Executarea silită a garanțiilor imobiliare, în primejdie?

Autor: Ciprian Păun, avocat, managing partner al Ciprian Păun Law Office

Într-o speță recentă soluționată de către Curtea de Justiție a Uniunii Europene, anume Hotărârea Curții (Camera a treia) 10 septembrie 2014(*) „Trimitere preliminară – Directiva 93/13/CEE – Clauze abuzive – Contract de credit de consum – Articolul 1 alineatul (2) – Clauză care reflectă un act cu putere de lege obligatoriu – Domeniul de aplicare al directivei – Articolul 3 alineatul (1), articolul 4, articolul 6 alineatul (1) și articolul 7 alineatul (1) – Garantarea creanței printr-o garanție constituită asupra unui bun imobiliar – Posibilitatea executării acestei garanții printr-o vânzare la licitație – Control jurisdicțional”.

În cauza C-34/13, având ca obiect o cerere de decizie preliminară formulată în temeiul articolului 267 TFUE de Krajský súd v Prešove (Slovacia), prin decizia din 20 decembrie 2012, primită de Curte la 23 ianuarie 2013, în procedura *Monika Kušionová împotriva SMART Capital a.s.*, instanta europeana a hotarat ca: “Dispozițiile Directivei 93/13/CEE a Consiliului din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii trebuie interpretate în sensul că nu se opun unei reglementări naționale precum cea în discuție în litigiul principal, care permite recuperarea unei creanțe, întemeiată pe clauze contractuale eventual abuzive, prin executarea extrajudiciară

a unei garanții care grevează bunul imobiliar dat în garanție de consumator, în măsura în care această reglementare nu face practic imposibilă sau excesiv de dificilă apărarea drepturilor conferite consumatorului de această directivă, aspect care trebuie verificat de instanța de trimitere.”

Pentru a decide astfel, instanța a reținut câteva elemente definitorii și esențiale pentru judecătorul național, în fapt primul judecător european: trebuie să se precizeze că, deși prima întrebare nu menționează decât articolul 38 din cartă, prezenta cerere de decizie preliminară se referă în esență și citează în mod special articolul 47 din cartă printre elementele pertinente ale dreptului Uniunii. Dat fiind că primele trei întrebări adresate de instanța de trimitere vizează să se determine nivelul de protecție de care beneficiază consumatorii, precum și căile de atac judiciare de care dispun aceștia din urmă, articolul menționat trebuie să fie inclus printre instrumentele de drept al Uniunii a căror interpretare este solicitată Curții de instanța de trimitere. Prin intermediul primelor trei întrebări, care trebuie să fie analizate împreună, instanța de trimitere solicită, în esență, să se stabilească dacă, în lumina articolelor 38 și 47 din cartă, dispozițiile Directivei 93/13 trebuie interpretate în sensul că se opun unei reglementări naționale precum cea în discuție în litigiul principal, care permite recuperarea unei creanțe, întemeiată pe clauze contractuale eventual abuzive, prin executarea extrajudiciară a unei garanții care grevează bunul imobiliar dat în garanție de consumator. În cazul unui răspuns afirmativ, instanța de trimitere urmărește să se stabilească dacă aceste dispoziții interne trebuie înlăturate, în conformitate cu jurisprudența rezultată din Hotărârea *Simmenthal* (EU:C:1978:49).

Trebuie să se amintească, pe de o parte, că articolul 38 din cartă prevede că politicile Uniunii asigură un nivel ridicat de protecție a consumatorilor. Articolul 47 din cartă privește dreptul la o cale de atac eficientă. Aceste dispoziții își

produc efectele în ceea ce privește punerea în aplicare a Directivei 93/13 (a se vedea în acest sens Hotărârea *Pohotovosť,* EU:C:2014:101, punctul 52).

Pe de altă parte, în jurisprudența sa, Curtea a statuat deja că sistemul de protecție pus în aplicare prin Directiva 93/13 se bazează pe ideea că un consumator se găsește într-o situație de inferioritate față de un vânzător sau furnizor în ceea ce privește atât puterea de negociere, cât și nivelul de informare, situație care îl determină să adere la condițiile redactate în prealabil de vânzător sau furnizor, fără a putea exercita o influență asupra conținutului acestora (Hotărârea *Pohotovosť,* EU:C:2014:101, punctul 39 și jurisprudența citată, Hotărârea *Kásler și Káslerné Rábai*, C-26/13, EU:C:2014:282, punctul 39 și jurisprudența citată, precum și Hotărârea *Sánchez Morcillo și Abril García*, C-169/14, EU:C:2014:2099, punctul 22).

În ceea ce privește executarea garanțiilor care însoțesc contractele de împrumut încheiate de consumatori, se impune să se constate că Directiva 93/13 nu conține nicio precizare referitoare la executarea garanțiilor. Cu toate acestea, potrivit unei jurisprudențe constante, în lipsa unei armonizări în dreptul Uniunii a mecanismelor naționale de executare silită, revine ordinii juridice din fiecare stat membru atribuția de a prevedea astfel de norme în temeiul principiului autonomiei procesuale, cu condiția ca acestea să nu fie mai puțin favorabile decât cele aplicabile situațiilor similare supuse dreptului intern (principiul echivalenței) și să nu facă practic imposibilă sau excesiv de dificilă exercitarea drepturilor conferite de dreptul Uniunii (principiul efectivității) (a se vedea în acest sens Hotărârea *Aziz,* C-415/11, EU:C:2013:164, punctul 50 și jurisprudența citată, precum și Hotărârea Pohotovosť, EU:C:2014:101, punctul 46).

În ceea ce privește caracterul proporțional al sancțiunii, trebuie să se acorde o atenție deosebită împrejurării că bunul

care face obiectul procedurii de executare extrajudiciară a garanției în discuție în litigiul principal este bunul imobiliar care constituie locuința familială a consumatorului. Astfel, pierderea locuinței familiale este nu numai de natură să aducă atingere în mod grav dreptului consumatorilor (Hotărârea *Aziz,* EU:C:2013:164, punctul 61), ci totodată pune familia consumatorului vizat într-o situație deosebit de fragilă (a se vedea în acest sens Ordonanța președintelui Curții Sánchez Morcillo și Abril García, EU:C:2014:1388, punctul 11). În această privință, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a considerat, pe de o parte, că pierderea unei locuințe este una dintre cele mai grave atingeri aduse dreptului la respectarea domiciliului și, pe de altă parte, că orice persoană supusă riscului de a fi victima unei astfel de ingerințe trebuie în principiu să fie în măsură să solicite examinarea proporționalității acestei măsuri (a se vedea Curtea Europeană a Drepturilor Omului, Hotărârea *McCann împotriva Regatului Unit*, nr. 19009/04, § 50, Curtea Europeană a Drepturilor Omului 2008, și Hotărârea *Rousk împotriva Suediei*, nr. 27183/04, § 137).

În dreptul Uniunii, dreptul la locuință este un drept fundamental garantat de articolul 7 din cartă care trebuie luat în considerare de instanța de trimitere în cadrul aplicării Directivei 93/13. În ceea ce privește, mai concret, consecințele provocate de evacuarea consumatorului și a familiei acestuia din locuința care constituie reședința lor principală, Curtea a subliniat deja că este important ca instanța națională competentă să aibă la dispoziție măsuri provizorii care să permită să suspende sau să împiedice o procedură nelegală de executare ipotecară atunci când dispunerea unor astfel de măsuri se dovedește necesară pentru a garanta protecția efectivă urmărită de Directiva 93/13 (a se vedea în acest sens Hotărârea *Aziz,* EU:C:2013:164, punctul 59).

În prezenta cauză, posibilitatea instanței naționale

competente de a adopta orice măsură provizorie, precum cea descrisă la punctul 60 din prezenta hotărâre, pare să fie în măsură să constituie un mijloc adecvat și eficace de a împiedica aplicarea în continuare a clauzelor abuzive, aspect care trebuie verificat de instanța de trimitere.

Din considerațiile precedente rezultă că dispozițiile Directivei 93/13 trebuie interpretate în sensul că nu se opun unei reglementări naționale precum cea în discuție în litigiul principal, care permite recuperarea unei creanțe, întemeiată pe clauze contractuale eventual abuzive, prin executarea extrajudiciară a unei garanții care grevează bunul imobiliar dat în garanție de consumator, în măsura în care această reglementare nu face practic imposibilă sau excesiv de dificilă apărarea drepturilor conferite consumatorului de această directivă, aspect care trebuie verificat de instanța de trimitere.