



LEHDISTÖTIEDOTE nro 74/25

Luxemburgissa 24.6.2025

Unionin tuomioistuimen tuomio asiassa C-351/23 | GR REAL

Kuluttajansuoja ja tehokkaan oikeussuojan vaatimus edellyttävät, että kuluttajat voivat tietyin edellytyksin riitauttaa heidän perheensä asuntoon kohdistuvan kiinteistöpannin pakkotäytäntöönpanon seurauksena kolmannelle tapahtuneen omistusoikeuden siirron laillisuuden

Näin on, jos kuluttajilla ei ole mahdollisuutta vaatia tuomioistuimessa täytäntöönpanon keskeyttämistä tai pätemättömäksi toteamista sillä perusteella, että kyseisen pakkotäytäntöönpanon taustalla olevaan sopimukseen sisältyy kohtuuton ehto, ja tämä huolimatta siitä, että oli olemassa johdonmukaisia viitteitä kyseisen ehdon mahdollisesta kohtuuttomuudesta, ja siitä, että ostajalle oli ilmoitettu tällaisen tuomioistuinmenettelyn vireilläolosta omistusoikeuden siirtohetkellä.

Slovakialaisen alueellisen tuomioistuimen käsiteltäväksi on saatettu riita-asia, jossa yhtiö, joka on ostanut perheen kotitalon tuomioistuimen ulkopuolisessa menettelyssä toimitetussa huutokaupassa, vaatii kiinteistön entisten omistajien häätämistä kodistaan. Viimeksi mainitut olivat saaneet lainan, jonka vakuutena on kyseiseen taloon kohdistuva kiinteistöpankki. He vetoavat siihen, että heidän oikeuksiaan kuluttajina on loukattu, ja kieltäytyvät muuttamasta pois kodistaan. Kyseinen tuomioistuin tiedustelee unionin tuomioistuimelta, kuuluuko tällainen tuomioistuinmenettely kuluttajasopimusten kohtuuttomia ehtoja koskevan direktiivin¹ soveltamisalaan. Se tiedustelee myös, onko kyseinen direktiivi esteenä kansalliselle säännöstölle, jossa sallitaan lainan vakuutena olevan kiinteistöpannin pakkotäytäntöönpano tuomioistuimen ulkopuolisessa menettelyssä, vaikka menettelyn keskeyttämistä on vaadittu sillä perusteella, että lainasopimukseen sisältyy mahdollisesti kohtuuton ehto. Unionin tuomioistuin vastaa molempiin kysymyksiin myöntävästi.

Slovakiassa eräs pankki myönsi avioparille 63 000 euron luoton, joka oli maksettava takaisin kuukausierissä tammikuuhun 2030 mennessä. Yleisiin lainasopimusehtoihin sisältyvässä lausekkeessa määrättiin, että jos maksu viivästyy, pankki voi vaatia koko jäljellä olevan pääoman takaisinmaksua. Mainitun määrän vakuutena oli kiinteistöpankki, joka kohdistuu kyseisten kuluttajien perheen asuntoon.

Maksuviivästysten vuoksi pankki vaati kyseisen kiinteistöpannin pakkotäytäntöönpanoa tuomioistuimen ulkopuolisessa menettelyssä toimitettavassa huutokaupassa. Lainanottajat nostivat tuomioistuimessa kanteen vastustaakseen kyseistä menettelyä ja arvostelivat pankkia siitä, että tämä oli loukannut heidän kuluttajan oikeuksiaan. Kun tämän kanteen yhteydessä esitetty vaatimus kyseisen kiinteistöpannin realisoinnin keskeyttämisestä oli yhä vireillä, perheen talo myytiin huutokaupalla kolmannelle yhtiölle. Myynnin järjestämisestä vastaavalle henkilölle ja ostajalle oli ilmoitettu, että myyntihetkellä pakkotäytäntöönpano oli riitautettu tuomioistuimessa.

Lainanottajat kuitenkin kieltäytyivät muuttamasta pois talosta, ja yhtiö nosti heitä vastaan häätökanteen. Lainanottajat nostivat tällöin vastakanteen, jossa he riitauttivat kiinteistön omistusoikeuden siirron laillisuuden

vetoamalla siihen, että heidän kuluttajan oikeuksiaan ja oikeuttaan asuntoon oli loukattu. Krajský súd v Prešov (Prešov in alueellinen tuomioistuin, Slovakia) esitti unionin tuomioistuimelle tätä koskevan ennakkoratkaisupyyntö.

Unionin tuomioistuin vastaa ensinnäkin, että **pääasian kohde**, olosuhteet, joissa riidanalainen kiinteistön omistusoikeuden siirto on tapahtunut, eli **se, että lainanottajat eivät ole olleet passiivisia** tuomioistuimen ulkopuolisen pakkotäytäntöönpanomenettelyn yhteydessä, **ja se, että on olemassa johdonmukaisia viitteitä siitä, että pakkotäytäntöönpanon taustalla olevaan sopimukseen sisältyy mahdollisesti kohtuuton ehto, oikeuttavat sen, että kyseiset lainanottajat voivat vedota direktiivissä säädettyihin suojamekanismeihin**. Kuluttajat olivat nimittäin käyttäneet Slovakian oikeudessa säädettyjä oikeussuojakeinoja vastustaakseen pakkotäytäntöönpanoa ja ilmoittaneet toimenpiteistään henkilöille, joita kyseinen täytäntöönpano koskee.

Tämän vuoksi kolmannelle jo tehdyn omistusoikeuden siirron oikeusvarmuuden suoja, joka estäisi direktiivin soveltamisen, ei nyt esillä olevassa asiassa ole ehdoton. Prešov in alueellisessa tuomioistuimessa vireillä oleva oikeudenkäyntimenettely **kuuluu direktiivin soveltamisalaan**.

Unionin tuomioistuin vastaa toiseksi, että **kansallinen säännöstö, jossa sallitaan perheen asuntoon kohdistuvan kiinteistöpannin tuomioistuimen ulkopuolisessa menettelyssä toteutettava pakkotäytäntöönpano huolimatta siitä, että asiassa on vaadittu täytäntöönpanon keskeyttämistä, ja siitä, että on olemassa johdonmukaisia viitteitä kyseisen täytäntöönpanon taustalla olevan sopimuksen ehdon kohtuuttomuudesta, on unionin oikeuden vastainen**. Näin on sitäkin suuremmalla syyllä silloin, kun tässä säännöstössä ei säädetä mahdollisuudesta vaatia tuomioistuimessa pakkotäytäntöönpanon toteamista pätemättömäksi sen taustalla olevan sopimuksen sisältämän kohtuuttoman ehdon vuoksi.

HUOMAUTUS: Ennakkoratkaisupyyntö antaa jäsenvaltioiden tuomioistuimille mahdollisuuden esittää käsiteltävänä olevassa asiassa unionin tuomioistuimelle kysymyksiä unionin oikeuden tulkinnasta tai unionin toimen pätevydestä. Unionin tuomioistuin ei ratkaise kansallisen tuomioistuimen käsiteltävänä olevaa oikeusriitaa. Kansallisen tuomioistuimen tulee ratkaista asia unionin tuomioistuimen ratkaisun mukaisesti. Unionin tuomioistuimen ratkaisu sitoo samalla tavoin muita kansallisia tuomioistuinta, joiden käsiteltäväksi saatetaan samankaltaisia kysymyksiä.

Tämä on tiedotusvälineiden käyttöön tarkoitettu epävirallinen asiakirja, joka ei sido unionin tuomioistuinta.

Tuomion [koko teksti ja siitä mahdollisesti laadittu tiivistelmä](#) julkaistaan CURIA-sivustolla tuomion julistamispäivänä.

Lisätietoja: Gitte Stadler ☎ +352 4303 3127

Kuvia tuomion julistamistilaisuudesta on saatavilla [Europe by Satellite](#) -sivustolla. ☎ +32 2 296 4106

Pysykää kuulolla!



¹ Kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annettu neuvoston [direktiivi 93/13/ETY](#).