



TISKOVÁ ZPRÁVA č. 74/25

V Lucemburku dne 24. června 2025

Rozsudek Soudního dvora ve věci C-351/23 | GR REAL

Ochrana spotřebitelů a požadavek účinné soudní ochrany vyžadují, aby spotřebitelé mohli za určitých podmínek po ukončení nuceného výkonu zástavního práva k jejich rodinnému obydlí napadnout legalitu přechodu vlastnického práva na třetí osobu

Je tomu tak v případě, že tito spotřebitelé byli zbaveni možnosti domoci se soudní cestou přerušení nebo neplatnosti nuceného výkonu z důvodu zneužívajícího ujednání ve smlouvě, na níž je uvedený výkon založen, a to navzdory shodujícím se indiciím o potenciálně zneužívající povaze tohoto ujednání a skutečnosti, že nabyvatel byl v okamžiku přechodu vlastnického práva o existenci takového soudního řízení informován

Slovenský krajský soud projednává spor, v němž se společnost, která v mimosoudní dražbě vydražila rodinný dům, domáhá vystěhování bývalých vlastníků nemovitosti. Ti získali na tento dům hypoteční úvěr. Posledně uvedení tvrdí, že došlo k porušení jejich práv jakožto spotřebitelů a odmítají nemovitost opustit. Uvedený soud se Soudního dvora dotázal, zda takové soudní řízení spadá do působnosti směrnice o zneužívajících ujednáních ve spotřebitelských smlouvách¹. Táže se rovněž, zda tato směrnice brání vnitrostátní právní úpravě, která umožňuje mimosoudní nucený výkon hypotečního zástavního práva, přestože byl podán návrh na přerušení řízení založený na možném zneužívajícím ujednání v úvěrové smlouvě. Soudní dvůr odpovídá na obě tyto otázky kladně.

Na Slovensku poskytla jedna banka manželskému páru úvěr ve výši 63 000 eur, který byl splatný v měsíčních splátkách do ledna 2030. Ujednání obsažené ve všeobecných obchodních podmínkách stanovilo, že v případě prodlení s platbou může banka požadovat okamžité splacení celé zbývajících dlužné částky zajištěné hypotečním zástavním právem k rodinnému obydlí těchto spotřebitelů.

Poté, co došlo k prodlení s platbou měsíčních splátek, podala banka návrh na nucený výkon tohoto hypotečního zástavního práva prostřednictvím mimosoudní dražby. Dlužníci podali u soudu žalobu, kterou se bránili tomuto postupu a vytýkali bance, že porušila jejich práva spotřebitelů. Zatímco návrh na přerušení výkonu tohoto hypotečního zástavního práva podaný v rámci této žaloby stále probíhal, byl rodinný dům prodán v dražbě společnosti, která je třetí osobou. Dražebník a nabyvatelka byli informováni o tom, že v době této dražby probíhalo soudní řízení proti tomuto nucenému výkonu.

Dlužníci však odmítli dům opustit a uvedená společnost proti nim podala žalobu na vyklizení nemovitosti. Dlužníci proto podali vzájemnou žalobu, kterou napadli legalitu přechodu vlastnického práva k nemovitosti, a tvrdili, že došlo k porušení jejich práv jakožto spotřebitelů a práva na bydlení. Krajský soud v Prešově (Slovensko) se v této věci obrátil na Soudní dvůr.

Soudní dvůr zaprvé odpovídá, že **předmět sporu v původním řízení**, okolnosti, za kterých došlo k přechodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti, a sice **skutečnost, že dlužníci nezůstali pasivní** při mimosoudním výkonu rozhodnutí, a **existence shodujících se indicií o případném výskytu potenciálně zneužívajícího ujednání ve smlouvě, na níž je nucený výkon založen, odůvodňují, aby se tito dlužníci mohli dovolávat**

ochranných mechanismů stanovených směrnicí. Spotřebitelé totiž využili právních možností stanovených slovenským právem, aby tomuto výkonu zabránili, a zároveň o svých krocích informovali osoby dotčené uvedeným výkonem.

V projednávané věci proto není ochrana právní jistoty již uskutečněného přechodu vlastnictví na třetí osobu absolutní, což by bránilo použití směrnice. Soudní řízení před Krajským soudem v Prešově **spadá** tedy **do působnosti směrnice.**

Soudní dvůr zadruhé odpovídá, že **vnitrostátní právní úprava, která umožňuje mimosoudní nucený výkon hypotečního zástavního práva k rodinnému obydlí, přestože probíhá soudní řízení o návrhu na přerušení tohoto výkonu a existují shodující se indicie o tom, že důvodem tohoto výkonu je zneužívající smluvní ujednání, je v rozporu s unijním právem.** To platí tím spíše v případě, že tyto právní předpisy nestanoví možnost domáhat se soudní cestou, v rámci řízení následujícího po nuceném výkonu, jeho neplatnosti z důvodu, že smlouva, na níž je tento výkon založený, obsahuje takové ujednání.

UPOZORNĚNÍ: Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce umožňuje soudům členských států, aby v rámci sporu, který projednávají, položily Soudnímu dvoru otázky týkající se výkladu práva Unie nebo platnosti aktu Unie. Soudní dvůr nerozhoduje ve sporu před vnitrostátním soudem. Vnitrostátní soud musí věc rozhodnout v souladu s rozhodnutím Soudního dvora. Toto rozhodnutí je stejně závazné pro ostatní vnitrostátní soudy, které případně budou projednávat podobný problém.

Neoficiální dokument pro potřeby sdělovacích prostředků, který nezavazuje Soudní dvůr.

[Úplné znění rozsudku, a případně jeho shrnutí](#) jsou zveřejněny na internetové stránce CURIA v den vyhlášení.

Kontaktní osoba pro tisk: Traian Moga ☎(+352) 4303 3732.

Obrazový záznam z vyhlášení rozsudku je dostupný na [Europe by Satellite](#) ☎ (+32) 2 2964106.

Zůstaňte ve spojení!



¹ [Směrnice Rady 93/13/EHS](#) ze dne 5. dubna 1993 o zneužívajících ujednáních ve spotřebitelských smlouvách.