



KOMUNIKAT PRASOWY nr 74/25

Luksemburg, 24 czerwca 2025 r.

Wyrok Trybunału w sprawie C-351/23 | GR REAL

Ochrona konsumentów i wymóg skutecznej ochrony sądowej wymagają, aby mogli oni, pod pewnymi warunkami, zakwestionować zgodność z prawem przeniesienia własności ich domu rodzinnego na osobę trzecią w wyniku egzekucji z hipoteki

Ma to miejsce wówczas, gdy konsumenci zostali pozbawieni możliwości uzyskania na drodze sądowej zawieszenia lub nieważności egzekucji ze względu na istnienie nieuczciwego warunku w umowie leżącej u podstaw wspomnianej egzekucji, pomimo zgodnych poszlak co do potencjalnie nieuczciwego charakteru tego warunku i faktu, że nabywca był poinformowany o istnieniu takiego postępowania sądowego w chwili przeniesienia własności

Słowacki sąd okręgowy rozpatruje spór, w ramach którego spółka, na którą przeniesiono własność domu rodzinnego w wyniku licytacji pozasądowej, próbuje doprowadzić do eksmisji byłych właścicieli nieruchomości. Są oni stronami umowy kredytu hipotecznego dotyczącego tego domu. Podnoszą naruszenie ich praw konsumentów i odmawiają opuszczenia miejsca pobytu. Sąd ten zwrócił się do Trybunału Sprawiedliwości z pytaniem, czy takie postępowanie sądowe jest objęte zakresem stosowania dyrektywy w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich¹. Zapytał również, czy dyrektywa ta stoi na przeszkodzie przepisom krajowym, które zezwalają na pozasądową egzekucję z nieruchomości obciążonej hipoteką pomimo istnienia wniosku o zawieszenie, opartego na możliwym nieuczciwym warunku w umowie kredytu. Na oba te pytania Trybunał udzielił odpowiedzi twierdzącej.

Na Słowacji jeden z banków udzielił parze kredytu w wysokości 63 000 EUR, spłacanego w miesięcznych ratach do stycznia 2030 r. Klauzula zawarta w ogólnych warunkach kredytu przewidywała, że w przypadku opóźnienia w spłacie bank może niezwłocznie żądać zwrotu całego pozostałego do spłaty kapitału zabezpieczonego hipoteką na domu rodzinnym tych konsumentów.

Ze względu na opóźnienia w płatnościach bank wniósł o wszczęcie egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia w drodze licytacji pozasądowej. Kredytobiorcy wytoczyli przed sądem powództwo celem sprzeciwienia się tej procedurze, zarzucając bankowi naruszenie ich praw konsumentów. Podczas gdy toczyła się sprawa w przedmiocie złożonego w ramach tego powództwa wniosku o zawieszenie egzekucji, dom rodzinny, o którym mowa został sprzedany w drodze licytacji na rzecz spółki trzeciej. Osoba odpowiedzialna za organizację licytacji i nabywca byli w chwili tej licytacji poinformowani o zakwestionowaniu egzekucji przed sądem.

Kredytobiorcy odmówili opuszczenia domu, a spółka wniosła przeciwko nim powództwo o eksmisję. Kredytobiorcy wnieśli wówczas powództwo wzajemne, kwestionując zgodność z prawem przeniesienia własności nieruchomości, powołując się na naruszenie ich praw konsumentów i prawa do mieszkania. Sąd rejonowy w Preszowie (Słowacja) zwrócił się w tej sprawie do Trybunału Sprawiedliwości.

Trybunał odpowiedział, po pierwsze, że **przedmiot sporu w postępowaniu głównym**, okoliczności, w jakich miało

miejsce przeniesienie własności spornej nieruchomości, a mianowicie **fakt, że kredytobiorcy nie pozostali bierni** w ramach pozasądowego postępowania egzekucyjnego, **oraz istnienie spójnych poszlak wskazujących na ewentualne istnienie potencjalnie nieuczciwego warunku w umowie leżącej u podstaw egzekucji, uzasadniają możliwość powołania się przez kredytobiorców na mechanizmy ochrony przewidziane w dyrektywie**. Konsumenci skorzystali bowiem ze środków prawnych przewidzianych w prawie słowackim w celu sprzeciwienia się tej egzekucji, informując jednocześnie o podjętych działaniach osoby zainteresowane wspomnianą egzekucją.

W konsekwencji ochrona pewności prawa przeniesienia własności dokonanego już na rzecz osoby trzeciej nie ma w niniejszym przypadku charakteru bezwzględnego, który sprzeciwiałby się stosowaniu dyrektywy. Postępowanie sądowe przed sądem okręgowym w Preszowie jest zatem **objęte zakresem stosowania dyrektywy**.

Trybunał odpowiedział, po drugie, że **przepisy krajowe umożliwiające pozasądową egzekucję z domu rodzinnego obciążonego hipoteką pomimo toczącego się postępowania w sprawie wniosku o zawieszenie i istnienia spójnych przesłanek wskazujących na to, że u podstaw tej egzekucji leży nieuczciwy warunek umowy, są sprzeczne z prawem Unii**. Ma to miejsce tym bardziej wówczas, gdy te same przepisy nie przewidują możliwości, by na drodze sądowej, w ramach postępowania prowadzonego po przeprowadzeniu egzekucji, stwierdzić jej nieważność ze względu na istnienie tego rodzaju warunku w umowie leżącej u podstaw egzekucji.

UWAGA: Odesłanie prejudycjalne pozwala sądom państw członkowskich, w ramach rozpatrywanego przez nie sporu, zwrócić się do Trybunału z pytaniem o wykładnię prawa Unii lub o ocenę ważności aktu Unii. Trybunał nie rozpoznaje sporu krajowego. Do sądu krajowego należy rozstrzygnięcie sprawy zgodnie z orzeczeniem Trybunału. Orzeczenie to wiąże w ten sam sposób inne sądy krajowe, które spotkają się z podobnym problemem.

Dokument nieoficjalny, sporządzony na użytek mediów, który nie wiąże Trybunału Sprawiedliwości.

[Pełny tekst i, w stosownym wypadku, streszczenie](#) wyroku są publikowane na stronie internetowej CURIA w dniu ogłoszenia.

Osoba odpowiedzialna za kontakty z mediami: Jarosław Zasada ☎ (+352) 4303 2793.

Pozostańmy w kontakcie!



¹ [Dyrektywa Rady 93/13/EWG](#) z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich.