



ПРЕССЪОБЩЕНИЕ № 74/25

Люксембург, 24 юни 2025 г.

Решение на Съда по дело C-351/23 | GR REAL

Защитата на потребителите и изискването за ефективна съдебна защита изискват при определени условия те да могат да оспорват законосъобразността на прехвърлянето на собствеността върху трето лице след принудително изпълнение върху ипотekiраното им семейно жилище

Това е така, ако тези потребители са били лишени от възможността да получат по съдебен ред спиране или обявяване на нищожността на това изпълнение поради наличието на неравноправна клауза в договора, който е в основата на посоченото изпълнение, въпреки непротиворечиви косвени доказателства за евентуално неравноправния характер на тази клауза и факта, че приобретателят е бил уведомен за съществуването на такова съдебно производство към момента на прехвърлянето на собствеността

Словашки окръжен съд е сезиран със спор, в рамките на който дружество, на което е възложена семейна къща след провеждането на извънсъдебна публична продажба, се опитва да постигне извеждането на бившите собственици на имота. Последните са получили кредит, обезпечен с ипотека върху тази къща. Те се позовават на нарушение на правата им на потребители и отказват да напуснат имота. Тази юрисдикция поставя на Съда въпроса дали такова съдебно производство попада в приложното поле на Директивата относно неравноправните клаузи в потребителските договори¹. Тя също иска да се установи дали тази директива не допуска национална правна уредба, която позволява извънсъдебно принудително изпълнение върху ипотekiран имот въпреки наличието на молба за спиране, основана на евентуална неравноправна клауза в договора за кредит. Съдът отговаря утвърдително и на двата въпроса.

В Словакия банка предоставя на семейство кредит в размер на 63 000 евро, който подлежи на погасяване с месечни вноски до януари 2030 г. Клауза, съдържаща се в общите условия по кредита, предвижда, че в случай на забава за плащане банката може незабавно да поиска пълното погасяване на останалата дължима част от главницата, обезпечена с ипотека върху семейното жилище на тези потребители.

След забава за плащане банката иска принудително изпълнение върху ипотekiрания имот в рамките на извънсъдебна публична продажба. Кредитополучателите предявяват иск пред съда, за да се противопоставят на тези действия, като упрекват банката, че е нарушила техните потребителски права. Докато молбата за спиране на изпълнението върху ипотekiрания имот, подадена в рамките на този иск, е все още висяща, семейната къща е продадена на публична продажба на дружество — трето лице. Лицето, на което е възложено организирането на продажбата, и приобретателят са уведомени за наличието на оспорване по съдебен ред на принудителното изпълнение към момента на тази продажба.

Кредитополучателите обаче отказват да освободят къщата и дружеството предявява иск за извеждане срещу тях. Тогава кредитополучателите предявяват насрещен иск, с който оспорват законосъобразността на

прехвърлянето на собствеността върху недвижимия имот, като се позовават на нарушение на потребителските им права и на правото им на жилище. Окръжен съд Прешов (Словакия) сезира Съда по този въпрос.

Съдът отговаря, първо, че **предметът на спора в главното производство**, обстоятелствата, при които е извършено прехвърлянето на собствеността върху спорния недвижим имот, а именно **фактът, че кредитополучателите не са останали пасивни** в рамките на производството за извънсъдебно принудително изпълнение, **и съществуването на непротиворечиви косвени доказателства за евентуалното наличие на потенциално неравноправна клауза в договора, който е в основата на принудителното изпълнение, обосновават възможността тези кредитополучатели да се позоват на механизмите за защита, предвидени в директивата**. Всъщност потребителите са използвали предвидените в словашкото право правни средства за защита, за да се противопоставят на това изпълнение, като същевременно са информирали за действията си засегнатите от изпълнението лица.

Следователно защитата на правната сигурност на вече извършеното прехвърляне на собственост върху трето лице, в настоящия случай няма абсолютен характер, който да се противопостави на прилагането на директивата. Така, производството пред Окръжен съд Прешов **попада в приложното поле на директивата**.

На второ място, Съдът отговаря, че **национална правна уредба, която позволява извънсъдебно принудително изпълнение върху ипотекано семейно жилище, въпреки висяща молба за спиране на изпълнението и наличието на непротиворечиви косвени доказателства в смисъл, че неравноправна договорна клауза е в основата на това изпълнение, противоречи на правото на Съюза**. Това важи в още по-голяма степен, когато същото законодателство не предвижда възможността в производство, последващо принудителното изпълнение, да се постигне прогласяване по съдебен ред на нищожността на това принудително изпълнение поради наличието на такава клауза в договора, който е в основата на същото изпълнение.

ЗАБЕЛЕЖКА: Преюдициалното запитване позволява на юрисдикциите на държавите членки в рамките на отнесен до тях спор да се обърнат към Съда с въпрос за тълкуването на правото на Съюза или за валидността на акт на Съюза. Съдът не решава националния спор. По него следва да се произнесе националната юрисдикция в съответствие с акта на Съда. Актът на Съда обвързва по същия начин останалите национални юрисдикции, когато са сезирани с подобен въпрос.

Неофициален документ за медиите, който не обвързва Съда

[Пълният текст на съдебното решение и евентуално резюмето](#) му се публикуват на уебсайта CURIA в деня на обявяването.

За допълнителна информация се свържете с Илияна Пальова ☎ (+352) 4303 4293.

Кадри от обявяването на решението могат да се намерят на „[Europe by Satellite](#)“ ☎ (+32) 2 2964106.

Поддържайте връзка!



¹ [Директива 93/13/ЕИО](#) на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори.