



## SPOROČILO ZA MEDIJE št. 74/25

Luxembourg, 24. junij 2025

Sodba Sodišča v zadevi C-351/23 | GR REAL

### **Varstvo potrošnikov in zahteva po učinkovitem sodnem varstvu zahtevata, da lahko potrošniki pod nekaterimi pogoji izpodbijajo zakonitost prenosa lastninske pravice na tretjo osebo po izvršbi za uveljavitev zastavne pravice na nepremičnini, ki je njihov družinski dom**

*To velja, če je bila tem potrošnikom odvzeta možnost, da po sodni poti dosežejo odlog ali razveljavitev te izvršbe zaradi obstoja nepoštenega pogoja v pogodbi, ki je podlaga za navedeno izvršbo, kljub skladnim indicem o morebitni nepoštenosti tega pogoja in dejstvu, da je bil pridobitelj ob prenosu lastninske pravice obveščen o obstoju takega sodnega postopka*

Slovaško regionalno sodišče odloča o sporu, v okviru katerega družba, ki je na podlagi zunajsodne dražbe dobila družinsko hišo, poskuša doseči izselitev nekdanjih lastnikov nepremičnine. Nekdanja lastnika sta prejela kredit, zavarovan s hipoteko na tej hiši. Trdita, da so jima kršene pravice, ki jih imata kot potrošnika, in se nočeta izseliti. Navedeno sodišče je Sodišču postavilo vprašanje, ali tak sodni postopek spada na področje uporabe direktive o nepoštenih pogojih v potrošniških pogodbah<sup>1</sup>. Navedeno sodišče sprašuje tudi, ali ta direktiva nasprotuje nacionalni ureditvi, ki dopušča zunajsodno izvršbo za uveljavitev zastavne pravice na nepremičnini kljub obstoju predloga za odlog, ki temelji na morebitnem nepoštenem pogoju v kreditni pogodbi. Sodišče je na obe vprašanji odgovorilo pritrdilno.

Na Slovaškem je banka paru odobrila kredit v višini 63.000 EUR, ki ga je treba odplačati v mesečnih obrokih do januarja 2030. Pogoj v splošnih pogojih kredita je določal, da lahko banka v primeru zamude pri plačilu nemudoma zahteva vračilo celotnega preostanka dolgovanega zneska, zavarovanega s hipoteko na nepremičnini, ki je družinski dom teh potrošnikov.

Banka je zaradi zamud pri plačilih predlagala izvršbo za uveljavitev te zastavne pravice na nepremičnini z izvršilnim sredstvom zunajsodne dražbe. Kreditojemalca sta pri sodišču vložila tožbo, s katero sta temu nasprotovala, pri čemer sta banki očitala, da je kršila pravice, ki jih imata kot potrošnika. Medtem ko je postopek v zvezi s predlogom za odlog izvršbe za uveljavljanje te zastavne pravice na nepremičnini, vložen v okviru te tožbe, še potekal, je bila družinska hiša na dražbi prodana tretji družbi. Oseba, odgovorna za organizacijo dražbe, in pridobitelj sta bila med to dražbo obveščena, da se izvršba izpodbija na sodišču.

Kreditojemalca se iz hiše nista hotela izseliti, družba pa je proti njima vložila tožbo za izselitev. Kreditojemalca sta nato vložila nasprotno tožbo, s katero sta izpodbijala zakonitost prenosa lastninske pravice na nepremičnini zaradi kršitve svojih pravic kot potrošnikov in pravice do doma. Regionalno sodišče v Prešovu (Slovaška) je zadevo predložilo Sodišču.

Sodišče je odgovorilo, prvič, da **predmet spora o glavni stvari**, okoliščine, v katerih je prišlo do prenosa lastninske pravice na sporni nepremičnini, in sicer **dejstvo, da kreditojemalca** v okviru postopka zunajsodne izvršbe **nista ostala pasivna, in obstoj skladnih indicov glede morebitnega obstoja potencialno nepoštenega pogoja v**

**pogodbi, ki je podlaga za izvršbo, upravičujejo, da se ta kreditorejmalca lahko sklicujeta na zaščitne mehanizme, določene z navedeno direktivo.** Potrošnika sta namreč uporabila pravna sredstva, ki jih določa slovaško pravo, da bi tej izvršbi nasprotovala, pri čemer sta glede svojih dejanj obvestila osebe, ki jih navedena izvršba zadeva.

Zato varstvo pravne varnosti že izvedenega prenosa lastninske pravice na tretjo osebo v tem primeru ni absolutno, kar bi nasprotovalo uporabi navedene direktive. Tako sodni postopek pred regionalnim sodiščem v Prešovu **spada na področje uporabe te direktive.**

Drugič, Sodišče je odgovorilo, da je **nacionalna ureditev, ki dopušča zunajsodno izvršbo za uveljavitev zastavne pravice na nepremični, ki je družinski dom, kljub temu, da glede predloga za izdajo začasne odredbe še ni bilo odločeno in da obstajajo skladni indici glede nepoštenega pogoja v pogodbi, ki je podlaga za to izvršbo, v nasprotju s pravom Unije.** To velja še toliko bolj, kadar ta zakonodaja ne določa možnosti, da se po sodni poti v okviru postopka, ki sledi izvršbi, doseže razveljavitev te izvršbe zaradi obstoja takega pogoja v pogodbi, ki je podlaga za to izvršbo.

**OBVESTILO:** S predlogom za sprejetje predhodne odločbe lahko sodišča držav članic v zvezi s sporom, o katerem odločajo, Sodišču predložijo vprašanja o razlagi prava Unije ali veljavnosti aktov Unije. Sodišče ne odloči o nacionalnem sporu. Zadevo reši nacionalno sodišče v skladu z odločbo Sodišča. Ta odločba je enako zavezujoča za druga nacionalna sodišča, ki obravnavajo podoben problem.

Neuradni dokument za medije, ki Sodišča ne zavezuje.

[Celotno besedilo in povzetek sodbe, kadar je bil ta povzetek pripravljen](#), sta objavljena na spletnem mestu CURIA na dan razglasitve.

Kontaktna oseba: Jarosław Zasada ☎ (+352) 4303 2793.

Ostanite povezani!



<sup>1</sup> [Direktiva Sveta 93/13/EGS](#) z dne 5. aprila 1993 o nepoštenih pogojih v potrošniških pogodbah.