



COMUNICATO STAMPA n. 74/25

Lussemburgo, 24 giugno 2025

Sentenza della Corte nella causa C-351/23 | GR REAL

La tutela dei consumatori e l'esigenza di una tutela giurisdizionale effettiva richiedono che essi possano, a determinate condizioni, contestare la legittimità del trasferimento di proprietà a un terzo a seguito di un'esecuzione forzata di ipoteca sulla loro abitazione familiare

È quanto avviene nel caso in cui tali consumatori non abbiano avuto la possibilità di ottenere in via giudiziaria la sospensione o la nullità di tale esecuzione in ragione dell'esistenza di una clausola abusiva nel contratto all'origine di detta esecuzione, nonostante vi fossero indizi concordanti quanto al carattere potenzialmente abusivo di tale clausola e nonostante il fatto che l'acquirente fosse informato dell'esistenza di un tale procedimento giudiziario al momento del trasferimento di proprietà

Un giudice regionale slovacco è investito di una controversia nell'ambito della quale una società, cui è stata aggiudicata una casa familiare a seguito di una vendita all'asta stragiudiziale, cerca di ottenere lo sfratto degli ex proprietari dell'immobile. Questi ultimi sono i beneficiari di un mutuo ipotecario relativo a tale casa. Essi lamentano la violazione dei loro diritti di consumatori e rifiutano di sgomberare. Detto giudice ha chiesto alla Corte di giustizia se un tale procedimento giudiziario rientri nell'ambito di applicazione della direttiva concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori ¹. Esso chiede altresì se tale direttiva osti a una normativa nazionale che consente l'esecuzione forzata stragiudiziale su un bene dato in garanzia ipotecaria malgrado l'esistenza di una domanda di sospensione, basata su una possibile clausola abusiva nel contratto di mutuo. La Corte risponde affermativamente a entrambe le questioni.

In Slovacchia, una banca ha concesso a una coppia un credito di 63 000 euro, rimborsabile in rate mensili fino al gennaio 2030. Una clausola contenuta nelle condizioni generali di credito prevedeva che, in caso di ritardo nel pagamento, la banca potesse chiedere immediatamente il rimborso totale del capitale restante dovuto, garantito da un'ipoteca sull'abitazione familiare di tali consumatori.

A seguito di ritardi di pagamento, la banca ha chiesto l'esecuzione forzata, nell'ambito di una vendita all'asta stragiudiziale, di tale garanzia ipotecaria. I mutuatari hanno agito in giudizio con un ricorso per opporsi a tale iniziativa, contestando alla banca di aver violato i loro diritti di consumatori. Mentre la domanda di sospensione dell'esecuzione di tale ipoteca, formulata nell'ambito di detto ricorso, era ancora pendente, la casa familiare è stata venduta all'asta a una società terza. L'organizzatore della vendita e l'acquirente erano informati dell'esistenza di una contestazione giudiziale dell'esecuzione forzata al momento di tale vendita.

Ciò posto, i mutuatari si sono rifiutati di liberare la casa e la società ha avviato un'azione di sfratto nei loro confronti. I mutuatari hanno allora proposto un'azione riconvenzionale diretta a contestare la legittimità del trasferimento di proprietà dell'immobile allegando una violazione dei loro diritti di consumatori e del loro diritto all'abitazione. La Corte regionale di Prešov (Slovacchia) ha interpellato al riguardo la Corte di giustizia.

La Corte risponde, in primo luogo, che l'**oggetto della controversia principale**, le circostanze in cui ha avuto luogo il trasferimento di proprietà dell'immobile in questione, vale a dire **il fatto che i mutuatari non siano rimasti passivi** nell'ambito del procedimento di esecuzione forzata stragiudiziale, **e l'esistenza di indizi concordanti quanto all'eventuale presenza di una clausola potenzialmente abusiva nel contratto all'origine dell'esecuzione forzata giustificano che tali mutuatari possano avvalersi dei meccanismi di tutela previsti dalla direttiva**. Infatti, i consumatori avevano messo in atto i mezzi legali previsti dal diritto slovacco per opporsi a detta esecuzione, informando al contempo le persone interessate da quest'ultima.

Di conseguenza, la tutela della certezza giuridica del trasferimento di proprietà già operato per quanto riguarda i terzi non presenta, nel caso di specie, un carattere assoluto, che osti all'applicazione della direttiva. Pertanto, il procedimento giudiziario dinanzi alla Corte regionale di Prešov **rientra nell'ambito di applicazione della direttiva**.

La Corte risponde, in secondo luogo, che **una normativa nazionale che consente l'esecuzione forzata stragiudiziale di una garanzia ipotecaria su un'abitazione familiare, malgrado una domanda di sospensione in corso e la presenza di indizi concordanti nel senso che all'origine di tale esecuzione vi è una clausola contrattuale abusiva, è contraria al diritto dell'Unione**. Ciò vale a maggior ragione quando questa stessa normativa non prevede la possibilità di ottenere in via giudiziaria, nell'ambito di un procedimento successivo all'esecuzione forzata, la nullità di quest'ultima in ragione dell'esistenza di una siffatta clausola nel contratto all'origine dell'esecuzione stessa.

IMPORTANTE: Il rinvio pregiudiziale consente ai giudici degli Stati membri, nell'ambito di una controversia della quale sono investiti, di interpellare la Corte in merito all'interpretazione del diritto dell'Unione o alla validità di un atto dell'Unione. La Corte non risolve la controversia nazionale. Spetta al giudice nazionale risolvere la causa conformemente alla decisione della Corte. Tale decisione vincola egualmente gli altri giudici nazionali ai quali venga sottoposto un problema simile.

Documento non ufficiale ad uso degli organi d'informazione che non impegna la Corte di giustizia.

Il [testo integrale e, se del caso, la sintesi](#) della sentenza sono pubblicati sul sito CURIA il giorno della pronuncia.

Contatto stampa: Jacques René Zammit ☎ (+352) 4303 3355.

Restate in contatto!



¹ [Direttiva 93/13/CEE](#) del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori.