



TLAČOVÉ KOMUNIKÉ Č. 74/25

Luxemburg 24. júna 2025

Rozsudok Súdneho dvora vo veci C-351/23 | GR REAL

Ochrana spotrebiteľov a požiadavka účinnej súdnej ochrany vyžadujú, aby spotrebiteľia mohli za určitých podmienok napadnúť zákonnosť prevodu vlastníckeho práva na tretiu osobu po nútenom výkone hypotekárneho záložného práva zriadeného k ich rodinnému obydliu

Je to tak v prípade, keď boli títo spotrebiteľia zbavení možnosti dosiahnuť prostredníctvom súdneho konania prerušenie tohto výkonu alebo určenie jeho neplatnosti z dôvodu existencie nekalej podmienky v zmluve, na ktorej je tento výkon založený, napriek tomu, že existujú navzájom sa zhodujúce nepriame dôkazy o potenciálne nekalej povahe tejto zmluvnej podmienky, a tomu, že nadobúdateľ bol v čase prevodu vlastníctva informovaný o tom, že prebieha takéto súdne konanie

Slovenský krajský súd prejednáva spor, v rámci ktorého sa spoločnosť, ktorá nadobudla rodinný dom v dôsledku mimosúdnej dražby, snaží dosiahnuť vypratanie nehnuteľnosti obývanej jej bývalými vlastníkmi. Títo bývalí vlastníci sú dlžníkmi z úveru zabezpečeného hypotékou, ktorá bola zriadená k tomuto domu. Tvrdia, že boli porušené ich spotrebiteľské práva, a odmietajú vypratať nehnuteľnosť. Tento vnútroštátny súd položil Súdnemu dvoru otázku, či takéto súdne konanie patrí do pôsobnosti smernice o nekálých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách¹. Pýtal sa tiež, či táto smernica bráni vnútroštátnej právnej úprave, ktorá umožňuje mimosúdny nútený výkon hypotekárneho záložného práva napriek tomu, že prebieha konanie o návrhu na prerušení tohto výkonu, založenom na potenciálne nekalej podmienke uvedenej v zmluve o úvere. Súdny dvor odpovedal na obe tieto otázky kladne.

Banka na Slovensku poskytla manželskému páru úver vo výške 63 000 eur, ktorý mal byť splácaný do januára 2030 formou mesačných splátok. Zmluvná podmienka uvedená vo všeobecných úverových podmienkach stanovovala, že v prípade oneskorenej platby môže banka okamžite požadovať vrátenie celej dlžnej sumy, zabezpečenej hypotékou, zriadenou na rodinné obydlie týchto spotrebiteľov.

V dôsledku oneskorených platieb sa banka domáhala núteného výkonu tohto hypotekárneho záložného práva prostredníctvom mimosúdnej dražby. Dlžníci podali na súd žalobu, v ktorej namietali proti tomuto postupu, pričom banke vytýkali, že porušila ich spotrebiteľské práva. Zatiaľ čo konanie o návrh na prerušenie výkonu tohto hypotekárneho záložného práva, podanom v rámci tejto žaloby, ešte prebiehalo, rodinný dom bol predaný právnickej osobe na dražbe. Osoba poverená organizáciou dražby aj nadobúdateľ boli v čase konania tejto dražby informovaní o tom, že prebieha súdne konanie, v rámci ktorého bol napadnutý tento nútený výkon.

Dlžníci odmietli vypratať dom a spoločnosť proti nim podala žalobu na vypratanie. Dlžníci teda podali vzájomnú žalobu, ktorou napadli zákonnosť prevodu vlastníckeho práva k tejto nehnuteľnosti, pričom uviedli, že boli porušené ich spotrebiteľské práva a ich právo na obydlie. Krajský súd v Prešove (Slovensko) sa v tejto veci obrátil na Súdny dvor.

Súdny dvor po prvé odpovedal, že **predmet sporu vo veci samej**, okolnosti, za ktorých došlo k prevodu

vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti, t. j. **skutočnosť, že dlžníci neboli pasívni** v rámci mimosúdneho postupu núteného výkonu **a existencia vzájomne sa zhodujúcich nepriamych dôkazov o prípadnej existencii potenciálne nekalej podmienky v zmluve, na ktorej bol nútený výkon založený, odôvodňujú, aby sa títo dlžníci mohli dovolávať ochranných mechanizmov stanovených smernicou**. Spotrebitelia totiž využili zákonné prostriedky stanovené slovenskou právnou úpravou s cieľom zabrániť tomuto výkonu, pričom o svojich krokoch informovali osoby dotknuté výkonom.

V dôsledku toho ochrana právnej istoty prevodu vlastníckeho práva na tretiu osobu, ku ktorému už došlo, nemá v prejednávanej veci absolútnu povahu, ktorá by bránila uplatneniu smernice. Súdne konanie pred Krajským súdom v Prešove teda **patrí do pôsobnosti smernice**.

Súdny dvor po druhej odpovedal, že **vnútroštátna právna úprava, ktorá umožňuje mimosúdny nútený výkon hypotekárneho záložného práva zriadeného k rodinnému obydliu napriek tomu, že prebieha konanie o návrhu na jeho prerušenie, a tomu, že existujú navzájom sa zhodujúce nepriame dôkazy, ktoré naznačujú, že tento výkon je založený na nekalej zmluvnej podmienke, je v rozpore s právom Únie**. Platí to o to viac v prípade, keď táto právna úprava nestanovuje možnosť dosiahnuť v rámci konania prebiehajúceho po nútenom výkone súdnou cestou určenie neplatnosti tohto núteného výkonu z dôvodu existencie takejto podmienky v zmluve, na ktorej bol tento nútený výkon založený.

UPOZORNENIE: Návrh na začatie prejudiciálneho konania umožňuje súdom členských štátov v rámci sporu, ktorý rozhodujú, položiť Súdnemu dvoru otázky o výklade práva Únie alebo o platnosti aktu Únie. Súdny dvor nerozhoduje vnútroštátny spor. Vnútroštátnemu súdu prináleží, aby rozhodol právnu vec v súlade s rozhodnutím Súdneho dvora. Týmto rozhodnutím sú rovnako viazané ostatné vnútroštátne súdne orgány, na ktoré bol podaný návrh s podobným problémom.

Neoficiálny dokument pre potreby médií, ktorý nezaväzuje Súdny dvor.

[Úplné znenie rozsudku a jeho prípadné zhrnutie](#) sa uverejňuje na internetovej stránke CURIA v deň vyhlásenia rozsudku.

Kontaktná osoba pre tlač: Traian Moga ☎(+352) 4303 3732.

Obrazový záznam z vyhlásenia rozsudku je k dispozícii na „[Europe by Satellite](#)“ ☎ (+32) 2 2964106.

Zostaňte v spojení!



¹ [Direktiva Sveta 93/13/EGS](#) z dne 5. apríla 1993 o nedovoljenih pogojih v potrošniških pogodbah.