



STQARRIJA GĦALL-ISTAMPA Nru 74/25

Il-Lussemburgu, 24 ta' Ġunju 2025

Sentenza tal-Qorti tal-Ġustizzja fil-Kawża C-351/23 | GR REAL

Il-protezzjoni tal-konsumaturi u r-rekwiżit ta' protezzjoni ġudizzjarja effettiva jeħtieġu li huma jkunu jistgħu, taħt ċerti kundizzjonijiet, jikkontestaw il-legalità tat-trasferiment ta' proprjetà lil terz wara eżekuzzjoni forzata ta' ipoteka fuq id-dar tal-familja tagħhom

Dan japplika jekk dawn il-konsumaturi jkunu ġew imcaħħda mill-possibbiltà li jiksbu b'mod ġudizzjarju s-sospensjoni jew in-nullità ta' din l-eżekuzzjoni fuq il-bażi tal-eżistenza ta' klawżola ingusta fil-kuntratt li jkun ta lok għall-imsemmija eżekuzzjoni, minkejja l-indizji konkordanti dwar in-natura potenzjalment ingusta ta' din il klawżola u minkejja l-fatt li x-xerrej ikun ġie informat bl-eżistenza ta' tali proċedura ġudizzjarja fil-mument tat-trasferiment tal-proprjetà

Qorti reġjonali Slovakka ġiet adita b'kawża li fil-kuntest tagħha kumpannija, li kisbet dar tal-familja wara bejgħ b'irkant ekstraġudizzjarju, ipprovat tikseb it-tkeċċija tas-sidien preċedenti tal-proprjetà immobbli. Dawn kienu l-benefiċjarji ta' self ipotekarju fuq din id-dar. Huma invokaw il-ksur tad-drittijiet tal-konsumaturi tagħhom u rrifjutaw li jtilqu mill-post. Din il-qorti staqsiet lill-Qorti tal-Ġustizzja jekk tali proċedura ġudizzjarja taqax taħt il-kamp ta' applikazzjoni tad-Direttiva dwar klawżoli ingusti f'kuntratti mal-konsumatur¹. Hija staqsiet ukoll jekk din id-direttiva kinitx tipprekludi leġiżlazzjoni nazzjonali li tippermetti l-eżekuzzjoni forzata ekstraġudizzjarja ta' garanzija ipotekarja minkejja l-eżistenza ta' talba ta' sospensjoni bbażata fuq il-possibbiltà li kien hemm klawżola ingusta fil-kuntratt ta' self. Il-Qorti tal-Ġustizzja tirrispondi fl-affermattiv għaž-żewġ domandi.

Fis-Slovakkja, koppja rċeviet kreditu ta' EUR 63 000 minn bank, rimborsabbli permezz ta' pagamenti kull xahar sa Jannar 2030. Klawżola preżenti fil-kundizzjonijiet ġenerali ta' kreditu kienet tipprevedi li fil-każ ta' dewmien fil-ħlas, il-bank seta' jitlob immedjatament ir-rimbors totali tal-kapital li jkun għadu dovut, iggarantit b'ipoteka fuq id-dar tal-familja ta' dawn il-konsumaturi.

Minhabba dewmien fil-ħlas, il-bank talab l-eżekuzzjoni forzata, fil-kuntest ta' bejgħ b'irkant ekstraġudizzjarju, ta' din il-garanzija ipotekarja. Il-persuni li ssewlfu pprezentaw rikors quddiem il-qorti nazzjonali sabiex jikkontestaw dan l-aġir billi allegaw li l-bank kiser id-drittijiet tagħhom bħala konsumaturi. Filwaqt li t-talba għas-sospensjoni tal-eżekuzzjoni ta' din il-garanzija ipotekarja, magħmula fil-kuntest ta' dan ir-rikors, kienet għadha pendent, id-dar tal-familja nbieġhet b'irkant lil kumpannija terza. Il-persuna inkarigata bl-organizzazzjoni tal-bejgħ u x-xerrej ġew informati bl-eżistenza ta' kontestazzjoni ġudizzjarja tal-eżekuzzjoni forzata fil-mument ta' dan il-bejgħ.

Madankollu, il-persuni li ssewlfu rrifjutaw li jtilqu mid-dar u l-kumpannija ressqet azzjoni ta' tkeċċija kontrihom. Għalhekk, il-persuni li ssewlfu ressqu kontrotalba intiża li tikkontesta l-legalità tat-trasferiment tas-sjieda tal-proprjetà immobbli billi invokaw preġudizzju għad-drittijiet tagħhom bħala konsumaturi u għad-dritt tagħhom għal akkomodazzjoni. Il-Qorti Reġjonali ta' Prešov (is-Slovakkja) ressqet talba għal deċiżjoni preliminari quddiem il-Qorti tal-Ġustizzja f'dan ir-rigward.

Il-Qorti tal-Ġustizzja tirrispondi, l-ewwel nett, li **s-sugġett tal-kawża prinċipali**, iċ-ċirkustanzi li fihom seħħ it-trasferiment ta' sjieda fuq il-proprjetà immobbli kontenzjuża, jiġifieri **l-fatt li l-persuni li ssejlfu ma baqgħux passivi** fil-kuntest tal-proċedura ta' eżekuzzjoni forzata ekstraġudizzjarja, **u l-eżistenza ta' indizji konkordanti dwar il-preżenza possibbli ta' klawżola potenzjalment ingusta fil-kuntratt li ta lok għall-eżekuzzjoni forzata jiġġustifikaw li dawn il-persuni li ssejlfu jistgħu jużaw il-mekkaniżmi ta' protezzjoni previsti mid-Direttiva**. Fil-fatt, il-konsumaturi kienu użaw ir-rimedji legali previsti mid-dritt Slovakk sabiex jopponu din l-eżekuzzjoni, filwaqt li kkomunikaw l-aġir tagħhom lill-persuni kkonċernati mill-eżekuzzjoni.

Konsegwentement, il-protezzjoni taċ-ċertezza legali tat-trasferiment ta' sjieda diġà mwettaq lejn terz ma hijiex, f'dan il-każ, ta' natura assoluta, u ma hijiex kuntrarja għall-applikazzjoni tad-direttiva. B'hekk, il-proċedura ġudizzjarja quddiem il-Qorti Reġjonali ta' Prešov **taqa' taħt il-kamp ta' applikazzjoni tad-Direttiva**.

It-tieni nett, il-Qorti tal-Ġustizzja tirrispondi li **leġiżlazzjoni nazzjonali li tippermetti l-eżekuzzjoni forzata ekstraġudizzjarja ta' garanzija ipotekarja fuq dar tal-familja, minkejja talba għal sospensjoni pendenti u l-preżenza ta' indizji konkordanti fis-sens li klawżola kuntrattwali ingusta tat lok għal din l-eżekuzzjoni, tmur kontra d-dritt tal-Unjoni**. Dan ikun iktar u iktar il-każ meta din l-istess leġiżlazzjoni ma tipprevedix il-possibbiltà li tinkiseb b'mod ġudizzjarju, fil-kuntest ta' proċedura sussegwenti għall-eżekuzzjoni forzata, in-nullità ta' din tal-aħħar fuq il-bażi tal-eżistenza ta' tali klawżola fil-kuntratt li jkun ta lok għal din l-istess eżekuzzjoni.

NOTA: Ir-rinviju għal deċiżjoni preliminari jippermetti lill-qorti tal-Istati Membri fil-kuntest ta' kawża mressqa quddiemhom, jitolbu lill-Qorti tal-Ġustizzja interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni jew deċiżjoni dwar il-validità ta' att tal-Unjoni. Il-Qorti tal-Ġustizzja ma taqtax il-kawża nazzjonali. Hija l-qorti nazzjonali li għandha ssib soluzzjoni għall-kawża konformement mad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Ġustizzja. Din id-deċiżjoni torbot, bl-istess mod, lill-qorti nazzjonali l-oħra li quddiemhom titressaq problema simili.

Dokument mhux uffiċjali għall-użu tal-mezzi tal-komunikazzjoni li ma jorbotx lill-Qorti tal-Ġustizzja.

It-[test sħiħ u, jekk ikun il-każ, is-sunt](#) tas-sentenza huma ppubblikati fis-sit CURIA mill-jum li fih tingħata s-sentenza.

Kuntatt għall-istampa: Jacques René Zammit ☎ (+352) 4303 3355.

Ibqgħu konnessi!



¹ [Direttiva tal-Kunsill 93/13/KEE](#) tal-5 ta' April 1993 dwar klawżoli ingusti f'kuntratti mal-konsumatur.