



PAZIŅOJUMS PRESEI Nr. 74/25

Luksemburgā, 2025. gada 24. jūnijā

Tiesas spriedums lietā C-351/23 | *GR REAL*

Patērētāju aizsardzība un prasība par efektīvu tiesību aizsardzību tiesā paredz, ka patērētājiem noteiktos apstākļos jābūt iespējai apstrīdēt tās īpašumtiesību nodošanas trešai personai likumību, kura veikta pēc piespiedu piedziņas vēršanas uz hipotēku, kas nodibināta uz patērētāju ģimenes mājokli

Tā tas ir gadījumā, ja patērētājiem bija liegta iespēja tiesā panākt piedziņas apturēšanu vai atzīšanu par spēkā neesošu tādēļ, ka līgumā, uz kuru balstīta minētā piedziņa, ir negodīgs noteikums, lai gan ir apstiprinoši netieši pierādījumi par šī noteikuma iespējamo negodīgumu un pircējs īpašumtiesību nodošanas brīdī bija informēts par šādu tiesvedību

Slovākijas apgabaltiesa skata lietu, kurā sabiedrība, kas ārpustiesas izsolē iegādājās ģimenes mājokli, ir cēlusi prasību par nekustamā īpašuma bijušo īpašnieku izlikšanu no mājokļa. Šiem bijušajiem īpašniekiem bija piešķirts ar šo mājokli nodrošināts hipotekārais aizdevums. Viņi apgalvo, ka ir pārkāptas viņu kā patērētāju tiesības, un atsakās pamest mājokli. Slovākijas tiesa vaicāja Tiesai, vai direktīva par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos ¹ ir piemērojama šādā tiesvedībā. Tā arī jautā, vai šai direktīvai ir pretrunā tāds valsts tiesiskais regulējums, kurā atļauta ārpustiesas piespiedu piedziņas vēršana uz hipotekāro nodrošinājumu, lai gan ir iesniegts pieteikums par piedziņas apturēšanu tādēļ, ka aizdevuma līgumā ir iespējami negodīgs noteikums. Tiesa uz abiem šiem jautājumiem atbild apstiprinoši.

Banka Slovākijā piešķir kadam pārim 63 000 EUR kredītu, kas bija jāatmaksā ikmēneša maksājumos līdz 2030. gada janvārim. Kredīta vispārīgajos noteikumos bija paredzēts, ka maksājuma kavējuma gadījumā banka var likt nekavējoties atmaksāt visu vēl nesamaksāto summu, kas nodrošināta ar hipotēku uz šo patērētāju ģimenes mājokli.

Tā kā maksājumi tika kavēti, banka lūdza vērst piespiedu piedziņu uz attiecīgo hipotekāro nodrošinājumu, rīkojot ārpustiesas izsoli. Aizņēmēji cēla prasību tiesā, iebilstot pret šo rīcību un pārmetot bankai, ka tā ir pārkāpusi viņu kā patērētāju tiesības. Lai gan saistībā ar šo prasību iesniegtais pieteikums apturēt piedziņas vēršanu uz šo hipotekāro nodrošinājumu vēl nebija izskatīts, ģimenes māja izsolē tika pārdota kādai trešai sabiedrībai. Par pārdošanas organizēšanu atbildīgā persona un pircējs šīs pārdošanas brīdī zināja par piespiedu piedziņas apstrīdēšanu tiesā.

Tomēr aizņēmēji atteicās atbrīvot māju, un attiecīgā sabiedrība cēla prasību par viņu izlikšanu no mājokļa. Aizņēmēji attiecīgi cēla pretprasību, apstrīdot īpašumtiesību uz nekustamo īpašumu nodošanas likumību un norādot uz patērētāju tiesību un tiesību uz mājokli aizskārumu. Apgabaltiesa Prešovā (Slovākija) vērsās par šo jautājumu Tiesā.

Tiesa, pirmkārt, atbild, ka **pamatlietas priekšmets**, apstākļi, kādos notika īpašumtiesību uz strīdīgo nekustamo īpašumu nodošana, proti, **aizņēmēji** ārpustiesas piespiedu piedziņas procedūrā **nebija pasīvi**, kā arī tas, ka **pastāvēja apstiprinoši netieši pierādījumi par to, ka līgumā, uz kuru balstīta piespiedu piedziņa, varbūtēji ir iespējami negodīgs noteikums, pamato to, ka aizņēmēji var izmantot direktīvā paredzētos aizsardzības**

Saziņas direkcija

Preses un informācijas nodaļa

curia.europa.eu

mehānismus. Proti, patērētāji bija izlietojuši Slovākijas tiesībās paredzētos tiesību aizsardzības līdzekļus, lai iebilstu pret šo piedziņu, vienlaikus informējot personas, kuras skāra minētā piedziņa, par to veiktajiem pasākumiem.

Tādēļ jau notikušas īpašumtiesību nodošanas trešai personai tiesiskās drošības aizsardzībai šajā gadījumā nav absolūta rakstura, kas liegtu piemērot direktīvu. Tādējādi **direktīva ir piemērojama** Apgabaltiesā Prešovā ierosinātajā tiesvedībā.

Otrkārt, Tiesa atbild, ka **valsts tiesiskais regulējums, kurā atļauta ārpustiesas piespiedu piedziņas vēršana uz hipotekāro nodrošinājumu, kas sniegts attiecībā uz ģimenes mājokli, lai gan ir iesniegts pieteikums par piedziņas apturēšanu un ir apstiprināti netieši pierādījumi tam, ka šīs piedziņas pamatā ir negodīgs līguma noteikums, ir pretrunā Savienības tiesībām.** Tas tā vēl jo vairāk ir tad, ja šajos tiesību aktos nav paredzēta iespēja pēc piespiedu piedziņas procedūras lūgt tiesā atzīt šo piedziņu par spēkā neesošu tādēļ, ka līgumā, uz ko balstīta minētā piedziņa, ir šāds noteikums.

PIEZĪME: Ar lūgumu sniegt prejudiciālu nolēmumu dalībvalstu tiesas lietas iztiesāšanas gaitā var uzdot Tiesai jautājumus par Savienības tiesību interpretāciju vai Savienības akta spēkā esamību. Pašu pamatlietu Tiesa neiztiesā, taču valsts tiesai tā ir jāatrisina atbilstīgi Tiesas nolējumam. Šis nolēmums ir vienlīdz saistošs arī citām dalībvalstu tiesām, ja tām jāatrisina līdzīga problēma.

Neoficiāls dokuments plašsaziņas līdzekļu vajadzībām, kas Tiesai nav saistošs.

[Sprieduma pilnteksts un rezumējums](#) (ja tāds ir) tiek publicēts CURIA tīmekļvietnē sprieduma pasludināšanas dienā.

Kontaktpersona presei: *Stefaan van der Jeught* ☎ (+352) 4303 2170.

Sprieduma pasludināšanas attēli ir pieejami [Europe by Satellite](#) ☎ (+32) 2 2964106

Palieciet ar mums!



1 Padomes [Direktīva 93/13/EEK](#) (1993. gada 5. aprīlis) par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos.