



PRIOPĆENJE ZA MEDIJE br. 74/25

U Luxembourg 24. lipnja 2025.

Presuda Suda u predmetu C-351/23 | GR REAL

Zaštita potrošača i zahtjev djelotvorne sudske zaštite zahtijevaju da potrošači pod određenim uvjetima mogu osporavati zakonitost prijenosa vlasništva na treću osobu nakon što je provedena ovrha u pogledu hipoteke na njihovu obiteljskom domu

Navedeno vrijedi ako su ti potrošači bili lišeni mogućnosti da sudskim putem odgode ili ponište tu ovrhu zbog postojanja nepoštene odredbe u ugovoru koji je doveo do nje, unatoč podudarajućim naznakama o mogućoj nepoštenosti te odredbe i činjenici da je stjecatelj bio obaviješten o postojanju takvog sudskog postupka u trenutku prijenosa vlasništva

Pred slovačkim okružnim sudom vodi se spor u okviru kojeg društvo, koje je kupnjom na izvansudskoj dražbi steklo obiteljsku kuću, pokušava ishoditi iseljenje bivših vlasnika te nekretnine. Bivši vlasnici bili su korisnici hipotekarnog kredita za tu kuću. Oni se pozivaju na povredu svojih potrošačkih prava i odbijaju isprazniti prostor. Nacionalni sud postavlja pitanje Sudu je li takav sudski postupak obuhvaćen područjem primjene Direktive o nepoštenim odredbama u potrošačkim ugovorima¹. Taj sud također pita protivi li se toj direktivi nacionalni propis kojim se omogućuje provedba izvansudske ovrhe u pogledu hipotekarnog založnog prava unatoč postojanju zahtjeva za odgodu zbog moguće nepoštene odredbe u ugovoru o kreditu. Sud na oba pitanja odgovara potvrdno.

Banka u Slovačkoj odobrila je paru kredit u iznosu od 63 000 eura, koji je trebalo otplaćivati u mjesečnim obrocima do siječnja 2030. Odredbom iz općih uvjeta kredita predviđalo se da u slučaju zakašnjenja s plaćanjem banka može odmah zahtijevati ukupan povrat dugovane glavnice, koja je bila osigurana hipotekom na obiteljskom domu tih potrošača.

Nakon kašnjenja u plaćanju, banka je zatražila ovrhu u pogledu tog hipotekarnog osiguranja provedbom prodaje na izvansudskoj dražbi. Zajmoprimci su podnijeli tužbu kako bi se usprotivili tom postupanju prigovarajući banci da je povrijedila njihova potrošačka prava. Dok je još uvijek bilo u tijeku postupanje povodom zahtjeva za odgodu ovrhe u pogledu tog hipotekarnog osiguranja, koji je bio podnesen u okviru te tužbe, obiteljska kuća je prodana na dražbi trećem društvu. Organizator dražbe i stjecatelj bili su obaviješteni o postojanju sudskog osporavanja ovrhe u trenutku te prodaje.

Međutim, zajmoprimci su odbili isprazniti kuću pa je to društvo protiv njih podnijelo tužbu za iseljenje. Zajmoprimci su zatim podnijeli protutužbu radi osporavanja zakonitosti prijenosa vlasništva nad nekretninom kojom su istaknuli povredu svojih potrošačkih prava i prava na dom. Okružni sud u Prešovu (Slovačka) pokrenuo je postupak pred Sudom u vezi s tim pitanjem.

Sud odgovara, kao prvo, da **predmet glavnog postupka**, okolnosti u kojima je došlo do prijenosa vlasništva nad spornom nekretninom, odnosno **činjenica da zajmoprimci nisu ostali pasivni** u okviru postupka izvansudske ovrhe i **postojanje podudarajućih naznaka o mogućem postojanju potencijalno nepoštene odredbe u**

ugovoru po kojem je provedena ovrha opravdavaju da se ti zajmoprimci mogu pozivati na mehanizme zaštite predviđene Direktivom. Naime, potrošači su se koristili pravnim sredstvima predviđenima slovačkim pravom kako bi se usprotivili toj ovrhi, pri čemu su o svojim postupanjima obavijestili osobe koje su bile uključene u navedenu ovrhu.

Stoga u ovom slučaju zaštita pravne sigurnosti već provedenog prijenosa vlasništva na treće osobe nije apsolutna jer bi to bilo protivno primjeni Direktive. Na taj način, sudski postupak pred Okružnim sudom u Prešovu **obuhvaćen je područjem primjene Direktive.**

Kao drugo, Sud **odgovara da je protivan pravu Unije nacionalni propis kojim se dopušta provedba izvansudske ovrhe u pogledu hipotekarnog založnog prava na obiteljskom domu, unatoč postojanju zahtjeva za odgodu koji je u tijeku i usprkos podudarajućim naznakama u pogledu postojanja nepoštene odredbe u ugovoru na kojem se temelji navedena ovrha.** To je osobito tako u slučaju kada se tim istim zakonodavstvom ne predviđa mogućnost da se u okviru postupka nakon što je provedena ovrha sudski ishodi njezino poništenje zbog postojanja takve nepoštene odredbe u ugovoru na kojem se ona temeljila.

NAPOMENA: Prethodni postupak omogućuje sudovima država članica da u okviru postupka koji se pred njima vodi upute Sudu pitanja o tumačenju prava Unije ili o valjanosti nekog akta Unije. Sud ne rješava spor pred nacionalnim sudom. Na nacionalnom je sudu da predmet riješi u skladu s odlukom Suda. Ta odluka jednako obvezuje i druge nacionalne sudove pred kojima bi se moglo postaviti slično pitanje.

Neslužbeni dokument za medije koji ne obvezuje Sud.

[Cjelovit tekst i, ovisno o slučaju, kratak prikaz](#) presude objavljuju se na stranici CURIA na dan objave.

Osoba za kontakt: Iliana Paliova ☎ (+352) 4303 4293.

Snimke s objave presude dostupne su na „[Europe by Satellite](#)” ☎ (+32) 2 2964106.

Ostanite povezani!



¹ [Direktiva Vijeća 93/13/EEZ](#) od 5. travnja 1993. o nepoštenim odredbama u potrošačkim ugovorima.