



74/25. sz. SAJTÓKÖZLEMÉNY

Luxembourg, 2025. június 24.

A Bíróság C-351/23. sz. ügyben hozott ítélete | GR REAL

A fogyasztóvédelem és a hatékony bírói jogvédelem követelménye megköveteli, hogy a fogyasztók bizonyos feltételek mellett vitathassák a tulajdon harmadik személyre történő átruházásának jogszerűségét a családi lakásukra bejegyzett jelzálog érvényesítését követően

Ez a helyzet akkor, ha e fogyasztókat megfosztották attól a lehetőségtől, hogy bírósági úton elérjék a végrehajtás felfüggesztését vagy semmissé nyilvánítását az említett végrehajtás alapjául szolgáló szerződésben szereplő tisztességtelen feltétel fennállása alapján, annak ellenére, hogy egybehangzó valószínűsítő körülmények állnak fenn e feltétel esetlegesen tisztességtelen jellegére vonatkozóan, és hogy a vevőt a tulajdonjog átruházásának időpontjában tájékoztatták az ilyen bírósági eljárás fennállásáról

Egy szlovák regionális bíróság előtt olyan jogvita van folyamatban, amelynek keretében az a társaság, amelynek egy bírósági úton kívüli árverést követően családi lakást ítélték oda, megpróbálja elérni az ingatlan korábbi tulajdonosainak kilakoltatását. Ez utóbbiak az e lakásra alapított jelzálogkölcsön kötelezettjei. Fogyasztói jogaik megsértésére hivatkoznak, és megtagadják a lakóhelyük elhagyását. E bíróság arra kért választ a Bíróságtól, hogy az ilyen bírósági eljárás a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló irányelv hatálya alá tartozik-e¹. Arra is rákérdezett, hogy ellentétes-e ezen irányelvvel az olyan nemzeti szabályozás, amely a kölcsönszerződésben foglalt esetleges tisztességtelen feltételre alapított felfüggesztés iránti kérelem ellenére lehetővé teszi a jelzálogjog bírósági úton kívüli érvényesítését. A Bíróság mindkét kérdésre igenlő választ ad.

Szlovákiában egy bank 63 000 euró összegű hitelt nyújtott egy párnak, amelyet 2030 januárjáig havi részletekben kellett visszafizetni. Az általános hitelfeltételekben szereplő egyik feltétel előírta, hogy késedelmes fizetés esetén a bank azonnal követelheti az e fogyasztók családi lakására bejegyzett jelzáloggal biztosított fennmaradó tőke teljes visszafizetését.

Késedelmes fizetést követően a bank bírósági úton kívüli árverés keretében kérte e jelzálogjog érvényesítését. A hitelfelvevők keresetet indítottak a bíróság előtt ezen intézkedéssel szemben, amelyben kifogásolták, hogy a bank megsértette fogyasztói jogaikat. Miközben az e jelzálogjog végrehajtásának felfüggesztése iránt e kereset keretében benyújtott kérelem még folyamatban volt, a családi lakóhelyül szolgáló ingatlant árverésen eladták egy harmadik társaságnak. Az értékesítés megszervezésével megbízott személyt és a vevőt ezen értékesítés időpontjában tájékoztatták a végrehajtás bírósági megtámadásáról.

A hitelfelvevők azonban megtagadták a lakás kiürítését, és a társaság kilakoltatási eljárást indított velük szemben. A hitelfelvevők ezt követően viszontkeresetet nyújtottak be, amelyben vitatták az ingatlan tulajdonjoga átruházásának jogszerűségét, és azt állították, hogy megsértették a fogyasztói jogaikat, valamint a lakhatáshoz való jogukat. Az eperjesi regionális bíróság (Szlovákia) a Bírósághoz fordult ezzel kapcsolatban.

A Bíróság először is azt válaszolja, hogy **az alapeljárás tárgya**, valamint azok a körülmények, amelyek között a

jogvita tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának átruházására sor került, vagyis az, hogy **a hitelfelvevők nem maradtak passzívak** a bírósági úton kívüli végrehajtási eljárás során, valamint **az arra vonatkozó egybehangzó valószínűsítő körülmények fennállása, hogy a végrehajtás alapjául szolgáló szerződésben esetlegesen tisztességtelen feltétel szerepel, igazolják, hogy e hitelfelvevők az irányelv által előírt védelmi mechanizmusokra hivatkozhatnak**. A fogyasztók ugyanis a szlovák jog által előírt törvényes eszközöket vették igénybe annak érdekében, hogy tiltakozzanak e végrehajtás ellen, miközben tájékoztatták a végrehajtással érintett személyeket a lépéseikről.

Következésképpen a harmadik személy felé már végrehajtott tulajdonjog-átruházás jogbiztonságának védelme a jelen esetben nem abszolút jellegű, amivel az irányelv alkalmazása ellentétes lenne. Az eperjesi regionális bíróság előtti eljárás ezért **az irányelv hatálya alá tartozik**.

A Bíróság másodszor azt a választ adja, hogy **ellentétes az uniós joggal az olyan nemzeti szabályozás, amely a folyamatban lévő felfüggesztés iránti kérelem és az arra vonatkozó egybehangzó valószínűsítő körülmények ellenére lehetővé teszi egy családi lakásra alapított jelzálogjog bírósági úton kívüli érvényesítését, hogy e végrehajtás tisztességtelen szerződési feltételen alapul**. Ez még inkább így van akkor, ha ugyanezen jogszabály nem írja elő annak lehetőségét, hogy a végrehajtást követő eljárás keretében bírósági úton elérjék a végrehajtás megsemmisítését az ugyanezen végrehajtás alapjául szolgáló szerződésben szereplő tisztességtelen feltétel alapján.

EMLÉKEZTETŐ: Az előzetes döntéshozatali eljárás lehetővé teszi a tagállami bíróságok számára, hogy az előttük folyamatban lévő jogvita keretében az uniós jog értelmezésére vagy valamely uniós jogi aktus érvényességére vonatkozó kérdést terjesszenek a Bíróság elé. A Bíróság nem dönti el a tagállami bíróság előtti jogvitát. A nemzeti bíróság feladata, hogy az ügyet a Bíróság határozata alapján elbírálja. E határozat a tartalmilag hasonló kérdésben eljáró más nemzeti bíróságokat is köti.

A sajtó részére készített nem hivatalos kiadvány, amely nem köti a Bíróságot.

A kihirdetés napján az ítélet [teljes szövege és adott esetben az összefoglalása](#) megtalálható a CURIA honlapon.

Sajtófelelős: Szabó Mónika ☎(+352) 4303 3047

Kövesse a híreket!



¹ A fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló, 1993. április 5-i [93/13/EGK](#) tanácsi irányelv.