



PRESSITEADE nr 74/25

Luxembourg, 24. juuni 2025

Euroopa Kohtu otsus kohtuasjas C-351/23 | GR REAL

Tarbijakaitse ja tõhusa kohtuliku kaitse vajadus nõuavad, et tarbijad saaksid teatud tingimustel vaidlustada omandi kolmandale isikule ülemineku õiguspärasuse, kui omand anti üle nende pere eluasemele seatud hüpoteegi sundtäitmiseks

Nii on see juhul, kui tarbijad on jäetud ilma võimalusest saavutada kohtulikul teel selle sundtäitmise peatamine või tühistamine argumendi alusel, et sundtäitmine toimus ebaõiglast lepingutingimust sisaldava lepingu alusel, hoolimata omavahel kooskõlas olevatest kaudsetest tõenditest selle kohta, et see tingimus võis olla ebaõiglane, ja asjaolust, et omandajat oli omandiõiguse ülemineku ajal sellest kohtumenetlusest teavitatud

Slovakkia maakonnakohtu menetluses on vaidlus, milles äriühing, kellele kohtuvälisel enampakkumisel müüdi pere eluase, nõuab kinnisasja endiste omanike väljatõstmist. Viimased olid saanud laenu oma sellele eluasemele seatud hüpoteegi tagatisel. Nad väidavad, et rikutud on nende tarbijaõigusi ja keelduvad eluasemest lahkuma. Nimetatud kohus küsis Euroopa Kohtult, kas selles kohtumenetluses tuleb kohaldada direktiivi ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes.¹ Samuti küsib ta, kas selle direktiiviga on vastuolus riigisisised õigusnormid, mis lubavad kohtuvälist sundtäitmist hüpoteegitud tagatisvara arvelt vaatamata sellele, et võimaliku ebaõiglase tingimuse tõttu laenulepingus on taotletud menetluse peatamist. Euroopa Kohus vastas mõlemale küsimusele jaatavalt.

Slovakkias andis pank abielupaarile laenu summas 63 000 eurot, mis tuli tagasi maksta igakuiste osamaksetena kuni 2030. aasta jaanuarini. Laenu üldtingimuste tingimus nägi ette, et maksmisega hilinemise korral võib pank kohe nõuda kogu laenujäägi tagasimaksmist ja seda tagas nende tarbijate pere eluasemele seatud hüpoteek.

Maksetega hilinemise tõttu nõudis pank sundtäitmist hüpoteegitud tagatisvara arvelt kohtuvälisel enampakkumisel toimuva müügi teel. (18) Laenusaajad esitasid kohtule hagi, vaieldes sundtäitmisele vastu, heites pangale ette nende tarbijaõiguste rikkumist. (19) Kuid olenemata asjaolust, et alles menetleti selle hagiga seoses esitatud taotlust peatada sissenõude pööramine hüpoteegitud tagatisvarale, müüdi pere eluase enampakkumisel kolmandast isikust äriühingule. Müügi läbi viinud isikut ja omandajat teavitati müügi ajal sellest, et sundtäitmine on kohtus vaidlustatud.

Laenusaajad keeldusid aga eluaset vabastamast ja omandajast äriühing esitas nende vastu väljatõstmishagi. Seejärel esitasid laenusaajad vastuhagi, vaidlustades kinnisasja omandiõiguse ülemineku õiguspärasuse argumendi alusel, et rikutud on nende tarbijaõigusi ja õigust eluasemele. Prešovi maakonnakohus (Slovakkia) pöördus selles küsimuses Euroopa Kohtu poole.

Euroopa Kohus vastas esiteks, et **põhikohtuasja ese**, vaidlusaluse kinnisasja omandiõiguse ülemineku asjaolud – nimelt **see, et laenusaajad ei jäänud** kohtuvälise sundtäitmise menetluses **passiivseks, ja see, et on olemas üksteist toetavad kaudsed tõendid selle kohta, et sundtäitmise aluseks olevas lepingus võib olla ebaõiglane**

tingimus – õigustavad seda, et need laenusaajad võivad tugineda direktiivis ette nähtud kaitsemehhanismidele. Nimelt kasutasid tarbijad selle sundtäitmise vaidlustamiseks Slovakkia õiguses ette nähtud seaduslikke võimalusi, teavitades samas oma toimingutest isikuid, keda see täitmine puudutas.

Järelikult ei ole juba toimunud kolmandale isikule omandiõiguse ülemineku õiguskindluse kaitse käesoleval juhul absoluutne, kuivõrd see takistaks direktiivi kohaldamist. Seega **kuulub** Prešovi maakonnakohtus läbiviidavas **kohtumenetluses direktiiv kohaldamisele.**

Teiseks vastas Euroopa Kohus, et **liidu õigusega on vastuolus riigisisesed õigusnormid, mis lubavad kohtuvälist sundtäitmist pere hüpoteegitud eluaseme arvelt vaatamata alles lahendamata sundtäitmise peatamise taotlusele ja üksteist toetavatele kaudsetele tõenditele selle kohta, et sundtäitmine toimus ebaõiglase lepingutingimuse alusel.** See on nii seda enam juhul, kui need õigusnormid ei näe ette võimalust nõuda pärast sundtäitmist toimuvast kohtumenetlusest selle tühistamist argumendi alusel, et sundtäitmise aluseks olevas lepingus oli selline tingimus.

MÄRKUS: Eelotsusetaotlus võimaldab liikmesriikide kohtutel taotleda kohtuvaidluste lahendamisel Euroopa Kohtult liidu õiguse tõlgendamist või liidu õigusakti kehtivuse üle otsustamist. Euroopa Kohus ei lahenda riigisisesest kohtuvaidlust. Kohtuasja lahendamine kooskõlas Euroopa Kohtu otsusega on liikmesriigi kohtu ülesanne. Euroopa Kohtu otsus on ühtlasi siduv ka teiste liikmesriikide kohtutele, kes lahendavad sarnast probleemi.

Ajakirjandusele mõeldud mitteametlik dokument, mis ei ole Euroopa Kohtule siduv.

[Otsuse terviktekst ja kokkuvõte, juhul kui see koostatakse](#), avaldatakse CURIA veebisaidil alates selle kuulutamise päevast.

Täiendavat teavet annab Gitte Stadler, ☎ (+352) 4303 3127.

Kohtuotsuse kuulutamisest saab pildisalvestisi [„Europe by Satellite“](#) kaudu ☎ (+32) 2 2964106.

Hoiame ühendust!



¹ Nõukogu 5. aprilli 1993. aasta [direktiiv 93/13/EMÜ](#) ebaõiglase tingimuste kohta tarbijalepingutes.