret ugyldig på grund af tilstedeværelsen af et urimeligt vilkår i denne aftale.

Det tredje spørgsmål

- 106 Med det tredje spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om direktiv 2005/29 skal fortolkes således, at fuldbyrdelsen af et pant i fast ejendom på grundlag af et ulovligt kontraktvilkår, der fastsætter førtidig ophævelse af en fordring, der følger af en forbrugerkreditaftale, udgør en urimelig handelspraksis som omhandlet i dette direktivs artikel 5, dvs. navnlig en aggressiv handelspraksis som omhandlet i det nævnte direktivs og 8, som kan medføre, at både den erhvervsdrivende kreditgiver og det auktionsselskab, der fuldbyrder pantet, ifalder ansvar.
- 107 Sagsøgeren i hovedsagen, den slovakiske regering og Europa-Kommissionen har gjort gældende, at dette spørgsmål ikke kan antages til realitetsbehandling.
- 108 I denne henseende bemærkes, at den forelæggende ret ikke har præciseret grundene til, at en besvarelse af det nævnte spørgsmål er nødvendig for, at den kan træffe en afgørelse i den tvist, der er indbragt for den, som omhandlet i den retspraksis, der er nævnt i denne doms præmis 45.
- 109 Som Kommissionen har gjort gældende i sit skriftlige indlæg, har en handelspraksis i sagens natur desuden til formål at tilskynde forbrugeren til at træffe en transaktionsbeslutning, som han ellers ikke ville have truffet. Det fremgår imidlertid ikke klart af forelæggelsesafgørelsen, hvilken form for transaktionsbeslutning de sagsøgte i hovedsagen har truffet, som banken eller auktionsholderen skulle have ændret.
- 110 En besvarelse af det tredje spørgsmål går således ud over rammerne for den judicielle opgave, der påhviler Domstolen henhold til artikel 267 TEUF, hvorfor dette spørgsmål ikke kan antages til realitetsbehandling.

Sagsomkostninger

- 111 Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, der verserer for den forelæggende ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagsomkostningerne. Bortset fra nævnte parter udgifter kan de udgifter, som er afholdt i forbindelse med afgivelse af indlæg for Domstolen, ikke erstattes.

På grundlag af disse præmisser kender Domstolen (Store Afdeling) for ret:

- 1) Artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbruger aftaler, sammenholdt med artikel 7 og 47 i Den Europæiske Unions charter om grundlæggende rettigheder,

skal fortolkes således, at

deres anvendelsesområde omfatter en retssag, inden for rammerne af hvilken et selskab, der har erhvervet en fast ejendom, som udgør en forbrugers familiebolig, og som er blevet solgt i forbindelse med en udenretslig tvangsfuldbyrdelse af et pant i fast ejendom, som denne forbruger har stillet i denne ejendom til fordel for en erhvervsdrivende långiver, for det første har nedlagt påstand om, at den nævnte forbruger sættes ud af boligen, og sidstnævnte for det andet ved et kontrasøgsmål har anfægtet lovligheden af overdragelsen af ejendomsretten til det nævnte gode til dette erhvervende selskab, der er foretaget på trods af en retssag, der stadig verserede på tidspunktet for denne overdragelse, med henblik på udsættelse af tvangsfuldbyrdelsen af dette pant med den begrundelse, at der foreligger urimelige vilkår i den aftale, der ligger til grund for denne fuldbyrdelse, og som det nævnte erhvervende selskab på forhånd var blevet underrettet om af forbrugeren. Dette gælder, for så vidt som der på tidspunktet for det omhandlede salg forelå samstemmende indicier med hensyn til disse vilkårs potentielt urimelige karakter, og for så vidt som forbrugeren har gjort brug af de retsmidler, som en gennemsnitsforbruger med rimelighed kunne forventes at gøre brug af, med henblik på at opnå domstolsprøvelse af de nævnte vilkår.

- 2) Artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13, sammenholdt med artikel 7 og artikel 47 i Den Europæiske Unions charter om grundlæggende rettigheder,

skal fortolkes således, at

disse er til hinder for en national lovgivning, der tillader, at en udenretlig tvangsfuldbyrdelse af et pant, som en forbruger har stillet en erhvervsdrivende långiver i en fast ejendom, der udgør denne forbrugers familiebolig, gennemføres på trods af, at der for en ret verserer en anmodning om foreløbige foranstaltninger med henblik på udsættelse af denne fuldbyrdelse, og at der foreligger samstemmende indicier for, at der eventuelt findes et urimeligt vilkår i den aftale, der ligger til grund for den nævnte fuldbyrdelse, og som i øvrigt ikke giver mulighed for ad rettens vej at få samme fuldbyrdelse erklæret ugyldig på grund af tilstedeværelsen af et urimeligt vilkår i denne aftale.

Underskrifter