Συλλογή της Νομολογίας

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (τμήμα μείζονος συνθέσεως)

της 24ης Ιουνίου 2025 *

«Προδικαστική παραπομπή – Προστασία των καταναλωτών – Καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές – Οδηγία 93/13/ΕΟΚ – Άρθρο 6, παράγραφος 1 – Άρθρο 7, παράγραφος 1 – Σύμβαση καταναλωτικής πίστης – Σύμβαση της οποίας η εκπλήρωση εξασφαλίζεται με τη σύσταση ασφάλειας επί ακινήτου το οποίο αποτελεί την οικογενειακή κατοικία του καταναλωτή – Πρόωρη λύση της σύμβασης και υποχρέωση καταβολής του υπολοίπου της οφειλής – Εξωδικαστικός πλειστηριασμός του εν λόγω ακινήτου – Εθνική ρύθμιση κατά την οποία επιτρέπεται η διεξαγωγή του πλειστηριασμού χωρίς να έχει προηγουμένως ελεγχθεί η οικεία απαίτηση από δικαστήριο – Λόγοι ακυρότητας του εν λόγω πλειστηριασμού στους οποίους δεν συγκαταλέγεται η ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών – Αποτελεσματικότητα της προστασίας που αναγνωρίζεται στους καταναλωτές – Άρθρα 7 και 47 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης»

Στην υπόθεση C-351/23,

με αντικείμενο αίτηση προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, που υπέβαλε το Krajský súd v Prešove (περιφερειακό δικαστήριο Prešov, Σλοβακία) με απόφαση της 11ης Μαΐου 2023, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 6 Ιουνίου 2023, στο πλαίσιο της δίκης

GR REAL s. r. o.

κατά

PO,

RT,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (τμήμα μείζονος συνθέσεως),

συγκείμενο από τους K. Lenaerts, Πρόεδρο, T. von Danwitz, Αντιπρόεδρο, K. Λυκούργο, I. Jarukaitis, M. L. Arastey Sahún, A. Kumin και N. Jääskinen, προέδρους τμήματος, E. Regan, N. Piçarra, I. Ziemele, O. Spineanu-Matei (εισηγήτρια), B. Smulders, M. Condinanzi, F. Schalin και S. Gervasoni, δικαστές,

γενική εισαγγελέας: L. Medina

γραμματέας: A. Calot Escobar

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία,

* Γλώσσα διαδικασίας: η σλοβακική.

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

– η GR REAL s. r. o., εκπροσωπούμενη από τον M. Krutek, advokát,

– οι PO και RT, εκπροσωπούμενοι από την Z. Pitoňáková, advokátka,

– η Σλοβακική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από την E. V. Larišová και τον A. Lukáčik,

– η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, εκπροσωπούμενη από τους R. Lindenthal, P. Ondrůšek και N. Ruiz García,

αφού άκουσε τη γενική εισαγγελέα που ανέπτυξε τις προτάσεις της κατά τη συνεδρίαση της 14ης Νοεμβρίου 2024,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

1 Η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία του άρθρου 6, παράγραφος 1, και του άρθρου 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές (ΕΕ 1993, L 95, σ. 29), καθώς και των άρθρων 5, 8 και 9 της οδηγίας 2005/29/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Μαΐου 2005, για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές των επιχειρήσεων προς τους καταναλωτές στην εσωτερική αγορά και για την τροποποίηση της οδηγίας 84/450/ΕΟΚ του Συμβουλίου, των οδηγιών 97/7/ΕΚ, 98/27/ΕΚ, 2002/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 2006/2004 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου («οδηγία για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές») (ΕΕ 2005, L 149, σ. 22).

2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο ένδικης διαφοράς μεταξύ της GR REAL s. r. o. και των PO και RT με αντικείμενο, αφενός, την έξωση των τελευταίων από την οικογενειακή τους κατοικία κατόπιν της εκ μέρους την ως άνω εταιρίας αγοράς της εν λόγω κατοικίας με εξωδικαστικό πλειστηριασμό και, αφετέρου, την ανταγωγή με την οποία οι PO και RT αμφισβητούν τη νομιμότητα της μεταβίβασης της κυριότητας του εν λόγω ακινήτου.

Το νομικό πλαίσιο

Το δίκαιο της Ένωσης

Η οδηγία 93/13

3 Η εικοστή τέταρτη αιτιολογική σκέψη της οδηγίας 93/13 έχει ως εξής:

«[εκτιμώντας] ότι οι δικαστικές αρχές και τα διοικητικά όργανα [των κρατών μελών] πρέπει να διαθέτουν τα κατάλληλα και αποτελεσματικά μέσα ώστε να θέτουν τέρμα στην εφαρμογή των καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις που συνάπτονται με τους καταναλωτές».

4 Το άρθρο 6, παράγραφος 1, της οδηγίας αυτής ορίζει τα ακόλουθα:

«Τα κράτη μέλη θεσπίζουν διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες οι καταχρηστικές ρήτρες σύμβασης μεταξύ επαγγελματία και καταναλωτή, τηρουμένων των σχετικών όρων της εθνικής νομοθεσίας, δεν δεσμεύουν τους καταναλωτές, ενώ η σύμβαση εξακολουθεί να δεσμεύει τους συμβαλλόμενους, εάν μπορεί να υπάρξει και χωρίς τις καταχρηστικές ρήτρες.»

5 Το άρθρο 7, παράγραφος 1, της εν λόγω οδηγίας προβλέπει τα εξής:

«Τα κράτη μέλη μεριμνούν ώστε, προς το συμφέρον των καταναλωτών, καθώς και των ανταγωνιζόμενων επαγγελματιών, να υπάρχουν τα κατάλληλα και αποτελεσματικά μέσα, προκειμένου να πάψει η χρησιμοποίηση των καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις που συνάπτονται από έναν επαγγελματία με καταναλωτές.»

Η οδηγία 2005/29

6 Το άρθρο 5 της οδηγίας 2005/29 προβλέπει τα εξής:

«1. Απαγορεύονται οι αθέμιτες εμπορικές πρακτικές.

2. Μια εμπορική πρακτική είναι αθέμιτη όταν:

α) είναι αντίθετη προς τις απαιτήσεις επαγγελματικής ευσυνειδησίας,

και

β) στρεβλώνει ουσιωδώς ή ενδέχεται να στρεβλώσει ουσιωδώς την οικονομική συμπεριφορά του μέσου καταναλωτή στον οποίο φθάνει ή στον οποίο απευθύνεται το προϊόν ή του μέσου μέλους της ομάδας, όταν μια εμπορική πρακτική απευθύνεται σε μια συγκεκριμένη ομάδα καταναλωτών.

[…]

4. Ιδιαιτέρως, εμπορικές πρακτικές, είναι αθέμιτες όταν

[…]

β) είναι επιθετικές όπως καθορίζεται στα άρθρα 8 και 9.

[…]»

7 Το άρθρο 8 της οδηγίας αυτής έχει ως εξής:

«Μια εμπορική πρακτική θεωρείται επιθετική εάν, στο πραγματικό της πλαίσιο, λαμβανομένων υπόψη όλων των χαρακτηριστικών της και των περιστάσεων, χρησιμοποιεί παρενόχληση, καταναγκασμό, συμπεριλαμβανομένης και της άσκησης σωματικής βίας, ή κατάχρηση επιρροής και, ως εκ τούτου, παρεμποδίζει σημαντικά ή ενδέχεται να παρεμποδίσει σημαντικά την ελευθερία επιλογής ή συμπεριφοράς του μέσου καταναλωτή ως προς το προϊόν, με αποτέλεσμα να τον οδηγεί ή να είναι πιθανόν να τον οδηγήσει να λάβει απόφαση συναλλαγής που διαφορετικά δεν θα ελάμβανε.»

8 Το άρθρο 9 της εν λόγω οδηγίας ορίζει τα εξής:

«Για να προσδιοριστεί κατά πόσον μια εμπορική πρακτική κάνει χρήση παρενόχλησης, καταναγκασμού, συμπεριλαμβανομένης της άσκησης σωματικής βίας, ή κατάχρησης επιρροής πρέπει να συνεκτιμώνται τα ακόλουθα:

α) η χρονική στιγμή, ο τόπος, η φύση ή η επιμονή·

β) η χρήση απειλητικών ή προσβλητικών εκφράσεων ή συμπεριφοράς·

γ) η εκμετάλλευση, από τον εμπορευόμενο, κάθε συγκεκριμένης ατυχίας ή περίστασης, την οποία γνωρίζει και η οποία είναι τόσο σοβαρή ώστε να διαταράσσει την κρίση του καταναλωτή, προκειμένου να επηρεάσει την απόφασή του όσον αφορά το προϊόν·

δ) κάθε επαχθές ή δυσανάλογο μη συμβατικό εμπόδιο που επιβάλλει ο εμπορευόμενος σε περίπτωση που ο καταναλωτής επιθυμεί να ασκήσει τα δικαιώματά του στο πλαίσιο της σύμβασης, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων λύσης της σύμβασης ή μετάβασης σε άλλο προϊόν ή σε άλλον εμπορευόμενο·

ε) κάθε απειλή για λήψη μέτρου που δεν μπορεί να ληφθεί νομίμως.»

Το σλοβακικό δίκαιο

Ο αστικός κώδικας

9 Το άρθρο 53 του zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (νόμου 40/1964 περί αστικού κώδικα), όπως ίσχυε κατά τον χρόνο των πραγματικών περιστατικών της διαφοράς της κύριας δίκης (στο εξής: αστικός κώδικας), προέβλεπε στην παράγραφο 9 τα εξής:

«Σε περίπτωση καταβολής σε δόσεις προς εκτέλεση σύμβασης συναφθείσας με καταναλωτή, ο επαγγελματίας δύναται να ασκήσει το δικαίωμα που του παρέχει το άρθρο 565 του αστικού κώδικα το νωρίτερο τρεις μήνες μετά την καθυστέρηση καταβολής μίας δόσης και εφόσον έχει οχλήσει τον καταναλωτή τουλάχιστον 15 ημέρες πριν από την άσκηση του δικαιώματος αυτού.»

10 Το άρθρο 151j, παράγραφος 1, του αστικού κώδικα ορίζει τα εξής:

«Αν απαίτηση που έχει εξασφαλισθεί με εμπράγματη ασφάλεια δεν ικανοποιηθεί ολοσχερώς και εμπροθέσμως, ο ενέγγυος πιστωτής δύναται να επισπεύσει αναγκαστική εκτέλεση επί του βεβαρημένου πράγματος. Στο πλαίσιο της αναγκαστικής εκτέλεσης επί του βεβαρημένου πράγματος, ο ενέγγυος πιστωτής δύναται να ικανοποιηθεί κατά τον τρόπο που προβλέπεται στη σύμβαση ή με την πώληση του βεβαρημένου πράγματος σε πλειστηριασμό, σύμφωνα με ειδικό νόμο […], ή να απαιτήσει να ικανοποιηθεί με την πώληση του βεβαρημένου πράγματος σύμφωνα με ειδικές νομοθετικές διατάξεις […], εφόσον δεν προβλέπεται άλλως από τον παρόντα κώδικα ή από ειδικό νόμο.»

11 Από την αίτηση προδικαστικής αποφάσεως προκύπτει ότι η ως άνω διάταξη περιλαμβάνει μια πρώτη υποσημείωση, προστεθείσα έπειτα από τη φράση «σύμφωνα με ειδικό νόμο», με την οποία γίνεται παραπομπή στον 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 [νόμο 527/2002 περί των εκουσίων πλειστηριασμών και

περί της συμπληρώσεως του νόμου 323/1992 του Σλοβακικού Εθνικού Συμβουλίου περί συμβολαιογράφων και συμβολαιογραφικών πράξεων (συμβολαιογραφικός κώδικας), όπως έχει τροποποιηθεί (στο εξής: νόμος περί εκουσίων πλειστηριασμών)], και μια δεύτερη υποσημείωση, έπειτα από τη φράση «ειδικές νομοθετικές διατάξεις», με την οποία γινόταν παραπομπή στον zákon č. 99/1963 Zb., Občiansky súdny poriadok (νόμο 99/1963 περί του παλαιού κώδικα πολιτικής δικονομίας), ο οποίος αντικαταστάθηκε, από την 1η Ιουλίου 2016, από τον zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (νόμο 160/2015 περί κώδικα πολιτικής δικονομίας, στο εξής: κώδικας πολιτικής δικονομίας), και στον zákon č. 233/1995 Z. z., o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov [νόμο 233/1995 περί δικαστικών επιμελητών και περί διαδικασιών αναγκαστικής εκτέλεσης (κώδικας αναγκαστικής εκτέλεσης) και περί της τροποποίησης και συμπλήρωσης άλλων νόμων].

12 Το άρθρο 565 του αστικού κώδικα έχει ως εξής:

«Σε περίπτωση εξόφλησης σε δόσεις, ο πιστωτής δύναται να ζητήσει την καταβολή του συνολικού ποσού της απαίτησης, λόγω μη εκπλήρωσης της υποχρέωσης καταβολής μίας εκ των μηνιαίων δόσεων, μόνον εφόσον τούτο έχει συμφωνηθεί μεταξύ των μερών ή έχει οριστεί με δικαστική απόφαση. Ωστόσο, ο πιστωτής δύναται να ασκήσει το δικαίωμα αυτό το αργότερο έως την ημερομηνία κατά την οποία καθίσταται ληξιπρόθεσμη η πρώτη επόμενη δόση.»

Ο κώδικας πολιτικής δικονομίας

13 Το άρθρο 325, παράγραφοι 1 και 2, στοιχείο d, του κώδικα πολιτικής δικονομίας ορίζει τα εξής:

«1. Το δικαστήριο μπορεί να διατάξει τη λήψη προσωρινών μέτρων εφόσον είναι αναγκαία η άμεση διόρθωση κατάστασης ή εφόσον υφίσταται κίνδυνος μη εκτέλεσης της δικαστικής αποφάσεως.

2. Ο δικαστής μπορεί να απευθύνει σε διάδικο, ως προσωρινό μέτρο, μεταξύ άλλων,

[…]

d) διαταγή προκειμένου να υποχρεωθεί σε συγκεκριμένη πράξη, να απόσχει από ορισμένη πράξη ή να ανεχθεί ορισμένη πράξη».

Ο νόμος περί εκουσίων πλειστηριασμών

14 Το άρθρο 6, παράγραφος 1, του νόμου περί εκουσίων πλειστηριασμών ορίζει τα εξής:

«Ως υπάλληλος του πλειστηριασμού νοείται το πρόσωπο το οποίο οργανώνει τη διαδικασία πώλησης με πλειστηριασμό και πληροί τις προϋποθέσεις που τάσσει ο παρών νόμος και ειδικός νόμος, και ο οποίος διαθέτει άδεια για την άσκηση του οικείου επαγγέλματος. […]»

15 Το άρθρο 19, παράγραφος 1, στοιχεία a και b, του νόμου αυτού έχει ως εξής:

«Ο υπάλληλος του πλειστηριασμού υποχρεούται να αναστείλει τον πλειστηριασμό το αργότερο πριν από την έναρξή του

a) κατόπιν γραπτού αιτήματος του επισπεύδοντος τον πλειστηριασμό,

b) εφόσον υποβληθεί στον υπάλληλο του πλειστηριασμού εκτελεστή απόφαση βάσει της οποίας αποδεικνύεται ότι ο επισπεύδων τον πλειστηριασμό δεν δικαιούται να επισπεύσει την εκτέλεση με πλειστηριασμό· σε περίπτωση λήψης προσωρινών μέτρων από δικαστήριο, αρκεί να υποβληθεί στον υπάλληλο του πλειστηριασμού απόδειξη περί του ότι διατάχθηκε τέτοιο μέτρο από δικαστήριο».

16 Το άρθρο 21, παράγραφος 2, του εν λόγω νόμου προβλέπει τα ακόλουθα:

«Σε περίπτωση που η ισχύς της σύμβασης περί σύστασης εμπράγματης ασφάλειας αμφισβητείται ή υπάρχει παράβαση του παρόντος νόμου, το πρόσωπο που ισχυρίζεται ότι λόγω της παράβασης αυτής θίγονται τα δικαιώματά του δύναται να ζητήσει από το δικαστήριο την κήρυξη της ακυρότητας του πλειστηριασμού. Εντούτοις, το δικαίωμα δικαστικής προσφυγής αποσβέννυται εάν δεν ασκηθεί εντός τριών μηνών από την ημερομηνία της κατακύρωσης, εκτός αν οι λόγοι ακύρωσης του πλειστηριασμού αφορούν την τέλεση αξιόποινης πράξης και αν αντικείμενο του πλειστηριασμού είναι οικία ή διαμέρισμα όπου, κατά την ημερομηνία κατακύρωσης, ο προηγούμενος ιδιοκτήτης είχε τη μόνιμη κατοικία του δυνάμει ειδικής κανονιστικής ρύθμισης· […] στην περίπτωση αυτή, μπορεί να ζητηθεί η κήρυξη ακυρότητας του πλειστηριασμού και μετά τη λήξη της εν λόγω προθεσμίας. […]»

Η διαφορά της κύριας δίκης και τα προδικαστικά ερωτήματα

17 Στις 7 Απριλίου 2011 η Slovenská sporiteľňa, a.s. (στο εξής: τράπεζα) συνήψε με τους εναγομένους της κύριας δίκης σύμβαση πίστωσης ύψους 63 000 ευρώ. Οι εναγόμενοι ανέλαβαν την υποχρέωση να αποπληρώσουν το ποσό αυτό σε μηνιαίες δόσεις ύψους 424,41 ευρώ, αρχής γενομένης από τις 20 Ιουνίου 2011, με καταληκτική ημερομηνία για την καταβολή της τελευταίας δόσης την 20ή Ιανουαρίου 2030. Σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής, μια ρήτρα περιλαμβανόμενη στους γενικούς όρους συναλλαγών που εφάρμοζε η τράπεζα προέβλεπε την πρόωρη λύση της σύμβασης και την υποχρέωση καταβολής του υπολοίπου της οφειλής. Το εν λόγω ποσό εξασφαλίστηκε με τη σύσταση υποθήκης επί ακινήτου και συγκεκριμένα επί της οικογενειακής κατοικίας των εναγομένων της κύριας δίκης.

18 Λόγω της καθυστερημένης καταβολής των μηνιαίων δόσεων από τους εναγομένους της κύριας δίκης, η τράπεζα, με έγγραφο της 3ης Νοεμβρίου 2016, κατήγγειλε τη σύμβαση και κάλεσε τους εναγομένους της κύριας δίκης να καταβάλουν ολόκληρο το υπόλοιπο της οφειλής από τη σύμβαση, ήτοι 56 888,08 ευρώ. Υπέβαλε επίσης αίτηση για την επίσπευση αναγκαστικής εκτέλεσης προς ικανοποίηση της ενυπόθηκης απαίτησης με «εκούσιο» πλειστηριασμό, ήτοι εξωδικαστικό πλειστηριασμό του εν λόγω ακινήτου.

19 Στις 21 Απριλίου 2017 οι εναγόμενοι της κύριας δίκης άσκησαν ενώπιον του Okresný súd Prešov (πρωτοδικείου Prešov, Σλοβακία) ανακοπή ζητώντας να υποχρεωθεί η τράπεζα να απόσχει από την εκτέλεση της εν λόγω ενυπόθηκης απαίτησης με εξωδικαστικό πλειστηριασμό και, ως προσωρινό μέτρο, να ανασταλεί η εκτέλεση αυτή έως την οριστική περάτωση της διαδικασίας επί της ουσίας. Προς στήριξη της ανακοπής τους, οι εναγόμενοι υποστήριξαν ότι, ελλείψει σχετικής συμφωνίας, η τράπεζα δεν είχε δικαίωμα να προβεί σε πρόωρη λύση της σύμβασης και ότι, παρά το αίτημά τους για αναδιάρθρωση του δανείου, η τράπεζα είχε επισπεύσει την αναγκαστική εκτέλεση βάσει του νόμου περί εκουσίων πλειστηριασμών.

20 Κατά τον πρώτο πλειστηριασμό, ο οποίος διενεργήθηκε στις 25 Απριλίου 2017, δεν υποβλήθηκαν προσφορές. Κατά την ημερομηνία αυτή, ο PO προέβαλε αντιρρήσεις κατά του πλειστηριασμού για τον λόγο ότι εκκρεμούσε ένδικη διαδικασία με σκοπό τη ματαίωση της εν λόγω εκτέλεσης.

21 Με διάταξη της 26ης Μαΐου 2017, το Okresný súd Prešov (πρωτοδικείο Prešov) απέρριψε την αίτηση των εναγομένων της κύριας δίκης για τη λήψη προσωρινών μέτρων, χωρίς να αποφανθεί επί της ενστάσεώς τους ότι η τράπεζα, εφαρμόζοντας τη ρήτρα περί πρόωρης λύσης της σύμβασης και υποχρέωσης καταβολής του υπολοίπου της οφειλής, είχε προσβάλει τα δικαιώματά τους. Οι εναγόμενοι της κύριας δίκης άσκησαν έφεση κατά της προαναφερθείσας διάταξης ενώπιον του Krajský súd v Prešove (περιφερειακού δικαστηρίου Prešov, Σλοβακία).

22 Ο δεύτερος πλειστηριασμός διενεργήθηκε στις 18 Ιουλίου 2017, πριν το περιφερειακό δικαστήριο αποφανθεί επί της εφέσεως. Στο πλαίσιο αυτό, ο ΡΟ επισήμανε εκ νέου ότι εκκρεμούσε ένδικη διαδικασία με σκοπό τη ματαίωση της εκτέλεσης προς ικανοποίηση της επίμαχης ενυπόθηκης απαίτησης. Παρά ταύτα, η ενάγουσα της κύριας δίκης, εταιρία δραστηριοποιούμενη, μεταξύ άλλων, στον τομέα των πιστώσεων, της διαχείρισης και της συντήρησης ακινήτων, απέκτησε το επίμαχο ακίνητο και, στη συνέχεια, καταχωρίστηκε στο κτηματολόγιο ως κυρία του ακινήτου αυτού.

23 Με διάταξη της 9ης Αυγούστου 2017, το Krajský súd v Prešove (περιφερειακό δικαστήριο Prešov) εξαφάνισε τη διάταξη της 26ης Μαΐου 2017 του Okresný súd Prešov (πρωτοδικείου Prešov), με την οποία το πρωτοβάθμιο δικαστήριο είχε απορρίψει την αίτηση προσωρινών μέτρων την οποία είχαν υποβάλει οι εναγόμενοι της κύριας δίκης, και διέταξε την εκ νέου εξέταση της αίτησης αυτής, με το σκεπτικό, μεταξύ άλλων, ότι το πρωτοβάθμιο δικαστήριο όφειλε να εξετάσει τις κατά την κρίση του Krajský súd v Prešove (περιφερειακού δικαστηρίου Prešov) βάσιμες ενστάσεις των εναγομένων σχετικά με την έλλειψη συμφωνίας των μερών όσον αφορά τη ρήτρα περί πρόωρης λύσης της σύμβασης και υποχρέωσης καταβολής του υπολοίπου της οφειλής. Το περιφερειακό δικαστήριο διαπίστωσε επίσης ότι το πρωτοβάθμιο δικαστήριο δεν είχε ελέγξει την τήρηση της αρχής της αναλογικότητας στο πλαίσιο της αίτησης για την επίσπευση της εκτέλεσης προς ικανοποίηση της ενυπόθηκης απαίτησης, υπό την έννοια ότι δεν είχε λάβει υπόψη ούτε το ποσό της αξίωσης σε σχέση με την αξία του επίμαχου ακινήτου, το οποίο ήταν η οικογενειακή κατοικία των εν λόγω εναγομένων, ούτε την προσωπικότητα των εναγομένων, ούτε ακόμη τη δυνατότητά τους να εκπληρώσουν την απαίτηση αυτή με άλλα μέσα.

24 Στις 19 Δεκεμβρίου 2017 οι εναγόμενοι της κύριας δίκης παραιτήθηκαν από το δικόγραφο της ανακοπής που μνημονεύθηκε στη σκέψη 19 της παρούσας απόφασης, με την οποία ζητούσαν να υποχρεωθεί η τράπεζα να απόσχει από την εκτέλεση της επίμαχης ενυπόθηκης ασφάλειας με εξωδικαστικό πλειστηριασμό, δεδομένου ότι ο πλειστηριασμός αυτός είχε ήδη διεξαχθεί και, επομένως, η ανακοπή δεν είχε πλέον λόγο ύπαρξης.

25 Ως εκ τούτου, με διάταξη της 11ης Ιανουαρίου 2018, το Okresný súd Prešov (πρωτοδικείο Prešov) περάτωσε τη διαδικασία και καταδίκασε τους εναγομένους της κύριας δίκης στα δικαστικά έξοδα της εν λόγω ανακοπής.

26 Οι εναγόμενοι της κύριας δίκης αρνήθηκαν να ελευθερώσουν το επίμαχο ακίνητο. Πρόκειται για τη μοναδική κατοικία που έχουν στη διάθεσή τους, στην οποία κατοικούν μαζί με τα τέκνα τους, εκ των οποίων τα δύο είναι ανήλικα και πάσχουν από σοβαρή ψυχολογική διαταραχή. Κατόπιν τούτου, η ενάγουσα της κύριας δίκης άσκησε αγωγή έξωσης ενώπιον του Okresný súd Prešov (πρωτοδικείου Prešov).

27 Σε ένα πρώτο στάδιο της διαδικασίας, το πρωτοδικείο απέρριψε την αγωγή έξωσης, με απόφαση η οποία επικυρώθηκε κατ' έφεση από το Krajský súd v Prešove (περιφερειακό δικαστήριο Prešov). Με διάταξη της 8ης Απριλίου 2021, το Najvyšší súd Slovenskej republiky (Ανώτατο Δικαστήριο

της Σλοβακικής Δημοκρατίας) εξαφάνισε τις αποφάσεις αμφότερων των ως άνω δικαστηρίων και ανέπεμψε την υπόθεση στο Okresný súd Prešov (πρωτοδικείο Prešov) προκειμένου το τελευταίο να εξετάσει το δικαίωμα κυριότητας της ενάγουσας της κύριας δίκης.

28 Στο δεύτερο στάδιο της διαδικασίας, το Okresný súd Prešov (πρωτοδικείο Prešov) έκανε δεκτή την εν λόγω αγωγή και διέταξε τους εναγομένους της κύριας δίκης να ελευθερώσουν το επίμαχο ακίνητο. Το πρωτοδικείο απέρριψε την ανταγωγή τους με την οποία αμφισβήτησαν τη νομιμότητα της μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου, με το σκεπτικό ότι το ακίνητο αυτό είχε αποκτηθεί στο πλαίσιο εξωδικαστικού πλειστηριασμού και ότι το ίδιο ήταν αναρμόδιο να αποφανθεί επί του κύρους του εν λόγω πλειστηριασμού.

29 Τόσο η ενάγουσα της κύριας δίκης όσο και οι εναγόμενοι της κύριας δίκης άσκησαν έφεση κατά της προαναφερθείσας απόφασης ενώπιον του Krajský súd v Prešove (περιφερειακού δικαστηρίου Prešov) όσον αφορά, αντιστοίχως, τη μη καταδίκη των εναγομένων στα δικαστικά έξοδα και την απόρριψη της ανταγωγής.

30 Οι εναγόμενοι της κύριας δίκης προβάλλουν ενώπιον του περιφερειακού δικαστηρίου, ήτοι του αιτούντος δικαστηρίου, ότι υπήρξε προσβολή των δικαιωμάτων τους ως καταναλωτών, όπως επίσης και του δικαιώματός τους στον σεβασμό της κατοικίας.

31 Το εν λόγω δικαστήριο δέχεται ότι η μη καταβολή των μηνιαίων δόσεων που προβλέπονται σε σύμβαση δανείου συνιστά σοβαρή παράβαση της συμβατικής υποχρέωσης που υπέχουν οι καταναλωτές από μια τέτοια σύμβαση. Παρά ταύτα, εκτιμά ότι θίγεται η προστασία την οποία το δίκαιο της Ένωσης αναγνωρίζει στους καταναλωτές όταν υφίσταται ακραία δυσαναλογία μεταξύ της παράβασης της υποχρέωσης αυτής και των συνεπειών της πρόωρης λύσης της σύμβασης.

32 Κατά το αιτούν δικαστήριο, οι ιδιαίτερες περιστάσεις που χαρακτηρίζουν την υπόθεση της οποίας έχει επιληφθεί διακρίνουν την υπόθεση αυτή από άλλες υποθέσεις επί των οποίων εκδόθηκαν αποφάσεις του Δικαστηρίου στον τομέα της προστασίας των καταναλωτών.

33 Πρώτον, το αιτούν δικαστήριο εκφράζει αμφιβολίες ως προς το αν η ρήτρα περί πρόωρης λύσης της σύμβασης και υποχρέωσης καταβολής του υπολοίπου της οφειλής βάσει της οποίας επισπεύσθηκε ο επίμαχος στην κύρια δίκη εξωδικαστικός πλειστηριασμός συμβιβάζεται με την απαίτηση διαφάνειας, όπως αυτή αποσαφηνίστηκε από το Δικαστήριο, μεταξύ άλλων, με την απόφαση της 21ης Μαρτίου 2013, RWE Vertrieb (C-92/11, EU:C:2013:180). Συναφώς, το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει ότι η συγκεκριμένη ρήτρα περιλαμβανόταν μεν στους γενικούς όρους συναλλαγών της τράπεζας, πλην όμως η τράπεζα δεν την είχε γνωστοποιήσει στους εναγομένους της κύριας δίκης, ενώ η πρόωρη λύση της σύμβασης εφαρμόζεται μόνον εφόσον έχει ρητώς συμφωνηθεί μεταξύ των μερών.

34 Δεύτερον, το εν λόγω δικαστήριο εκθέτει ότι οι εναγόμενοι της κύριας δίκης αντιτάχθηκαν στον εξωδικαστικό πλειστηριασμό της οικογενειακής τους κατοικίας ασκώντας ανακοπή με την οποία ζήτησαν να υποχρεωθεί η τράπεζα να απόσχει από την αναγκαστική εκτέλεση προς ικανοποίηση της επίμαχης ενυπόθηκης απαίτησης. Στο πλαίσιο της διαδικασίας αυτής, ζήτησαν επίσης, ως προσωρινό μέτρο, την αναστολή της αναγκαστικής εκτέλεσης, όπερ αποτελούσε, κατά το αιτούν δικαστήριο, τη μόνη δικονομική οδό για να επιτύχουν την αναστολή της εκτέλεσης. Το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει περαιτέρω ότι η διάταξη του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου με την οποία απορρίφθηκε το ζητηθέν προσωρινό μέτρο εξαφανίστηκε από το δευτεροβάθμιο δικαστήριο, με το σκεπτικό ειδικότερα ότι δεν είχε εξεταστεί η αιτίαση περί ακυρότητας της ρήτρας για πρόωρη λύση της σύμβασης υπό το πρίσμα της οδηγίας 93/13. Η πώληση με πλειστηριασμό

πραγματοποιήθηκε ωστόσο πριν από την εξαφάνιση της απόφασης και, ως εκ τούτου, προτού να έχει το πρωτοβάθμιο δικαστήριο τη δυνατότητα να εξετάσει εκ νέου αυτή την αίτηση προσωρινών μέτρων.

35 Τρίτον, το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει τη σημασία που αποδίδει η σλοβακική νομολογία στην προστασία του καλόπιστου τρίτου αγοραστή. Παρά ταύτα, το αιτούν δικαστήριο εκτιμά ότι δεν πρέπει να αναγνωρίζεται καλή πίστη όταν η κατάσταση του τρίτου χαρακτηρίζεται από «προβληματικές περιστάσεις». Κατά την άποψή του, συνιστά «ιδιαιτέρως προβληματική» περίσταση το γεγονός ότι, κατά τον χρόνο της αγοράς ακινήτου με εξωδικαστικό πλειστηριασμό, η υπερθεματίστρια εταιρία είναι ενήμερη για την ύπαρξη εκκρεμούς ένδικης διαδικασίας σχετικής με το κύρος της ρήτρας βάσει της οποίας επισπεύδεται ο πλειστηριασμός.

36 Επομένως, τίθεται ζήτημα ερμηνείας της οδηγίας 93/13 προκειμένου να αποσαφηνιστεί αν μια τέτοια υπερθεματίστρια εταιρία απολαύει απόλυτης προστασίας ή αν η προστασία αυτή μπορεί να περιοριστεί, λαμβανομένων υπόψη, μεταξύ άλλων, της ενεργητικής συμπεριφοράς των ενδιαφερόμενων καταναλωτών και των αμφιβολιών σχετικά με την καλή πίστη της εταιρίας αυτής. Το ζήτημα είναι ιδιαιτέρως πιο σημαντικό όταν η αναγκαστική εκτέλεση προς ικανοποίηση απαίτησης αφορά την κατοικία του καταναλωτή, δεδομένου ότι το δικαίωμα στον σεβασμό της κατοικίας συνιστά θεμελιώδες δικαίωμα, το οποίο κατοχυρώνεται στο άρθρο 7 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (στο εξής: Χάρτης).

37 Τέταρτον, το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει ότι υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ της κατάστασης που είναι επίμαχη στην υπόθεση της κύριας δίκης και εκείνης στην υπόθεση επί της οποίας εκδόθηκε η απόφαση της 7ης Δεκεμβρίου 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945). Αφενός, στην υπόθεση εκείνη, το επίμαχο ακίνητο είχε πωληθεί με πλειστηριασμό και τα σχετικά με αυτό εμπράγματα δικαιώματα είχαν μεταβιβαστεί χωρίς ο καταναλωτής να κάνει χρήση των ενδίκων βοηθημάτων που είχε στη διάθεσή του. Αντιθέτως, εν προκειμένω, οι εναγόμενοι της κύριας δίκης δεν παρέμειναν αδρανείς και άσκησαν το μόνο ex ante διαθέσιμο ένδικο βοήθημα για να εμποδίσουν τη διεξαγωγή του εξωδικαστικού πλειστηριασμού της οικογενειακής κατοικίας τους. Οι εναγόμενοι παραιτήθηκαν στη συνέχεια από την ασκηθείσα ανακοπή μόνον αφού η εν λόγω αναγκαστική εκτέλεση είχε ως αποτέλεσμα τη μεταβίβαση της κυριότητας της κατοικίας αυτής στην ενάγουσα της κύριας δίκης, στο πλαίσιο εξωδικαστικού πλειστηριασμού. Αφετέρου, αντιθέτως προς το δικονομικό πλαίσιο στο οποίο εντασσόταν η υπόθεση επί της οποίας εκδόθηκε η προμνησθείσα απόφαση, εν προκειμένω, οι εναγόμενοι της κύριας δίκης αντέδρασαν στην αγωγή έξωσης ασκώντας ανταγωγή, με την οποία αμφισβήτησαν τη νομιμότητα της εν λόγω μεταβίβασης κυριότητας, στο δε πλαίσιο της ανταγωγής αυτής η ενάγουσα της κύριας δίκης νομιμοποιούνταν παθητικώς, κατά το σλοβακικό δίκαιο.

38 Τέλος, πέμπτον, το αιτούν δικαστήριο υπογραμμίζει ότι καταναλωτές όπως οι εναγόμενοι της κύριας δίκης πολύ δύσκολα θα μπορούσαν να προβάλουν τα δικαιώματά τους στο πλαίσιο ex post αγωγής με αίτημα την κήρυξη της ακυρότητας πλειστηριασμού, δεδομένου ότι το άρθρο 21, παράγραφος 2, του νόμου περί εκουσίων πλειστηριασμών προβλέπει μόνον τρεις λόγους ακυρότητας, ήτοι την παράβαση των διατάξεων του νόμου αυτού, την ακυρότητα της σύμβασης περί σύστασης εμπράγματης ασφάλειας και την τέλεση αξιόποινης πράξης, αποκλειομένης της προστασίας των καταναλωτών έναντι των παράνομων ρητρών σύμβασης πίστωσης.

39 Υπό τις συνθήκες αυτές, το Krajský súd v Prešove (περιφερειακό δικαστήριο Prešov) αποφάσισε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:

«1) Έχουν εφαρμογή το άρθρο 6, παράγραφος 1, και το άρθρο 7, παράγραφος 1, της [οδηγίας 93/13] σε διαδικασία όπως αυτή της κύριας δίκης, την οποία κίνησε πρόσωπο που αναδείχθηκε υπερθεματιστής σε πλειστηριασμό ακινήτου και στο πλαίσιο της οποίας ασκήθηκε παράλληλα ανταγωγή από καταναλωτή με αίτημα την επαναφορά των πραγμάτων στην προ της κατακύρωσης του πλειστηριασμού κατάσταση, σε περίπτωση που, πριν από τον εξωδικαστικό πλειστηριασμό, ο καταναλωτής άσκησε μέσα ένδικης προστασίας με σκοπό την αναστολή της αναγκαστικής εκτέλεσης ζητώντας τη λήψη προσωρινών μέτρων ενώπιον δικαστηρίου και γνωστοποίησε στους μετέχοντες στον πλειστηριασμό την ύπαρξη εκκρεμούς ένδικης διαδικασίας περί αναστολής της αναγκαστικής εκτέλεσης μέσω εκούσιου πλειστηριασμού, πλην όμως, παρά την ύπαρξη ένδικης διαδικασίας, ο πλειστηριασμός διεξήχθη;

2) Έχει η [οδηγία 93/13] την έννοια ότι αντιτίθεται σε ρύθμιση κράτους μέλους όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη, η οποία, στο πλαίσιο διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης επί ακινήτου που ανήκει σε καταναλωτή, επισπευθείσας από επαγγελματία που διεξάγει ιδιωτικούς πλειστηριασμούς (στο εξής: υπάλληλος του πλειστηριασμού), με σκοπό την είσπραξη των απαιτήσεων τράπεζας εκ συμβάσεως καταναλωτικής πίστης
   α) δεν παρέχει στον καταναλωτή τη δυνατότητα να προβάλει αποτελεσματικά ενώπιον του υπαλλήλου του πλειστηριασμού αντιρρήσεις βασιζόμενες στον καταχρηστικό χαρακτήρα των συμβατικών ρητρών στις οποίες στηρίζεται η απαίτηση της τράπεζας, μολονότι η απαίτηση θεμελιώνεται σε καταχρηστικές συμβατικές ρήτρες και ιδίως στη ρήτρα περί πρόωρης λύσης της σύμβασης και υποχρέωσης καταβολής του υπολοίπου της οφειλής,
   β) δεν παρέχει στον καταναλωτή τη δυνατότητα ματαίωσης του πλειστηριασμού επί ακινήτου στο οποίο κατοικεί, μολονότι ο καταναλωτής ενημέρωσε τον υπάλληλο του πλειστηριασμού και τους παρισταμένους στον πλειστηριασμό ότι εκκρεμούσε διαδικασία προσωρινών μέτρων, προκειμένου να ανασταλεί ο πλειστηριασμός, πλην όμως το δικαστήριο δεν έχει ακόμη αποφανθεί οριστικώς επί της αίτησης και, συγχρόνως, τα προσωρινά μέτρα αποτελούσαν τη μόνη δυνατότητα του καταναλωτή να τύχει προσωρινής δικαστικής προστασίας έναντι της διεξαγωγής του πλειστηριασμού του ακινήτου, λόγω της εφαρμογής καταχρηστικών ρητρών σύμβασης,
   γ) δεν παρέχει στον καταναλωτή, υπό τις περιστάσεις που εκτέθηκαν ανωτέρω, τη δυνατότητα να ασκήσει πλήρως τα δικαιώματά του που απορρέουν από τη μεταφορά της οδηγίας [93/13] στην εθνική έννομη τάξη και να επιτύχει τους σκοπούς της οδηγίας αυτής, δεδομένου ότι η επίμαχη ρύθμιση περιορίζει τη δυνατότητα επίκλησης ακυρότητας του πλειστηριασμού σε τρεις μόνον λόγους:

      – λόγω ακυρότητας της σύμβασης περί συστάσεως εμπράγματης ασφάλειας,

      – λόγω παράβασης του [νόμου περί εκουσίων πλειστηριασμών],

      – λόγω τέλεσης αξιόποινης πράξης;

3) Έχει η οδηγία [2005/29] την έννοια ότι η αναγκαστική εκτέλεση που βασίζεται σε καταχρηστική συμβατική ρήτρα περί πρόωρης λύσης της σύμβασης και υποχρέωσης καταβολής του υπολοίπου της οφειλής που απορρέει από καταναλωτικό δάνειο και, ως εκ τούτου, αφορά εσφαλμένο ποσό της ληξιπρόθεσμης απαιτήσεως ενδέχεται να αποτελεί

αθέμιτη εμπορική πρακτική, κατά την έννοια του άρθρου 5 της εν λόγω οδηγίας, και ειδικότερα επιθετική εμπορική πρακτική κατά την έννοια των άρθρων 8 και 9 της εν λόγω οδηγίας, καθώς και ότι στοιχειοθετείται ευθύνη όχι μόνον της τράπεζας, αλλά και της εταιρίας που διενεργεί τον πλειστηριασμό προς εκτέλεση των απαιτήσεων της τράπεζας οι οποίες εξασφαλίζονται με εμπράγματη ασφάλεια, οι δε σκοποί της οδηγίας [2005/29] έχουν εφαρμογή όσον αφορά και στις δύο αυτές εταιρίες;»

40 Λαμβανομένων υπόψη των πληροφοριών οι οποίες γνωστοποιήθηκαν στο Δικαστήριο από τη Σλοβακική Κυβέρνηση και αφορούν νομολογία του Najvyšší súd Slovenskej republiky (Ανωτάτου Δικαστηρίου της Σλοβακικής Δημοκρατίας), σύμφωνα με την οποία η προστασία έναντι των καταχρηστικών ρητρών σε καταναλωτικές συμβάσεις εμπίπτει στους λόγους ακυρότητας εξωδικαστικού πλειστηριασμού του άρθρου 21, παράγραφος 2, του νόμου περί εκουσίων πλειστηριασμών, το Δικαστήριο, στις 9 Απριλίου 2024, απηύθυνε στο αιτούν δικαστήριο αίτηση παροχής διευκρινίσεων κατ' εφαρμογήν του άρθρου 101 του Κανονισμού Διαδικασίας του Δικαστηρίου.

41 Με έγγραφο που κατέθεσε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου στις 13 Μαΐου 2024, το αιτούν δικαστήριο διευκρίνισε ότι, κατά την ημερομηνία του επίμαχου στην κύρια δίκη πλειστηριασμού, δεν υφίστατο πάγια νομολογία των σλοβακικών δικαστηρίων σύμφωνα με την οποία ο εκούσιος πλειστηριασμός μπορεί να ακυρωθεί λόγω παράβασης των διατάξεων της οδηγίας 93/13 και ότι δεν έχει εκδοθεί μέχρι σήμερα δικαστική απόφαση η οποία να ακυρώνει πλειστηριασμό για τον συγκεκριμένο λόγο.

42 Κατά το αιτούν δικαστήριο, η νομολογία την οποία επικαλείται η Σλοβακική Κυβέρνηση, η οποία συνίσταται σε δύο διατάξεις εκδοθείσες το 2022, ήτοι πέντε έτη μετά τον επίμαχο στην κύρια δίκη πλειστηριασμό, παραμένει μεμονωμένη, ακόμη και στο πλαίσιο της δικαστικής πρακτικής του Najvyšší súd Slovenskej republiky (Ανωτάτου Δικαστηρίου της Σλοβακικής Δημοκρατίας) και, κατά συνέπεια, δεν μπορεί να προσαφθεί στους εναγομένους της κύριας δίκης ότι δεν υπέβαλαν αίτημα για την κήρυξη της ακυρότητας του πλειστηριασμού αυτού προκειμένου να ασκήσουν τα δικαιώματα που αντλούν από την οδηγία 93/13 και ότι επέλεξαν να αμφισβητήσουν, στο πλαίσιο ανταγωγής, το δικαίωμα κυριότητας της ενάγουσας της κύριας δίκης.

Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

Ως προς το πρώτο και το δεύτερο προδικαστικό ερώτημα

Επί του παραδεκτού

43 Χωρίς να προβάλει τυπικώς ένσταση απαραδέκτου του πρώτου και του δεύτερου προδικαστικού ερωτήματος, η ενάγουσα της κύριας δίκης υποστηρίζει, κατ' ουσίαν, ότι η οδηγία 93/13, της οποίας η ερμηνεία ζητείται στο πλαίσιο των υπό εξέταση ερωτημάτων, δεν την αφορά εν προκειμένω, δεδομένου ότι δεν ήταν διάδικος στην ένδικη διαδικασία που κίνησαν οι εναγόμενοι της κύριας δίκης κατά της τράπεζας, και εκτιμά ότι το Δικαστήριο οφείλει να μην απαντήσει στα εν λόγω ερωτήματα.

44 Εξάλλου, η Σλοβακική Κυβέρνηση εκφράζει αμφιβολίες ως προς το παραδεκτό του δεύτερου προδικαστικού ερωτήματος καθ' ο μέρος αφορά το ζήτημα αν η οδηγία 93/13 αντιτίθεται σε εθνική ρύθμιση η οποία δεν συγκαταλέγει στους λόγους ακυρότητας εξωδικαστικού

πλειστηριασμού επί ακινήτου την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύδεται η αναγκαστική εκτέλεση επί του ενυπόθηκου ακινήτου. Η κυβέρνηση αυτή υπογραμμίζει ότι οι εναγόμενοι της κύριας δίκης δεν υπέβαλαν αίτημα για την κήρυξη της ακυρότητας του επίμαχου στην κύρια δίκη πλειστηριασμού, με συνέπεια ότι δεν προκύπτει σαφώς ο λόγος για τον οποίο είναι αναγκαία η απάντηση του Δικαστηρίου προκειμένου το αιτούν δικαστήριο να είναι σε θέση να αποφανθεί επί της υποθέσεως της κύριας δίκης.

45 Συναφώς, υπενθυμίζεται ότι, στο πλαίσιο της διαδικασίας του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, το εθνικό δικαστήριο, το οποίο έχει επιληφθεί της διαφοράς της κύριας δίκης και φέρει την ευθύνη της μέλλουσας να εκδοθεί δικαστικής αποφάσεως, είναι αποκλειστικώς αρμόδιο να εκτιμήσει, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιομορφίες κάθε υπόθεσης, τόσο αν η προδικαστική απόφαση είναι αναγκαία για την έκδοση της δικής του απόφασης όσο και αν τα ερωτήματα τα οποία υποβάλλει στο Δικαστήριο είναι λυσιτελή. Κατά συνέπεια, εφόσον τα υποβληθέντα ερωτήματα άπτονται της ερμηνείας του δικαίου της Ένωσης, το Δικαστήριο υποχρεούται κατ' αρχήν να απαντήσει. Ως εκ τούτου, τα προδικαστικά ερωτήματα που αφορούν το δίκαιο της Ένωσης τεκμαίρονται λυσιτελή. Επομένως, το Δικαστήριο μπορεί να απορρίψει αίτηση εθνικού δικαστηρίου μόνον όταν προκύπτει προδήλως ότι η ζητούμενη ερμηνεία του δικαίου της Ένωσης δεν έχει καμία σχέση με το υποστατό ή με το αντικείμενο της διαφοράς της κύριας δίκης, όταν το πρόβλημα είναι υποθετικής φύσης ή, ακόμη, όταν το Δικαστήριο δεν διαθέτει τα πραγματικά και νομικά στοιχεία τα οποία είναι αναγκαία προκειμένου να δώσει χρήσιμη απάντηση στα ερωτήματα που του έχουν υποβληθεί (απόφαση της 29ης Ιουλίου 2024, LivaNova, C-713/22, EU:C:2024:642, σκέψη 53 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

46 Παρατηρείται, αφενός, ότι η διαφορά της κύριας δίκης έχει ως αντικείμενο αγωγή έξωσης ασκηθείσα από την ενάγουσα της κύριας δίκης κατά των εναγομένων της κύριας δίκης και ανταγωγή με την οποία οι εναγόμενοι αμφισβητούν τη νομιμότητα της μεταβίβασης στην ενάγουσα της κυριότητας του ακινήτου που αποτελεί την οικογενειακή τους κατοικία. Η μεταβίβαση αυτή πραγματοποιήθηκε κατόπιν εξωδικαστικού πλειστηριασμού ο οποίος διοργανώθηκε σε εκτέλεση ενυπόθηκης απαίτησης απορρέουσας από τη σύμβαση δανείου την οποία οι εναγόμενοι είχαν συνάψει με την τράπεζα και βάσει εθνικής ρύθμισης ως προς την οποία το αιτούν δικαστήριο διατηρεί αμφιβολίες ότι πληροί την απορρέουσα από την οδηγία 93/13 απαίτηση περί αποτελεσματικής προστασίας των καταναλωτών έναντι των καταχρηστικών ρητρών. Όπως προκύπτει από την απόφαση περί παραπομπής, η ενάγουσα της κύριας δίκης νομιμοποιείται παθητικώς, σύμφωνα με το σλοβακικό δίκαιο, στο πλαίσιο μιας τέτοιας ανταγωγής. Κατά συνέπεια, το γεγονός ότι η ενάγουσα της κύριας δίκης δεν ήταν διάδικος στην ένδικη διαδικασία την οποία κίνησαν οι εναγόμενοι της κύριας δίκης κατά της τράπεζας ουδόλως αποκλείει το ενδεχόμενο η ζητούμενη από το αιτούν δικαστήριο ερμηνεία της οδηγίας να είναι αναγκαία για να είναι σε θέση το δικαστήριο αυτό να εκδώσει την απόφασή του στην υπόθεση της κύριας δίκης, υπό την έννοια της νομολογίας που μνημονεύθηκε στην προηγούμενη σκέψη της παρούσας απόφασης.

47 Αφετέρου, όπως επισημάνθηκε στη σκέψη 42 της παρούσας απόφασης, το αιτούν δικαστήριο επισήμανε, με την απάντησή του στην αίτηση παροχής διευκρινίσεων που του απηύθυνε το Δικαστήριο, ότι δεν μπορεί να προσαφθεί στους εναγομένους της κύριας δίκης, στο παρόν στάδιο εξέλιξης του σλοβακικού δικαίου, ότι κακώς δεν υπέβαλαν αίτημα για την κήρυξη της ακυρότητας του επίμαχου στην κύρια δίκη πλειστηριασμού επικαλούμενοι την ύπαρξη καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση δανείου που συνήφθη με την τράπεζα. Με το τρίτο σκέλος του δεύτερου προδικαστικού ερωτήματος, στο οποίο το αιτούν δικαστήριο ενέμεινε ρητώς με την ως άνω απάντησή του, ζητείται ακριβώς να διευκρινιστεί αν η αδυναμία των εναγομένων της

κύριας δίκης να υποβάλουν τέτοιο αίτημα αντιβαίνει στις διατάξεις της οδηγίας 93/13. Ως εκ τούτου, το συγκεκριμένο ερώτημα συνδέεται στενά με το αντικείμενο της διαφοράς της κύριας δίκης, το οποίο αφορά, μεταξύ άλλων, το κύρος του εν λόγω πλειστηριασμού.

48 Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι το πρώτο και το δεύτερο προδικαστικό ερώτημα είναι παραδεκτά.

Επί της ουσίας

– *Προκαταρκτικές παρατηρήσεις*

49 Πρώτον, υπενθυμίζεται ότι το σύστημα προστασίας που θεσπίζει η οδηγία 93/13 βασίζεται στην αντίληψη ότι ο καταναλωτής βρίσκεται σε ασθενέστερη θέση έναντι του επαγγελματία, τόσο ως προς τη δυνατότητα διαπραγμάτευσης όσο και ως προς το επίπεδο της πληροφόρησης (απόφαση της 17ης Μαΐου 2022, Ibercaja Banco, C-600/19, EU:C:2022:394, σκέψη 35 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

50 Στο πλαίσιο αυτό, και προκειμένου να διασφαλίσει το υψηλό επίπεδο προστασίας του καταναλωτή κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 38 του Χάρτη, ο εθνικός δικαστής οφείλει να εξετάζει, ακόμη και αυτεπαγγέλτως, τον καταχρηστικό χαρακτήρα συμβατικής ρήτρας εμπίπτουσας στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 93/13 και, κατ' αυτόν τον τρόπο, να επανορθώνει την υφιστάμενη μεταξύ του καταναλωτή και του επαγγελματία έλλειψη ισορροπίας, εφόσον έχει στη διάθεσή του τα απαραίτητα προς τούτο νομικά και πραγματικά στοιχεία (αποφάσεις της 21ης Δεκεμβρίου 2016, Gutiérrez Naranjo κ.λπ., C-154/15, C-307/15 και C-308/15, EU:C:2016:980, σκέψη 58, και της 9ης Νοεμβρίου 2023, Všeobecná úverová banka, C-598/21, EU:C:2023:845, σκέψη 74 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

51 Δεδομένου ότι το άρθρο 6, παράγραφος 1, της οδηγίας αυτής προβλέπει ότι οι καταχρηστικές ρήτρες δεν δεσμεύουν τους καταναλωτές, τα εθνικά δικαστήρια οφείλουν επίσης να αφήνουν ανεφάρμοστες τις ρήτρες αυτές ώστε να μην παράγουν δεσμευτικά αποτελέσματα έναντι του καταναλωτή, εκτός εάν αντιτίθεται σε αυτό ο καταναλωτής [πρβλ. αποφάσεις της 26ης Μαρτίου 2019, Abanca Corporación Bancaria και Bankia, C-70/17 και C-179/17, EU:C:2019:250, σκέψη 52, και της 15ης Ιουνίου 2023, Getin Noble Bank (Αναστολή της εκτελέσεως συμβάσεως πιστώσεως), C-287/22, EU:C:2023:491, σκέψη 37].

52 Το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13, ερμηνευόμενο σε συνδυασμό με την εικοστή τέταρτη αιτιολογική σκέψη της, επιβάλλει στα κράτη μέλη την υποχρέωση να προβλέπουν κατάλληλα και αποτελεσματικά μέτρα προκειμένου να παύσει η χρησιμοποίηση των καταχρηστικών ρητρών στις συμβάσεις που συνάπτονται από έναν επαγγελματία με καταναλωτές (πρβλ. αποφάσεις της 14ης Ιουνίου 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, σκέψη 68, και της 17ης Μαΐου 2022, Ibercaja Banco, C-600/19, EU:C:2022:394, σκέψη 38 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

53 Η υποχρέωση των κρατών μελών να διασφαλίσουν την αποτελεσματικότητα των δικαιωμάτων που οι ιδιώτες αντλούν από το δίκαιο της Ένωσης ενέχει, ιδίως όσον αφορά τα δικαιώματα που απορρέουν από την οδηγία 93/13, απαίτηση περί αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας, η οποία επιβεβαιώνεται στο άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας αυτής και κατοχυρώνεται επίσης στο άρθρο 47 του Χάρτη, ισχύει δε, μεταξύ άλλων, ως προς τον καθορισμό των δικονομικών προϋποθέσεων των ενδίκων βοηθημάτων που βασίζονται σε τέτοια δικαιώματα (αποφάσεις της 17ης Μαΐου 2022, SPV Project 1503 κ.λπ., C-693/19 και C-831/19, EU:C:2022:395, σκέψη 61 και

εκεί μνημονευόμενη νομολογία, της 17ης Μαΐου 2022, Impuls Leasing România, C-725/19, EU:C:2022:396, σκέψη 46 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία, καθώς και της 17ης Μαΐου 2022, Unicaja Banco, C-869/19, EU:C:2022:397, σκέψη 29 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

54 Υπενθυμίζεται επίσης ότι, δεδομένης της φύσης και της σημασίας του δημοσίου συμφέροντος επί του οποίου στηρίζεται η προστασία που παρέχει η οδηγία 93/13 στους καταναλωτές, το άρθρο 6, παράγραφος 1, της οδηγίας αυτής πρέπει να θεωρηθεί ως ισοδύναμο προς τους εθνικούς κανόνες που αποτελούν, στο πλαίσιο της εσωτερικής έννομης τάξης, κανόνες δημοσίας τάξεως (αποφάσεις της 6ης Οκτωβρίου 2009, Asturcom Telecomunicaciones, C-40/08, EU:C:2009:615, σκέψη 52, και της 17ης Μαΐου 2022, Unicaja Banco, C-869/19, EU:C:2022:397, σκέψη 24). Το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας συνδέεται, και αυτό, ευθέως με το εν λόγω δημόσιο συμφέρον (πρβλ. απόφαση της 21ης Δεκεμβρίου 2016, Gutiérrez Naranjo κ.λπ., C-154/15, C-307/15 και C-308/15, EU:C:2016:980, σκέψη 56).

55 Όσον αφορά, ειδικότερα, τις διαδικασίες αναγκαστικής εκτέλεσης, το Δικαστήριο έχει διευκρινίσει επανειλημμένως, λαμβάνοντας υπόψη τις απαιτήσεις του άρθρου 6, παράγραφος 1, καθώς και του άρθρου 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13, τον τρόπο με τον οποίο τα εθνικά δικαστήρια οφείλουν να διασφαλίζουν την προστασία των δικαιωμάτων που αντλούν οι καταναλωτές από την οδηγία αυτή στο πλαίσιο των συγκεκριμένων διαδικασιών.

56 Ειδικότερα, ελλείψει εναρμόνισης των ως άνω διαδικασιών, οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή τους εμπίπτουν στην εσωτερική έννομη τάξη των κρατών μελών δυνάμει της αρχής της δικονομικής αυτονομίας τους. Ωστόσο, οι προϋποθέσεις αυτές υπόκεινται στον διττό όρο να μην είναι δυσμενέστερες από εκείνες που ισχύουν για παρόμοιες καταστάσεις υπαγόμενες στο εσωτερικό δίκαιο (αρχή της ισοδυναμίας) και να μην καθιστούν αδύνατη ή υπερβολικά δυσχερή την άσκηση των δικαιωμάτων που αναγνωρίζονται στους καταναλωτές από το δίκαιο της Ένωσης (αρχή της αποτελεσματικότητας) (πρβλ., μεταξύ άλλων, απόφαση της 26ης Ιουνίου 2019, Addiko Bank, C-407/18, EU:C:2019:537, σκέψη 46 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

57 Όσον αφορά την αρχή της αποτελεσματικότητας, που είναι η μόνη αρχή στην οποία αναφέρεται το αιτούν δικαστήριο, επισημαίνεται ότι κάθε περίπτωση στην οποία ανακύπτει το ζήτημα αν εθνική δικονομική διάταξη καθιστά αδύνατη ή υπερβολικά δυσχερή την εφαρμογή του δικαίου της Ένωσης πρέπει να εξετάζεται λαμβανομένης υπόψη της θέσης της διάταξης αυτής στην όλη διαδικασία, της εξέλιξης της διαδικασίας και των ιδιαιτεροτήτων της, καθώς και, ενδεχομένως, των αρχών που αποτελούν τη βάση του εθνικού δικαιοδοτικού συστήματος, όπως η προστασία των δικαιωμάτων άμυνας, η αρχή της ασφάλειας δικαίου και η ορθή διεξαγωγή της διαδικασίας. Εντούτοις, τα ειδικά χαρακτηριστικά της διαδικασίας δεν μπορούν να αποτελούν στοιχείο ικανό να θίξει την έννομη προστασία η οποία πρέπει να παρέχεται στον καταναλωτή δυνάμει των διατάξεων της οδηγίας 93/13 (απόφαση της 17ης Μαΐου 2022, Impuls Leasing România, C-725/19, EU:C:2022:396, σκέψη 45 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

58 Επιπλέον, το Δικαστήριο έχει αποφανθεί ότι η τήρηση της αρχής της αποτελεσματικότητας δεν μπορεί, εντούτοις, να βαίνει μέχρι του σημείου πλήρους επανόρθωσης των συνεπειών από την πλήρη αδράνεια του οικείου καταναλωτή (απόφαση της 17ης Μαΐου 2022, Unicaja Banco, C-869/19, EU:C:2022:397, σκέψη 28 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

59 Το Δικαστήριο έχει επίσης υπογραμμίσει τη σημασία της πρόβλεψης, στο εθνικό δίκαιο, της δυνατότητας να ζητηθεί από τον δικαστή να εκτιμήσει τον καταχρηστικό χαρακτήρα συμβατικής ρήτρας πριν από την ολοκλήρωση διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης βάσει σύμβασης που περιέχει τέτοια ρήτρα. Συγκεκριμένα, το Δικαστήριο έκρινε ότι, σε περίπτωση που μια τέτοια

διαδικασία ολοκληρωθεί πριν από την έκδοση της απόφασης του δικαστή της ουσίας με την οποία κρίνεται καταχρηστική η συμβατική ρήτρα στην οποία στηρίζεται η εν λόγω αναγκαστική εκτέλεση και, κατά συνέπεια, κηρύσσεται άκυρη η διαδικασία αυτή, η απόφαση αυτή θα εξασφάλιζε στον καταναλωτή μόνον εκ των υστέρων προστασία συνιστάμενη στην καταβολή αποζημίωσης, η οποία θα ήταν ελλιπής και ανεπαρκής και δεν θα αποτελούσε ούτε κατάλληλο ούτε αποτελεσματικό μέσο προκειμένου να παύσει η χρήση της ίδιας αυτής ρήτρας, αντιθέτως προς τα προβλεπόμενα στο άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13 (πρβλ. αποφάσεις της 14ης Μαρτίου 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, σκέψη 60, και της 17ης Μαΐου 2022, Impuls Leasing România, C-725/19, EU:C:2022:396, σκέψη 55 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

60 Προκειμένου να διασφαλιστεί η αποτελεσματικότητα της επιδιωκόμενης από την οδηγία 93/13 προστασίας, το Δικαστήριο υπογράμμισε πόσο σημαντικό είναι να μπορεί το επιληφθέν εθνικό δικαστήριο να λαμβάνει προσωρινά μέτρα δυνάμενα να αναστείλουν παράνομη διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης ή να τη διακόψουν, τούτο δε κατά μείζονα λόγο όταν πρόκειται για διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης προς ικανοποίηση ενυπόθηκης απαίτησης η οποία θα μπορούσε να καταλήξει στην αποβολή του καταναλωτή και της οικογένειάς του από την οικογενειακή κατοικία, δεδομένου ότι το δικαίωμα στον σεβασμό της κατοικίας αποτελεί θεμελιώδες δικαίωμα, κατοχυρωμένο στο άρθρο 7 του Χάρτη, το οποίο το εθνικό δικαστήριο πρέπει να λάβει υπόψη κατά την εφαρμογή της οδηγίας 93/13 (πρβλ. απόφαση της 9ης Νοεμβρίου 2023, Všeobecná úverová banka, C-598/21, EU:C:2023:845, σκέψη 85 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

61 Δεύτερον, υπενθυμίζεται ότι, κατά πάγια νομολογία, στο πλαίσιο της κατά το άρθρο 267 ΣΛΕΕ διαδικασίας συνεργασίας μεταξύ των εθνικών δικαστηρίων και του Δικαστηρίου, στο Δικαστήριο απόκειται να δώσει στο εθνικό δικαστήριο χρήσιμη απάντηση που να του παρέχει τη δυνατότητα να επιλύσει τη διαφορά της οποίας έχει επιληφθεί. Υπό το πρίσμα αυτό, το Δικαστήριο μπορεί να αναδιατυπώσει, εφόσον είναι αναγκαίο, τα προδικαστικά ερωτήματα που του έχουν υποβληθεί. Το γεγονός ότι, από τυπικής απόψεως, ένα εθνικό δικαστήριο έχει διατυπώσει προδικαστικό ερώτημα παραπέμποντας σε ορισμένες διατάξεις του δικαίου της Ένωσης δεν εμποδίζει το Δικαστήριο να του παράσχει όλα τα ερμηνευτικά στοιχεία που μπορούν να είναι χρήσιμα για να αποφανθεί επί της υποθέσεως της οποίας έχει επιληφθεί, ανεξαρτήτως του αν στα υποβληθέντα ερωτήματα γίνεται μνεία των στοιχείων αυτών. Συναφώς, αποτελεί έργο του Δικαστηρίου να συναγάγει, από το σύνολο των στοιχείων που παρέχει το εθνικό δικαστήριο και, ιδίως, από το σκεπτικό της απόφασης περί παραπομπής, εκείνα τα στοιχεία του δικαίου της Ένωσης που χρήζουν ερμηνείας, λαμβανομένου υπόψη του αντικειμένου της διαφοράς. Προκειμένου να δώσει χρήσιμη απάντηση σε δικαστήριο που έχει υποβάλει προδικαστικό ερώτημα, το Δικαστήριο μπορεί να χρειαστεί να λάβει υπόψη του κανόνες του δικαίου της Ένωσης στους οποίους το εθνικό δικαστήριο δεν αναφέρθηκε στο ερώτημά του (αποφάσεις της 20ής Μαρτίου 1986, Tissier, 35/85, EU:C:1986:143, σκέψη 9, και της 6ης Μαρτίου 2025, ONB κ.λπ., C-575/23, EU:C:2025:141, σκέψη 57).

– *Επί του πρώτου προδικαστικού ερωτήματος*

62 Με το πρώτο προδικαστικό ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ’ ουσίαν, να διευκρινιστεί αν το άρθρο 6, παράγραφος 1, και το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13, ερμηνευόμενα υπό το πρίσμα των άρθρων 7 και 47 του Χάρτη, έχουν την έννοια ότι εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής τους ένδικη διαδικασία στο πλαίσιο της οποίας, αφενός, η υπερθεματίστρια εταιρία στην οποία κατακυρώθηκε ακίνητο εκπλειστηριασθέν στο πλαίσιο εξωδικαστικής αναγκαστικής εκτέλεσης προς ικανοποίηση απαίτησης εξασφαλισθείσας με υποθήκη την οποία παραχώρησε καταναλωτής σε επαγγελματία πιστωτικό φορέα επί ακινήτου το οποίο αποτελεί την

οικογενειακή κατοικία του καταναλωτή ζητεί την έξωση του εν λόγω καταναλωτή και, αφετέρου, ο καταναλωτής αμφισβητεί, με ανταγωγή, τη νομιμότητα της μεταβίβασης της κυριότητας του εν λόγω ακινήτου στην υπερθεματίστρια εταιρία, η οποία πραγματοποιήθηκε παρότι εκκρεμούσε ακόμη κατά τον χρόνο της μεταβίβασης ένδικη διαδικασία με αίτημα την αναστολή της αναγκαστικής εκτέλεσης λόγω της ύπαρξης καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η εκτέλεση, διαδικασία για την οποία η υπερθεματίστρια εταιρία είχε προηγουμένως ενημερωθεί από τον καταναλωτή.

63 Από τη νομολογία του Δικαστηρίου απορρέει ότι, προκειμένου να διαπιστωθεί αν μπορεί να γίνει λυσιτελής επίκληση της οδηγίας 93/13 σε διαδικασία της οποίας έχει επιληφθεί εθνικό δικαστήριο, πρέπει να εξεταστεί το αντικείμενο της διαδικασίας αυτής και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της διαφοράς στην οποία αυτή εντάσσεται (πρβλ. απόφαση της 7ης Δεκεμβρίου 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, σκέψεις 39, 42 και 49).

64 Από την εν λόγω νομολογία προκύπτει επίσης ότι δεν είναι δυνατή η λυσιτελής επίκληση των διατάξεων της οδηγίας 93/13 ελλείψει συγκλινουσών ενδείξεων ως προς την ενδεχόμενη ύπαρξη δυνητικώς καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση ενυπόθηκου δανείου βάσει της οποίας επισπεύσθηκε διαδικασία εξωδικαστικής εκτέλεσης (πρβλ. απόφαση της 7ης Δεκεμβρίου 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, σκέψη 48).

65 Όσον αφορά, κατά πρώτον, το αντικείμενο της διαδικασίας, το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι δεν είναι κατ’ αρχήν δυνατή η λυσιτελής επίκληση του άρθρου 6, παράγραφος 1, και του άρθρου 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13 στο πλαίσιο διαφοράς η οποία δεν αφορά τη διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης προς ικανοποίηση ενυπόθηκης απαίτησης η οποία απορρέει από τη σύμβαση δανείου που συνήφθη μεταξύ καταναλωτή και επαγγελματία, αλλά την προστασία του εμπράγματου δικαιώματος κυριότητας το οποίο νομίμως απέκτησε ο επαγγελματίας αυτός κατόπιν πωλήσεως με πλειστηριασμό (πρβλ. απόφαση της 7ης Δεκεμβρίου 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, σκέψεις 44 και 47).

66 Πράγματι, υπό τις περιστάσεις αυτές, η δυνατότητα του οφειλέτη, που παραχώρησε υποθήκη επί ακινήτου, να αντιτάξει στον αποκτώντα υπερθεματιστή τις εξαιρέσεις που προβλέπει η σύμβαση ενυπόθηκου δανείου, ως προς την οποία, ωστόσο, ο εν λόγω υπερθεματιστής ενδέχεται να έχει την ιδιότητα τρίτου, θα μπορούσε να επηρεάσει την ασφάλεια δικαίου όσον αφορά παγιωμένες σχέσεις ιδιοκτησίας (πρβλ. απόφαση της 7ης Δεκεμβρίου 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, σκέψη 45).

67 Το Δικαστήριο έχει επίσης κρίνει ότι, σε περίπτωση κατά την οποία η διαδικασία εκτέλεσης προς ικανοποίηση ενυπόθηκης απαίτησης έχει περατωθεί και τα δικαιώματα κυριότητας επί του ακινήτου έχουν μεταβιβαστεί σε τρίτον, το δικαστήριο, είτε ενεργώντας αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αιτήματος του καταναλωτή, δεν μπορεί πλέον να προβεί σε εξέταση της ενδεχόμενης καταχρηστικότητας συμβατικών ρητρών η οποία θα συνεπαγόταν την ακύρωση των πράξεων μεταβίβασης της κυριότητας και, ως εκ τούτου, να διακυβεύσει την ασφάλεια δικαίου ως προς την ήδη πραγματοποιηθείσα μεταβίβαση της κυριότητας προς τρίτον, της οποίας η νομιμότητα δεν είχε αμφισβητηθεί (πρβλ. απόφαση της 17ης Μαΐου 2022, Ibercaja Banco, C-600/19, EU:C:2022:394, σκέψη 57).

68 Εν προκειμένω, από την απόφαση περί παραπομπής προκύπτει ότι η διαφορά της κύριας δίκης αφορά εντούτοις δύο αγωγές με νομικά αντικείμενα που διαφέρουν από τα επίμαχα στις υποθέσεις επί των οποίων εκδόθηκαν οι αποφάσεις που μνημονεύονται στις σκέψεις 65 έως 67 της παρούσας απόφασης. Αφενός, το αιτούν δικαστήριο έχει επιληφθεί αγωγής με αίτημα την

έξωση των εναγομένων της κύριας δίκης από την οικογενειακή κατοικία τους, την οποία άσκησε η ενάγουσα της κύριας δίκης στο πλαίσιο της άσκησης των προνομίων τα οποία της παρέχει το δικαίωμα κυριότητας που απέκτησε κατόπιν εξωδικαστικού πλειστηριασμού της κατοικίας αυτής.

69 Αφετέρου, η εν λόγω διαφορά αφορά ανταγωγή με την οποία οι εναγόμενοι της κύριας δίκης αμφισβητούν τη νομιμότητα της μεταβίβασης της κυριότητας της εν λόγω κατοικίας στην ενάγουσα της κύριας δίκης, για τον λόγο ότι ο νόμος περί εκουσίων πλειστηριασμών δεν πληροί την απαίτηση περί αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας, η οποία επιβεβαιώνεται στο άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13 και κατοχυρώνεται επίσης στο άρθρο 47 του Χάρτη. Οι εναγόμενοι υποστηρίζουν ότι βάσει του νόμου αυτού επετράπη η συνέχιση της αναγκαστικής εκτέλεσης προς ικανοποίηση της επίμαχης ενυπόθηκης απαίτησης, παρά την εκκρεμούσα ενώπιον δικαστηρίου αίτηση προσωρινών μέτρων με αίτημα την αναστολή της εν λόγω αναγκαστικής εκτέλεσης. Όπως επισημάνθηκε στις σκέψεις 37 και 46 της παρούσας απόφασης, το αιτούν δικαστήριο εκτιμά ότι η ενάγουσα της κύριας δίκης νομιμοποιείται παθητικώς, δυνάμει του σλοβακικού δικαίου, στο πλαίσιο τέτοιας ανταγωγής.

70 Κατά συνέπεια, σε αντίθεση με τη διαφορά στην υπόθεση επί της οποίας εκδόθηκε η απόφαση της 7ης Δεκεμβρίου 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945), η διαφορά της κύριας δίκης δεν αφορά μόνον την προστασία του εμπράγματου δικαιώματος κυριότητας που αποκτήθηκε κατόπιν πώλησης ακινήτου με πλειστηριασμό, αλλά και τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες η διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης προς ικανοποίηση απαίτησης εξασφαλισθείσας με υποθήκη επί του ακινήτου αυτού κατέληξε στη μεταβίβαση του δικαιώματος κυριότητας στην υπερθεματίστρια εταιρία.

71 Πράγματι, στο πλαίσιο της ανταγωγής τους, οι εναγόμενοι της κύριας δίκης δεν αντιτάσσουν στον αγοραστή ακινήτου, ο οποίος είναι τρίτος σε σχέση με τη σύμβαση ενυπόθηκου δανείου η οποία αφορά το ακίνητο αυτό, λόγους ακυρότητας της σύμβασης δανείου ή ορισμένων ρητρών της, αλλά αμφισβητούν την ίδια τη νομιμότητα της μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου στον εν λόγω αγοραστή.

72 Όσον αφορά, κατά δεύτερον, τις ιδιαιτερότητες της διαφοράς στην οποία εντάσσεται η διαδικασία, από τη νομολογία προκύπτει ότι το Δικαστήριο έχει ήδη λάβει υπόψη το γεγονός ότι ο ενδιαφερόμενος καταναλωτής είχε τη δυνατότητα, κατά τη διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης προς ικανοποίηση ενυπόθηκης απαίτησης, να εναντιωθεί στην εν λόγω διαδικασία ή να αιτηθεί την αναστολή της λόγω της ύπαρξης καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση δανείου την οποία αφορούσε η εν λόγω εμπράγματη ασφάλεια, καθώς και το αν ο καταναλωτής είχε κάνει χρήση τέτοιων ενδίκων βοηθημάτων (πρβλ. απόφαση της 7ης Δεκεμβρίου 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, σκέψη 49).

73 Συναφώς, το Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το άρθρο 6, παράγραφος 1, και το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13 δεν έχουν εφαρμογή σε διαφορά η οποία έχει ως αντικείμενο την προστασία εμπραγμάτων δικαιωμάτων που αποκτήθηκαν νομίμως από τον υπερθεματιστή ο οποίος απέκτησε την κυριότητα ακινήτου, όταν τα δικαιώματα αυτά μεταβιβάστηκαν χωρίς ο καταναλωτής να έχει ασκήσει τα ένδικα βοηθήματα που προβλέπονται στο πλαίσιο αυτό (πρβλ. απόφαση της 7ης Δεκεμβρίου 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, σκέψη 50).

74 Αντιθέτως, σε περίπτωση όπως αυτή της διαφοράς της κύριας δίκης, η στάση των καταναλωτών όσον αφορά τη διαδικασία εξωδικαστικής αναγκαστικής εκτέλεσης δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως εντελώς αδρανής. Τουναντίον, πρώτον, οι εναγόμενοι της κύριας δίκης άσκησαν ανακοπή με την οποία ζήτησαν να εμποδιστεί η συνέχιση της διαδικασίας αυτής και, παραλλήλως, υπέβαλαν

αίτηση προσωρινών μέτρων με αίτημα την αναστολή της εν λόγω διαδικασίας. Κατά το αιτούν δικαστήριο, το εν λόγω ένδικο βοήθημα ήταν το μόνο ικανό να εμποδίσει τη διενέργεια εξωδικαστικού πλειστηριασμού.

75 Υπό την επιφύλαξη της εκτίμησης στην οποία οφείλει να προβεί το αιτούν δικαστήριο, το γεγονός ότι, μετά τη διενέργεια του επίμαχου πλειστηριασμού, οι εναγόμενοι της κύριας δίκης παραιτήθηκαν από την ως άνω ανακοπή δεν αναιρεί τη διαπίστωση ότι οι εν λόγω εναγόμενοι δεν παρέμειναν αδρανείς. Πράγματι, όπως προκύπτει από την απόφαση περί παραπομπής, αίτημα της ανακοπής ήταν να υποχρεωθεί η τράπεζα να απόσχει από την εκτέλεση της επίμαχης ενυπόθηκης απαίτησης με εξωδικαστικό πλειστηριασμό, η δε εν λόγω ανακοπή συνοδευόταν από αίτηση αναστολής της διαδικασίας εκτέλεσης. Οι εναγόμενοι της κύριας δίκης μπορούσαν επομένως ευλόγως να θεωρήσουν ότι η ανακοπή είχε καταστεί άνευ αντικειμένου μετά την ολοκλήρωση του πλειστηριασμού, με αποτέλεσμα το δικαστήριο να μην μπορεί πλέον να εκδώσει, κατά τον χρόνο αυτόν, απόφαση για να ματαιώσει ή να αναστείλει την εκτέλεση προς ικανοποίηση της ενυπόθηκης απαίτησης.

76 Περαιτέρω, όπως υποστηρίζουν η ενάγουσα της κύριας δίκης και η Σλοβακική Κυβέρνηση, οι εναγόμενοι της κύριας δίκης δεν υπέβαλαν, βεβαίως, αίτημα για την κήρυξη της ακυρότητας του εν λόγω πλειστηριασμού βάσει του άρθρου 21, παράγραφος 2, του νόμου περί εκουσίων πλειστηριασμών. Συναφώς, παρατηρείται, αφενός, ότι, σύμφωνα με τις διευκρινίσεις του αιτούντος δικαστηρίου, η ως άνω διάταξη επιτρέπει να ζητηθεί η ακυρότητα εκούσιου πλειστηριασμού μόνο για τρεις λόγους στους οποίους δεν συγκαταλέγεται ο παράνομος χαρακτήρας των ρητρών σύμβασης πίστωσης συναφθείσας από καταναλωτή. Αφετέρου, η Σλοβακική Κυβέρνηση παρέπεμψε σε δύο διατάξεις του Najvyšší súd Slovenskej republiky (Ανωτάτου Δικαστηρίου της Σλοβακικής Δημοκρατίας), εκδοθείσες εντός του 2022, από τις οποίες προκύπτει ότι η προστασία έναντι των καταχρηστικών ρητρών που περιλαμβάνονται στις καταναλωτικές συμβάσεις εμπίπτει στους προβλεπόμενους στην εν λόγω διάταξη λόγους ακυρότητας εξωδικαστικού πλειστηριασμού. Εντούτοις, λαμβανομένης υπόψη της απάντησης του αιτούντος δικαστηρίου στην αίτηση παροχής διευκρινίσεων που του απευθύνθηκε επί του ζητήματος αυτού, η οποία εκτίθεται στις σκέψεις 41 και 42 της παρούσας απόφασης, δεν μπορούσε να αναμένεται από τον μέσο καταναλωτή, ο οποίος ορίζεται ως αυτός που έχει τη συνήθη πληροφόρηση και είναι ευλόγως προσεκτικός και ενημερωμένος [απόφαση της 4ης Ιουλίου 2024, Caixabank κ.λπ. (Έλεγχος διαφάνειας σε συλλογική αγωγή), C-450/22, EU:C:2024:577, σκέψη 48 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία], να προβλέψει την ερμηνεία του άρθρου 21, παράγραφος 2, του νόμου περί εκουσίων πλειστηριασμών στην οποία προέβη το Najvyšší súd Slovenskej republiky (Ανώτατο Δικαστήριο της Σλοβακικής Δημοκρατίας) πέντε έτη μετά τη διενέργεια του επίμαχου στην κύρια δίκη πλειστηριασμού. Στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται, πάντως, να προβεί στον αναγκαίο σχετικό έλεγχο.

77 Δεύτερον, το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει ότι οι εναγόμενοι της κύριας δίκης, κατά τον δεύτερο πλειστηριασμό του επίμαχου ακινήτου, ενημέρωσαν την ενάγουσα της κύριας δίκης και τον υπάλληλο του πλειστηριασμού για την ύπαρξη εκκρεμούς αίτησης προσωρινών μέτρων με αίτημα την αναστολή της αναγκαστικής εκτέλεσης προς ικανοποίηση της επίμαχης ενυπόθηκης απαίτησης. Μολονότι είναι αληθές ότι η ενάγουσα, με τις γραπτές παρατηρήσεις της, αμφισβητεί ότι ενημερώθηκε για την ύπαρξη της αίτησης αυτής, υπενθυμίζεται ότι, στο πλαίσιο της διαδικασίας του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, η οποία στηρίζεται σε σαφή διάκριση των αρμοδιοτήτων μεταξύ των εθνικών δικαστηρίων και του Δικαστηρίου, κάθε εκτίμηση των επίδικων πραγματικών περιστατικών εμπίπτει στην αρμοδιότητα του εθνικού δικαστηρίου (απόφαση της 19ης Δεκεμβρίου 2024, Rustrans, C-392/23, EU:C:2024:1052, σκέψη 38 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία), με συνέπεια ότι το Δικαστήριο δεσμεύεται από την εκτίμηση αυτή.

78 Ομοίως, εναπόκειται αποκλειστικώς στο αιτούν δικαστήριο να διαπιστώσει, κατά τον χρόνο έκδοσης της απόφασής του επί της ουσίας της διαφοράς της κύριας δίκης, αν μπορεί να συναχθεί από τις «προβληματικές», όπως τις χαρακτηρίζει, περιστάσεις υπό τις οποίες διενεργήθηκε ο επίμαχος στην κύρια δίκη πλειστηριασμός, και δη από το ότι η υπερθεματίστρια εταιρία που δραστηριοποιείται στον τομέα των πιστώσεων, της διαχείρισης και της συντήρησης ακινήτων ενημερώθηκε για την ύπαρξη εκκρεμούς ένδικης διαδικασίας με αντικείμενο τη διαπίστωση του καταχρηστικού χαρακτήρα της ρήτρας περί πρόωρης λύσης της σύμβασης και υποχρέωσης καταβολής του υπολοίπου της οφειλής βάσει της οποίας επισπεύσθηκε ο πλειστηριασμός αυτός, ότι η εν λόγω εταιρία ενήργησε κακόπιστα στο πλαίσιο του εν λόγω πλειστηριασμού και, σε περίπτωση καταφατικής απάντησης, να αντλήσει τις συνέπειες τις οποίες το εθνικό δίκαιο προσδίδει στην κακή πίστη όσον αφορά τη νομιμότητα του πλειστηριασμού αυτού.

79 Τέλος, κατά τρίτον, πρέπει να επισημανθεί, σύμφωνα με τη νομολογία που παρατίθεται στη σκέψη 64 της παρούσας απόφασης, ότι, κατά τη γνώμη του αιτούντος δικαστηρίου, υπήρχαν συγκλίνουσες ενδείξεις, κατά την ημερομηνία του επίμαχου στην κύρια δίκη πλειστηριασμού, ως προς την ενδεχόμενη ύπαρξη δυνητικώς καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η αναγκαστική εκτέλεση προς ικανοποίηση της επίμαχης ενυπόθηκης απαίτησης. Πράγματι, όπως προκύπτει από τη σκέψη 33 της παρούσας απόφασης, το αιτούν δικαστήριο εκφράζει αμφιβολίες ως προς το αν συμβιβάζεται με την απαίτηση διαφάνειας η ρήτρα περί πρόωρης λύσης της σύμβασης και υποχρέωσης καταβολής του υπολοίπου της οφειλής βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η εν λόγω αναγκαστική εκτέλεση.

80 Από τα προεκτεθέντα προκύπτει ότι, σε αντίθεση με την υπόθεση επί της οποίας εκδόθηκε η απόφαση της 7ης Δεκεμβρίου 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945), οι εναγόμενοι της κύριας δίκης δεν παρέμειναν αδρανείς κατά τη διαδικασία εξωδικαστικής αναγκαστικής εκτέλεσης, αλλά, αντιθέτως, έκαναν χρήση των ενδίκων βοηθημάτων που προβλέπει η σλοβακική νομοθεσία προκειμένου να εναντιωθούν στην εκτέλεση αυτή, ενημερώνοντας συγχρόνως για τις ενέργειές τους τα εμπλεκόμενα στην εν λόγω εκτέλεση πρόσωπα. Παρά ταύτα, η διαδικασία αυτή συνεχίστηκε και κατέληξε στην πώληση με πλειστηριασμό της οικογενειακής τους κατοικίας, χωρίς ουδόλως να ελεγχθεί δικαστικώς η αιτία της απαίτησης της οποίας την ικανοποίηση αξίωνε η τράπεζα, τούτο δε παρά το γεγονός ότι υπήρχαν συγκλίνουσες ενδείξεις ως προς τον δυνητικώς καταχρηστικό χαρακτήρα της ρήτρας περί πρόωρης λύσης της σύμβασης και υποχρέωσης καταβολής του υπολοίπου της οφειλής βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η αναγκαστική εκτέλεση.

81 Στο πλαίσιο ένδικης διαφοράς χαρακτηριζόμενης από το σύνολο των συγκεκριμένων περιστάσεων, η πλήρης αποτελεσματικότητα της προστασίας την οποία παρέχει η οδηγία 93/13 στους καταναλωτές και η απαίτηση αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας που προβλέπεται στο άρθρο 47 του Χάρτη επιβάλλουν να έχουν οι ενδιαφερόμενοι καταναλωτές τη δυνατότητα να επικαλεστούν, στο πλαίσιο ανταγωγής όπως η επίμαχη στη διαφορά της κύριας δίκης, το άρθρο 6, παράγραφος 1, και το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας αυτής προκειμένου να αμφισβητήσουν τη νομιμότητα της μεταβίβασης της κυριότητας του επίμαχου ακινήτου στην υπερθεματίστρια εταιρία.

82 Πράγματι, από τα προεκτεθέντα προκύπτει ότι, υπό τέτοιες περιστάσεις, η προστασία της ασφάλειας δικαίου ως προς την ήδη πραγματοποιηθείσα μεταβίβαση της κυριότητας σε τρίτο, στην οποία αναφέρθηκε το Δικαστήριο στο πλαίσιο των υποθέσεων επί των οποίων εκδόθηκαν οι αποφάσεις της 7ης Δεκεμβρίου 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945), και της 17ης Μαΐου 2022, Ibercaja Banco (C-600/19, EU:C:2022:394), δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι έχει απόλυτο χαρακτήρα.

83 Επομένως, στο πρώτο προδικαστικό ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 6, παράγραφος 1, και το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13, ερμηνευόμενα υπό το πρίσμα των άρθρων 7 και 47 του Χάρτη, έχουν την έννοια ότι εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής τους ένδικη διαδικασία στο πλαίσιο της οποίας, αφενός, η υπερθεματίστρια εταιρία στην οποία κατακυρώθηκε ακίνητο εκπλειστηριασθέν στο πλαίσιο εξωδικαστικής αναγκαστικής εκτέλεσης προς ικανοποίηση απαίτησης εξασφαλισθείσας με υποθήκη την οποία παραχώρησε καταναλωτής σε επαγγελματία πιστωτικό φορέα επί ακινήτου το οποίο αποτελεί την οικογενειακή κατοικία του καταναλωτή ζητεί την έξωση του εν λόγω καταναλωτή και, αφετέρου, ο καταναλωτής αμφισβητεί, με ανταγωγή, τη νομιμότητα της μεταβίβασης της κυριότητας του εν λόγω ακινήτου στην υπερθεματίστρια εταιρία, η οποία πραγματοποιήθηκε παρότι εκκρεμούσε ακόμη κατά τον χρόνο της μεταβίβασης ένδικη διαδικασία με αίτημα την αναστολή της αναγκαστικής εκτέλεσης λόγω της ύπαρξης καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η εκτέλεση, διαδικασία για την οποία η υπερθεματίστρια εταιρία είχε προηγουμένως ενημερωθεί από τον καταναλωτή. Τούτο ισχύει εφόσον, κατά την ημερομηνία του επίμαχου πλειστηριασμού, υπήρχαν συγκλίνουσες ενδείξεις ως προς τον δυνητικώς καταχρηστικό χαρακτήρα των ρητρών αυτών και εφόσον ο καταναλωτής έκανε χρήση των ενδίκων βοηθημάτων των οποίων η άσκηση μπορούσε ευλόγως να αναμένεται από τον μέσο καταναλωτή, προκειμένου να επιτύχει τον δικαστικό έλεγχο των εν λόγω ρητρών.

– *Επί του δεύτερου προδικαστικού ερωτήματος*

84 Με το δεύτερο προδικαστικό ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί αν το άρθρο 6, παράγραφος 1, και το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13, ερμηνευόμενα υπό το πρίσμα των άρθρων 7 και 47 του Χάρτη, έχουν την έννοια ότι αντιτίθενται σε εθνική ρύθμιση η οποία επιτρέπει τη συνέχιση εξωδικαστικής αναγκαστικής εκτέλεσης προς ικανοποίηση απαίτησης εξασφαλισθείσας με υποθήκη την οποία παραχώρησε καταναλωτής σε επαγγελματία πιστωτικό φορέα επί ακινήτου το οποίο αποτελεί την οικογενειακή κατοικία του καταναλωτή αυτού, παρότι εκκρεμεί η εκδίκαση αίτησης προσωρινών μέτρων με αίτημα την αναστολή της αναγκαστικής εκτέλεσης, και η οποία, περαιτέρω, δεν προβλέπει καμία δυνατότητα να ζητηθεί η κήρυξη της ακυρότητας της εκτέλεσης λόγω της ύπαρξης καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η εκτέλεση αυτή.

85 Συναφώς, όπως υπομνήσθηκε στη σκέψη 57 της παρούσας απόφασης, κάθε περίπτωση στην οποία τίθεται το ζήτημα αν εθνική δικονομική διάταξη καθιστά αδύνατη ή υπερβολικά δυσχερή την εφαρμογή του δικαίου της Ένωσης πρέπει να εξετάζεται λαμβανομένης υπόψη, μεταξύ άλλων, της θέσης της διάταξης αυτής στην όλη διαδικασία, της εξέλιξης της διαδικασίας και των ιδιαιτεροτήτων της.

86 Όπως προκύπτει από την απόφαση περί παραπομπής, ο νόμος περί εκουσίων πλειστηριασμών, ως προς τον οποίο το αιτούν δικαστήριο αμφιβάλλει αν συμβιβάζεται με την οδηγία 93/13, επιτρέπει σε επαγγελματία πιστωτικό φορέα να επισπεύσει αναγκαστική εκτέλεση προς ικανοποίηση απαίτησης εξασφαλισθείσας με εμπράγματη ασφάλεια και απορρέουσας από σύμβαση πίστωσης, χωρίς προηγούμενη παρέμβαση δικαστηρίου προκειμένου να ελεγχθεί η αιτία της οικείας απαίτησης, ακόμη και όταν πρόκειται για υποθήκη συσταθείσα επί της οικογενειακής κατοικίας καταναλωτή.

87 Καίτοι αυτή καθεαυτήν η οδηγία 93/13 δεν αντιτίθεται σε διαδικασίες εξωδικαστικής αναγκαστικής εκτέλεσης μη διεξαγόμενες από δικαστήρια, κατά τη διάρκεια των οποίων οι καταναλωτές δεν μπορούν να επικαλεστούν την ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η αναγκαστική εκτέλεση (βλ. κατ' αναλογίαν, όσον αφορά τον

ρόλο που μπορεί να ανατεθεί σε συμβολαιογράφο για τον έλεγχο των καταχρηστικών συμβατικών ρητρών, απόφαση της 1ης Οκτωβρίου 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, σκέψεις 47, 48 και 65), γεγονός παραμένει ότι τα κράτη μέλη οφείλουν να θέτουν στη διάθεση των καταναλωτών κατάλληλα και αποτελεσματικά μέσα έννομης προστασίας, ικανά να διασφαλίσουν ότι οι καταναλωτές δεν θα δεσμεύονται από τέτοιες ρήτρες.

88 Εντούτοις, υπενθυμίζεται επίσης ότι, όσον αφορά τον νόμο περί εκουσίων πλειστηριασμών, το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι η οδηγία 93/13 αντιτίθεται σε εθνική ρύθμιση δυνάμει της οποίας επαγγελματίας μπορεί, κατόπιν της εφαρμογής ρήτρας περί πρόωρης λύσης και υποχρέωσης καταβολής του υπολοίπου της οφειλής περιλαμβανόμενης σε σύμβαση καταναλωτικής πίστης, να προβεί στην είσπραξη των ποσών που οφείλονται βάσει της ρήτρας αυτής επισπεύδοντας πλειστηριασμό, εκτός οιασδήποτε ένδικης διαδικασίας, επί της οικογενειακής κατοικίας του καταναλωτή (πρβλ. απόφαση της 9ης Νοεμβρίου 2023, Všeobecná úverová banka, C-598/21, EU:C:2023:845, σκέψεις 84 και 90).

89 Εν προκειμένω, από την απόφαση περί παραπομπής προκύπτει ότι, προκειμένου να εναντιωθεί σε εξωδικαστικό πλειστηριασμό και να επικαλεστεί την ύπαρξη δυνητικώς καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε ο πλειστηριασμός, ο καταναλωτής πρέπει να κινήσει ένδικη διαδικασία στο πλαίσιο της οποίας μπορεί επίσης να ζητήσει, ως προσωρινό μέτρο, την αναστολή του εν λόγω πλειστηριασμού μέχρι την έκδοση απόφασης επί της ουσίας. Παρά ταύτα, από το άρθρο 19, παράγραφος 1, στοιχείο b, δεύτερη περίοδος, του νόμου περί εκουσίων πλειστηριασμών προκύπτει ότι ο υπάλληλος του πλειστηριασμού υποχρεούται να αναστείλει τον πλειστηριασμό μόνον εφόσον έχει διαταχθεί από δικαστήριο σχετικό προσωρινό μέτρο.

90 Όπως προκύπτει από την επίμαχη στην κύρια δίκη κατάσταση, η διάταξη αυτή επιτρέπει να συνεχιστεί η αναγκαστική εκτέλεση ακόμη και όταν εκκρεμεί ενώπιον δικαστηρίου αίτηση προσωρινών μέτρων με αίτημα την αναστολή της εκτέλεσης και, κατά συνέπεια, να καταλήξει στη μεταβίβαση του δικαιώματος κυριότητας επί ακινήτου, ακόμη και όταν πρόκειται για την οικογενειακή κατοικία του καταναλωτή, πριν το εν λόγω δικαστήριο αποφανθεί επί της αιτήσεως αυτής και μολονότι υφίστανται συγκλίνουσες ενδείξεις ως προς την ενδεχόμενη ύπαρξη δυνητικώς καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η αναγκαστική εκτέλεση.

91 Κατά συνέπεια, μολονότι το άρθρο 325 του κώδικα πολιτικής δικονομίας επιτρέπει στον δικαστή να διατάξει προσωρινό μέτρο, όπως είναι η αναστολή εξωδικαστικού πλειστηριασμού, διαπιστώνεται ότι το ένδικο αυτό βοήθημα δεν φαίνεται να παρέχει στον καταναλωτή πραγματική δυνατότητα να επιτύχει, πριν από τη διενέργεια του πλειστηριασμού, δικαστικό έλεγχο των δυνητικώς καταχρηστικών ρητρών της σύμβασης βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η αναγκαστική εκτέλεση ή έστω έναν prima facie έλεγχο στο πλαίσιο αίτησης προσωρινών μέτρων, μολονότι η λήψη τέτοιων μέτρων είναι αναγκαία για τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας της απόφασης επί της ουσίας.

92 Συναφώς, όπως προκύπτει από τη νομολογία που μνημονεύθηκε στη σκέψη 59 της παρούσας απόφασης, το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13 απαιτεί να μη στερείται ο καταναλωτής της πραγματικής δυνατότητας να επιτύχει την αναστολή διαδικασίας εκτέλεσης η οποία επισπεύσθηκε βάσει εκτελεστού τίτλου στηριζόμενου σε συμβατική ρήτρα της οποίας το κύρος αμφισβητείται δικαστικώς λόγω του καταχρηστικού χαρακτήρα της, δεδομένου ότι, ελλείψει της αναστολής αυτής, η απόφαση επί της ουσίας, με την οποία διαπιστώνεται ο καταχρηστικός χαρακτήρας της ρήτρας αυτής, θα παρείχε στον καταναλωτή μόνον εκ των

υστέρων προστασία συνιστάμενη αποκλειστικώς στην καταβολή αποζημίωσης, η οποία θα ήταν ελλιπής και ανεπαρκής και, ως εκ τούτου, δεν θα συνιστούσε ούτε κατάλληλο ούτε αποτελεσματικό μέσο προκειμένου να παύσει η χρήση της εν λόγω ρήτρας.

93 Η απαίτηση αυτή δικαιολογείται κατά μείζονα λόγο, όπως προκύπτει από τη νομολογία που μνημονεύθηκε στη σκέψη 60 της παρούσας απόφασης, όταν, όπως στην υπόθεση της κύριας δίκης, η διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης αφορά την κατοικία του καταναλωτή και της οικογένειάς του, η προστασία της οποίας αποτελεί έκφανση του θεμελιώδους δικαιώματος στον σεβασμό της ιδιωτικής και οικογενειακής ζωής, το οποίο κατοχυρώνεται στο άρθρο 7 του Χάρτη.

94 Όσον αφορά τη δυνατότητα που παρέχεται στους καταναλωτές να θεραπεύσουν εκ των υστέρων τις συνέπειες εξωδικαστικού πλειστηριασμού, το άρθρο 21, παράγραφος 2, του νόμου περί εκουσίων πλειστηριασμών προβλέπει ότι οι καταναλωτές δικαιούνται να ζητήσουν την κήρυξη της ακυρότητας του πλειστηριασμού εντός τριών μηνών από την ημερομηνία της κατακύρωσης, σε περίπτωση αμφισβήτησης του κύρους της σύμβασης περί σύστασης της οικείας εμπράγματης ασφάλειας ή σε περίπτωση παράβασης των διατάξεων του νόμου αυτού.

95 Το αιτούν δικαστήριο διευκρίνισε ότι η συγκεκριμένη διάταξη δεν επιτρέπει στους καταναλωτές να ζητήσουν την κήρυξη της ακυρότητας εξωδικαστικού πλειστηριασμού λόγω της ύπαρξης καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η αναγκαστική εκτέλεση και ότι, εν προκειμένω, κατά την ημερομηνία διενέργειας του επίμαχου στην κύρια δίκη πλειστηριασμού, δεν είχε εκδοθεί στη Σλοβακία καμία δικαστική απόφαση με την οποία να διαπιστώνεται η ακυρότητα του πλειστηριασμού για έναν τέτοιο λόγο. Όπως αναφέρθηκε στη σκέψη 41 της παρούσας απόφασης, το αιτούν δικαστήριο επισήμανε ότι εξακολουθεί να μην υφίσταται, επί του παρόντος, αρκούντως παγιωμένη νομολογία προς την κατεύθυνση αυτή.

96 Αντιθέτως, με τις γραπτές παρατηρήσεις της, η Σλοβακική Κυβέρνηση υποστήριξε ότι η ερμηνεία του άρθρου 21, παράγραφος 2, του νόμου περί εκουσίων πλειστηριασμών στην οποία προέβη το αιτούν δικαστήριο δεν είναι ορθή. Συναφώς, η εν λόγω κυβέρνηση επικαλέστηκε τη νομολογία του Najvyšší súd Slovenskej republiky (Ανωτάτου Δικαστηρίου της Σλοβακικής Δημοκρατίας), η οποία αποτυπώνεται σε δύο διατάξεις εκδοθείσες από το ανώτατο αυτό δικαστήριο το 2022, με τις οποίες ερμηνεύθηκε το άρθρο αυτό υπό την έννοια ότι η ύπαρξη καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε εξωδικαστική αναγκαστική εκτέλεση συνιστά λόγο για την κήρυξη της ακυρότητας της πώλησης με πλειστηριασμό που πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της εκτέλεσης αυτής. Μια τέτοια ερμηνεία αποδείχθηκε αναγκαία, δεδομένου ότι πριν από τον πλειστηριασμό δεν διενεργείται κατ' ανάγκην δικαστικός έλεγχος της αξίωσης.

97 Με την απάντησή της στις ερωτήσεις που της υποβλήθηκαν σύμφωνα με το άρθρο 62 του Κανονισμού Διαδικασίας, η εν λόγω κυβέρνηση προσέθεσε ότι η προμνημονευθείσα νομολογία επιβεβαιώθηκε από το Najvyšší súd Slovenskej republiky (Ανώτατο Δικαστήριο της Σλοβακικής Δημοκρατίας) με νέα απόφαση, εκδοθείσα στις 27 Νοεμβρίου 2023, με την οποία το ως άνω ανώτατο δικαστήριο έκρινε ότι, στις διαδικασίες για την κήρυξη της ακυρότητας εξωδικαστικού πλειστηριασμού, οι δικαστές υποχρεούνται να εξετάζουν αυτεπαγγέλτως αν η συναφθείσα με καταναλωτή σύμβαση εμπράγματης ασφάλειας περιέχει καταχρηστικές ρήτρες, προκειμένου να διασφαλίζεται η προσήκουσα έννομη προστασία των καταναλωτών.

98 Συναφώς, υπενθυμίζεται ότι, στο πλαίσιο διαδικασίας που κινείται δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, δεν εναπόκειται στο Δικαστήριο να ερμηνεύει εθνικές διατάξεις, δεδομένου ότι η ερμηνεία αυτή εμπίπτει στην αποκλειστική αρμοδιότητα των εθνικών δικαστηρίων (απόφαση της 28ης Φεβρουαρίου 2019, Gradbeništvo Korana, C-579/17, EU:C:2019:162, σκέψη 59 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

99 Ακόμη δε και αν υποτεθεί ότι το άρθρο 21, παράγραφος 2, του νόμου περί εκουσίων πλειστηριασμών ερμηνεύεται πλέον από το Najvyšší súd Slovenskej republiky (Ανώτατο Δικαστήριο της Σλοβακικής Δημοκρατίας) κατά τον τρόπο που εκτίθεται στις σκέψεις 96 και 97 της παρούσας απόφασης, όπερ εναπόκειται στο αιτούν δικαστήριο να εξακριβώσει, το γεγονός αυτό, όπως επισήμανε η γενική εισαγγελέας στο σημείο 79 των προτάσεών της, τελεί υπό την επιφύλαξη του ζητήματος αν, λαμβανομένης υπόψη της ημερομηνίας διενέργειας του επίμαχου στην κύρια δίκη πλειστηριασμού, οι εναγόμενοι της κύριας δίκης μπορούσαν ευλόγως να εξετάσουν το ενδεχόμενο να επιτύχουν την κήρυξη της ακυρότητας του πλειστηριασμού με την άσκηση ενδίκου βοηθήματος δυνάμει της διάταξης αυτής εντός τριών μηνών από την κατακύρωση του ακινήτου που εκπλειστηριάσθηκε. Υπό την επιφύλαξη των εξακριβώσεων στις οποίες οφείλει να προβεί το αιτούν δικαστήριο, η ερμηνεία της εν λόγω διάταξης στην οποία κατέληξε το Najvyšší súd Slovenskej republiky (Ανώτατο Δικαστήριο της Σλοβακικής Δημοκρατίας) φαίνεται να δικαιολογείται ακριβώς από την ανάγκη να καλυφθεί η απουσία, στην ίδια διάταξη, οποιασδήποτε μνείας σχετικά με τη δυνατότητα να ζητηθεί η ακυρότητα πλειστηριασμού λόγω της ύπαρξης καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε ο πλειστηριασμός.

100 Από τα προεκτεθέντα προκύπτει ότι, υπό την επιφύλαξη των εξακριβώσεων στις οποίες οφείλει να προβεί το αιτούν δικαστήριο, τα ένδικα βοηθήματα τα οποία είχαν στη διάθεσή τους οι εναγόμενοι της κύριας δίκης κατά τον χρόνο διενέργειας του επίμαχου στην κύρια δίκη πλειστηριασμού δεν πληρούσαν την απαίτηση αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας, διότι δεν παρείχαν ούτε πραγματική δυνατότητα αναστολής της διενέργειας του πλειστηριασμού στο πλαίσιο αναγκαστικής εκτέλεσης, προκειμένου να καταστεί δυνατός ο δικαστικός έλεγχος μιας δυνητικώς καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η εκτέλεση, μολονότι εκκρεμούσε ενώπιον δικαστηρίου αίτηση αναστολής, ούτε δυνατότητα να ζητηθεί η κήρυξη της ακυρότητας του εν λόγω πλειστηριασμού λόγω της ύπαρξης της ρήτρας αυτής, τούτο δε παρά την ύπαρξη συγκλινουσών ενδείξεων ως προς τον δυνητικώς καταχρηστικό χαρακτήρα της ρήτρας αυτής.

101 Οι επισημάνσεις του αιτούντος δικαστηρίου στο πλαίσιο της υπό κρίση αιτήσεως προδικαστικής αποφάσεως, οι οποίες υπομνήσθηκαν ιδίως στη σκέψη 95 της παρούσας απόφασης, καταδεικνύουν, επομένως, ότι, τουλάχιστον κατά την ημερομηνία διενέργειας του επίμαχου στην κύρια δίκη πλειστηριασμού, οι διατάξεις του νόμου περί εκουσίων πλειστηριασμών καθιστούσαν στην πράξη υπερβολικά δυσχερή, αν όχι αδύνατη, την προστασία των δικαιωμάτων αυτών.

102 Προκειμένου να δοθεί χρήσιμη απάντηση στο αιτούν δικαστήριο όσον αφορά τη δυνατότητα σύμφωνης προς τις διατάξεις της οδηγίας 93/13 ερμηνείας του άρθρου 21, παράγραφος 2, του νόμου περί εκουσίων πλειστηριασμών, παρατηρείται ότι δεν φαίνεται να αποκλείεται μια τέτοια ερμηνεία, λαμβανομένης υπόψη της πρόσφατης νομολογίας του Najvyšší súd Slovenskej republiky (Ανωτάτου Δικαστηρίου της Σλοβακικής Δημοκρατίας), η οποία μνημονεύεται στις σκέψεις 96 και 97 της παρούσας απόφασης, όπως αυτή εκτέθηκε από τη Σλοβακική Κυβέρνηση.

103 Αν το αιτούν δικαστήριο καταλήξει στο συμπέρασμα ότι έχει τη δυνατότητα να ερμηνεύσει το άρθρο 21, παράγραφος 2, του νόμου περί εκουσίων πλειστηριασμών κατά τρόπο σύμφωνο προς τις διατάξεις της οδηγίας 93/13, όσον αφορά τους προβλεπόμενους σε αυτό λόγους ακυρώσεως, παρατηρείται ότι το εν λόγω άρθρο 21, παράγραφος 2, προβλέπει επίσης ότι το αίτημα για την κήρυξη ακυρότητας πρέπει να υποβληθεί εντός τριών μηνών από την ημερομηνία της κατακύρωσης. Συναφώς, όπως προκύπτει από τις σκέψεις 76 και 99 της παρούσας απόφασης και υπό την επιφύλαξη εξακρίβωσης από το αιτούν δικαστήριο, δεν μπορούσε ευλόγως να αναμένεται από τους εναγομένους της κύριας δίκης να υποβάλουν αίτημα για την κήρυξη της ακυρότητας του επίμαχου πλειστηριασμού δυνάμει της διάταξης αυτής. Η σημασία, όμως, του δημοσίου συμφέροντος στο οποίο στηρίζεται η προστασία την οποία παρέχει η οδηγία αυτή στους καταναλωτές και η ανάγκη διασφάλισης της αποτελεσματικότητας των δικαιωμάτων που οι πολίτες αντλούν από την εν λόγω οδηγία, η οποία ενέχει, μεταξύ άλλων, απαίτηση αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας, δικαιολογούν, ελλείψει αποτελεσματικών μέσων ένδικης προστασίας που να παρέχουν στους εναγομένους της κύριας δίκης τη δυνατότητα να ασκήσουν τα δικαιώματά τους τα οποία απορρέουν από την ίδια οδηγία πριν από την ημερομηνία του πλειστηριασμού, τη μη απώλεια του δικαιώματός τους να προσβάλουν, στη διαφορά της κύριας δίκης, την αναγκαστική εκτέλεση που κατέληξε στην κατακύρωση αυτή (βλ., κατ’ αναλογίαν, απόφαση της 17ης Μαΐου 2022, Ibercaja Banco, C-600/19, EU:C:2022:394, σκέψεις 45, 49 και 50).

104 Εξάλλου, δεδομένου ότι από το σύνολο των προεκτεθέντων προκύπτει ότι το αιτούν δικαστήριο θα μπορούσε να καταλήξει στη διαπίστωση της ακυρότητας του επίμαχου στην κύρια δίκη πλειστηριασμού και, κατά συνέπεια, στην αποκατάσταση των εννόμων σχέσεων που υφίσταντο μεταξύ των εναγομένων της κύριας δίκης και της τράπεζας πριν από τη διενέργεια του πλειστηριασμού, το αιτούν δικαστήριο οφείλει να εξετάσει, υπό το πρίσμα του εφαρμοστέου εθνικού δικαίου, τη δυνατότητα να επιτραπεί στην τράπεζα αυτή να μετάσχει στη διαδικασία, με κάθε πρόσφορο δικονομικό μέσο, μεταξύ άλλων είτε με εκούσια παρέμβαση είτε, κατά περίπτωση, με αναγκαστική παρέμβαση.

105 Λαμβανομένων υπόψη των προεκτεθέντων, στο δεύτερο προδικαστικό ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 6, παράγραφος 1, και το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13, ερμηνευόμενα υπό το πρίσμα των άρθρων 7 και 47 του Χάρτη, έχουν την έννοια ότι αντιτίθενται σε εθνική ρύθμιση η οποία επιτρέπει τη συνέχιση εξωδικαστικής αναγκαστικής εκτέλεσης προς ικανοποίηση απαίτησης εξασφαλισθείσας με υποθήκη την οποία παραχώρησε καταναλωτής σε επαγγελματία πιστωτικό φορέα επί ακινήτου το οποίο αποτελεί την οικογενειακή κατοικία του καταναλωτή αυτού, παρότι εκκρεμεί η εκδίκαση αίτησης προσωρινών μέτρων με αίτημα την αναστολή της αναγκαστικής εκτέλεσης και υφίστανται συγκλίνουσες ενδείξεις ως προς την ενδεχόμενη ύπαρξη δυνητικώς καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η εκτέλεση αυτή, και η οποία, περαιτέρω, δεν προβλέπει καμία δυνατότητα να επιτευχθεί δικαστικώς η κήρυξη της ακυρότητας της αναγκαστικής εκτέλεσης λόγω της ύπαρξης καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση αυτήν.

Επί του τρίτου προδικαστικού ερωτήματος

106 Με το τρίτο προδικαστικό ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ’ ουσίαν, να διευκρινιστεί αν η οδηγία 2005/29 έχει την έννοια ότι η εκτέλεση απαίτησης εξασφαλισθείσας με εμπράγματη ασφάλεια και βασιζόμενης σε καταχρηστική συμβατική ρήτρα η οποία προβλέπει την πρόωρη λύση της σύμβασης και την υποχρέωση καταβολής του υπολοίπου της οφειλής που απορρέει από σύμβαση καταναλωτικής πίστης συνιστά αθέμιτη εμπορική πρακτική, κατά την έννοια του άρθρου 5 της οδηγίας αυτής, και ειδικότερα επιθετική εμπορική πρακτική, κατά την έννοια των

άρθρων 8 και 9 της εν λόγω οδηγίας, δυνάμενη να στοιχειοθετήσει την ευθύνη τόσο του επαγγελματία δανειστή όσο και της εταιρίας που διενεργεί τον πλειστηριασμό προς εκτέλεση της εν λόγω απαίτησης.

107 Η ενάγουσα της κύριας δίκης, η Σλοβακική Κυβέρνηση και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ζητούν να κριθεί απαράδεκτο το ερώτημα αυτό.

108 Συναφώς, παρατηρείται ότι το αιτούν δικαστήριο δεν διευκρινίζει τους λόγους για τους οποίους η απάντηση στο εν λόγω ερώτημα είναι αναγκαία για να μπορέσει να εκδώσει απόφαση επί της διαφοράς της οποίας έχει επιληφθεί, κατά την έννοια της νομολογίας που παρατίθεται στη σκέψη 45 της παρούσας απόφασης.

109 Επιπλέον, όπως υποστηρίζει η Επιτροπή με τις γραπτές παρατηρήσεις της, μια εμπορική πρακτική αποσκοπεί, ως εκ της φύσεώς της, στο να παρακινήσει τον καταναλωτή να λάβει απόφαση συναλλαγής την οποία διαφορετικά δεν θα ελάμβανε. Η δε απόφαση περί παραπομπής δεν αναφέρει σαφώς το είδος της απόφασης συναλλαγής που έλαβαν οι εναγόμενοι της κύριας δίκης, το οποίο η τράπεζα, ή ακόμη και ο υπάλληλος του πλειστηριασμού, αλλοίωσαν.

110 Επομένως, δεδομένου ότι η απάντηση στο τρίτο προδικαστικό ερώτημα βαίνει πέραν του πλαισίου της δικαιοδοτικής αποστολής που έχει ανατεθεί στο Δικαστήριο δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, το ερώτημα αυτό είναι απαράδεκτο.

Επί των δικαστικών εξόδων

111 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν όσοι υπέβαλαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, πλην των ως άνω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (τμήμα μείζονος συνθέσεως) αποφαίνεται:

1) Το άρθρο 6, παράγραφος 1, και το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές, ερμηνευόμενα υπό το πρίσμα των άρθρων 7 και 47 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

έχουν την έννοια ότι:

εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής τους ένδικη διαδικασία στο πλαίσιο της οποίας, αφενός, η υπερθεματίστρια εταιρία στην οποία κατακυρώθηκε ακίνητο εκπλειστηριασθέν στο πλαίσιο εξωδικαστικής αναγκαστικής εκτέλεσης προς ικανοποίηση απαίτησης εξασφαλισθείσας με υποθήκη την οποία παραχώρησε καταναλωτής σε επαγγελματία πιστωτικό φορέα επί ακινήτου το οποίο αποτελεί την οικογενειακή κατοικία του καταναλωτή ζητεί την έξωση του εν λόγω καταναλωτή και, αφετέρου, ο καταναλωτής αμφισβητεί, με ανταγωγή, τη νομιμότητα της μεταβίβασης της κυριότητας του εν λόγω ακινήτου στην υπερθεματίστρια εταιρία, η οποία πραγματοποιήθηκε παρότι εκκρεμούσε ακόμη κατά τον χρόνο της μεταβίβασης ένδικη διαδικασία με αίτημα την αναστολή της αναγκαστικής εκτέλεσης λόγω της ύπαρξης καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η εκτέλεση, διαδικασία για την οποία η

υπερθεματίστρια εταιρία είχε προηγουμένως ενημερωθεί από τον καταναλωτή. Τούτο ισχύει εφόσον, κατά την ημερομηνία του επίμαχου πλειστηριασμού, υπήρχαν συγκλίνουσες ενδείξεις ως προς τον δυνητικώς καταχρηστικό χαρακτήρα των ρητρών αυτών και εφόσον ο καταναλωτής έκανε χρήση των ενδίκων βοηθημάτων των οποίων η άσκηση μπορούσε ευλόγως να αναμένεται από τον μέσο καταναλωτή, προκειμένου να επιτύχει τον δικαστικό έλεγχο των εν λόγω ρητρών.

2) Το άρθρο 6, παράγραφος 1, και το άρθρο 7, παράγραφος 1, της οδηγίας 93/13, ερμηνευόμενα υπό το πρίσμα των άρθρων 7 και 47 του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

έχουν την έννοια ότι:

αντιτίθενται σε εθνική ρύθμιση η οποία επιτρέπει τη συνέχιση εξωδικαστικής αναγκαστικής εκτέλεσης προς ικανοποίηση απαίτησης εξασφαλισθείσας με υποθήκη την οποία παραχώρησε καταναλωτής σε επαγγελματία πιστωτικό φορέα επί ακινήτου το οποίο αποτελεί την οικογενειακή κατοικία του καταναλωτή αυτού, παρότι εκκρεμεί η εκδίκαση αίτησης προσωρινών μέτρων με αίτημα την αναστολή της αναγκαστικής εκτέλεσης και υφίστανται συγκλίνουσες ενδείξεις ως προς την ενδεχόμενη ύπαρξη δυνητικώς καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η εκτέλεση αυτή, και η οποία, περαιτέρω, δεν προβλέπει καμία δυνατότητα να επιτευχθεί δικαστικώς η κήρυξη της ακυρότητας της αναγκαστικής εκτέλεσης λόγω της ύπαρξης καταχρηστικών ρητρών στη σύμβαση αυτήν.

(υπογραφές)