



PRANEŠIMAS SPAUDAI Nr. 74/25

2025 m. birželio 24 d., Liuksemburgas

Teisingumo Teismo sprendimas byloje C-351/23 | *GR REAL*

Vartotojų apsauga ir veiksmingos teisminės gynybos reikalavimas reiškia, kad vartotojai turi galėti, esant tam tikroms sąlygoms, ginčyti nuosavybės teisės perdavimo trečiajam asmeniui, kurį lėmė priverstinai įgyvendinta hipoteka, kuria įkeistas jų šeimos būstas, teisėtumą

Tai taikoma, kai šiems vartotojams nepavyko pasiekti, kad teismas sustabdytų šį priverstinį įgyvendinimą arba pripažintų jį negaliojančiu dėl sutartyje, kuria jis pagrįstas, esančios nesąžiningos sąlygos, nepaisant aiškių požymių, kad ši sąlyga galėjo būti nesąžininga, ir nepaisant to, kad perduodant nuosavybės teisę įgijėjas buvo informuotas apie tokį teismo procesą.

Vienas Slovakijos apygardos teismas nagrinėja bylą, kurioje viena bendrovė, per neteisminį aukcioną nupirkusi šeimos namą, siekia, kad iš jo būtų išskeldinti ankstesni pastato savininkai. Šie šį namą buvo įkeitę hipoteka. Jie teigia, kad buvo pažeistos jų, kaip vartotojų, teisės, ir atsisako atlaisvinti būstą. Šis teismas uždavė Teisingumo Teismui klausimą, ar tokiam teismo procesui taikoma Direktyva dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais¹. Jis taip pat siekia išsiaiškinti, ar pagal šią direktyvą draudžiamos nacionalinės teisės normos, pagal kurias leidžiama priverstinai ne teismo tvarka įgyvendinti hipoteką, nepaisant to, kad pateiktas prašymas dėl sustabdymo, grindžiamas galimai nesąžininga paskolos sutarties sąlyga. Teisingumo Teismas į abu klausimus atsakė teigiamai.

Slovakijoje bankas vienai porai suteikė 63 000 EUR kreditą, kuris turėjo būti gražintas mokant mėnesines įmokas iki 2030 m. sausio mėn. Vienoje iš bendrųjų kredito sąlygų buvo numatyta, kad, vėluojant sumokėti, teismas gali pareikalauti nedelsiant sumokėti visą likusią sumą, kuri buvo užtikrinta hipoteka įkeistu šių vartotojų šeimos būstu.

Dėl vėlavimų sumokėti bankas paprašė priverstinai įgyvendinti šią hipoteką surengiant neteisminį aukcioną. Paskolos gavėjai kreipėsi į teismą su ieškiniu, siekdami užginčyti šiuos banko veiksmus, ir teigė, kad jis pažeidė jų, kaip vartotojų, teises. Nors šiame ieškinyje pateiktas prašymas sustabdyti šios hipotekos įgyvendinimą dar buvo nagrinėjamas, šeimos namas per aukcioną buvo parduotas trečiajam asmeniui – bendrovei. Aukciono rengėjas ir įgijėja buvo informuoti apie tai, kad vykstant šiam aukcionui teisme buvo ginčijamas priverstinis įgyvendinimas.

Vis dėlto paskolos gavėjai atsisakė atlaisvinti namą, todėl bendrovė kreipėsi į teismą su ieškiniu dėl jų išskeldinimo. Atitinkamai paskolos gavėjai pareiškė priešiškinį, kuriuo ginčijo nuosavybės teisės į pastatą perdavimo teisėtumą teigdami, kad pažeistos jų, kaip vartotojų, teisės ir jų teisė į būstą. Prešovo apygardos teismas (Slovakija) šiuo klausimu kreipėsi į Teisingumo Teismą.

Teisingumo Teismas atsakė, pirma, kad **pagrindinės bylos dalykas**, aplinkybės, kuriomis perduota nuosavybės teisė į ginčijamą pastatą, t. y. **tai, kad paskolos gavėjai neliko pasyvūs vykstant priverstinio vykdymo ne teismo tvarka procedūrai**, ir **tai, kad buvo aiškių požymių, jog sutartyje, kuria buvo pagrįstas priverstinis vykdymas, galėjo būti nesąžininga sąlyga, pateisina tai, kad šie paskolos gavėjai gali remtis direktyvoje numatytais apsaugos mechanizmais**. Iš tikrųjų vartotojai pasinaudojo Slovakijos teisėje numatytais teisinėmis

teisių gynimo priemonėmis, kad pasipriešintų šiam vykdymui, ir apie savo veiksmus informavo su vykdymu susijusius asmenis.

Todėl nagrinėjamu atveju jau įvykdyto nuosavybės teisės perdavimo trečiajam asmeniui teisinio saugumo užtikrinimas nėra absoliutus, kitaip neatitiktų direktyvos. Vadinasi, Prešovo apygardos teisme vykstantis procesas **patenka į direktyvos taikymo sritį.**

Į antrąjį klausimą Teisingumo Teismas atsakė, kad **Sjungos teisei prieštarauja nacionalinės teisės normos, pagal kurias leidžiamas priverstinis hipotekos, kuria įkeistas šeimos būstas, įgyvendinimas ne teismo tvarka, nepaisant nagrinėjamo prašymo dėl sustabdymo ir to, kad yra aiškių požymių, jog šis priverstinis įgyvendinimas pagrįstas nesąžininga sutarties sąlyga.** Tai ypač taikoma, kai tose teisės normose nenumatyta galimybės pasiekti, kad teismas per vėlesnį nei priverstinis įgyvendinimas procesą pripažintų šį įgyvendinimą negaliojančiu dėl sutartyje, kuria pagrįstas tas įgyvendinimas, esančios tokios nesąžiningos sąlygos.

PRIMINIMAS: Kreipimaisi dėl prejudicinio sprendimo priėmimo valstybių narių teismams, nagrinėjantiems juose iškeltas bylas, suteikia galimybę pateikti Teisingumo Teismui klausimus dėl Sąjungos teisės išaiškinimo ar Sąjungos teisės akto galiojimo. Teisingumo Teismas nenagrinėja nacionalinės bylos. Remdamasis Teisingumo Teismo sprendimu šią bylą turi išspręsti nacionalinis teismas. Šis sprendimas taip pat privalomas kitiems nacionaliniams teismams, nagrinėjantiems panašias problemas.

Žiniasklaidai skirtas neoficialus dokumentas, neįpareigojantis Teisingumo Teismo.

[Visas sprendimo tekstas](#) ir jo santrauka, jeigu rengiama, nuo paskelbimo dienos prieinami CURIA tinklalapyje.

Kontaktinis asmuo: Stefaan van der Jeught ☎ (+352) 4303 2170

Sprendimo paskelbimo posėdžio vaizdai prieinami „[Europe by Satellite](#)“ ☎(+32) 2 2964106

Likite su mumis!



¹ 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos [direktyva 93/13/EEB](#) dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais (OL L 95, p. 29; 2004 m. specialusis leidimas lietuvių k., 15 sk., 2 t., p. 288).