



COMUNICAT DE PRESĂ nr. 74/25

Luxemburg, 24 iunie 2025

Hotărârea Curții pronunțată în cauza C-351/23 | GR REAL

Protecția consumatorilor și cerința unei protecții jurisdicționale efective impun ca, în anumite condiții, consumatorii să poată să conteste legalitatea transferului de proprietate către un terț în urma unei executări silite a unei ipotece asupra locuinței lor familiale

Aceasta este situația dacă acești consumatori au fost privați de posibilitatea de a obține pe cale judiciară suspendarea sau declararea nulității acestei executări în temeiul existenței unei clauze abuzive în contractul aflat la originea respectivei executări, în pofida indiciilor concordante cu privire la caracterul potențial abuziv al acestei clauze și a faptului că dobânditorul era informat cu privire la existența unei asemenea proceduri judiciare la momentul transferului de proprietate

O instanță regională slovacă este sesizată cu un litigiu în cadrul căruia o societate căreia i s-a adjudecat o casă familială în urma unei vânzări la licitație extrajudiciare încearcă să obțină evacuarea foștilor proprietari ai imobilului. Aceștia sunt beneficiarii unui împrumut ipotecar având ca obiect această casă. Ei invocă încălcarea drepturilor lor de consumatori și refuză să părăsească imobilul. Această instanță adresează Curții de Justiție întrebarea dacă o astfel de procedură judiciară intră în domeniul de aplicare al Directivei privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii¹. Aceasta întreabă de asemenea dacă această directivă se opune unei reglementări naționale care permite executarea silită extrajudiciară a unei garanții ipotecare în pofida existenței unei cereri de suspendare, întemeiată pe o posibilă clauză abuzivă din contractul de împrumut. Curtea răspunde afirmativ la cele două întrebări.

În Slovacia, o bancă a acordat unui cuplu un credit de 63 000 de euro, rambursabil în rate lunare până în ianuarie 2030. O clauză care figura în condițiile generale de credit prevedea că, în caz de întârziere la plată, banca poate solicita imediat rambursarea totală a capitalului restant datorat, garantat printr-o ipotecă asupra locuinței familiale a acestor consumatori.

Ca urmare a întârzierilor în efectuarea plăților, banca a solicitat executarea silită a acestei garanții ipotecare, în cadrul unei vânzări la licitație extrajudiciare. Împrumutații au introdus o acțiune în justiție pentru a se opune acestui demers, reproșând băncii că le-a încălcat drepturile de consumatori. În timp ce cererea de suspendare a executării acestei garanții ipotecare, formulată în cadrul acestei acțiuni, era încă în curs, casa familială a fost vândută la licitație unei societăți terțe. La momentul acestei vânzări, persoana însărcinată cu organizarea vânzării și cumpărătorul fuseseră informați cu privire la existența unei contestații judiciare a executării silite.

Cu toate acestea, împrumutații au refuzat să elibereze casa, iar societatea a inițiat împotriva lor o acțiune în evacuare. Împrumutații au introdus atunci o acțiune reconvențională având ca obiect contestarea legalității transferului de proprietate asupra imobilului, invocând o atingere adusă drepturilor lor de consumatori și dreptului lor la locuință. Curtea Regională din Prešov (Slovacia) a sesizat Curtea de Justiție cu privire la acest aspect.

Curtea răspunde, în primul rând, că **obiectul litigiului principal**, împrejurările în care a avut loc transferul de

proprietate asupra imobilului în litigiu, și anume **faptul că împrumutații nu au rămas pasivi** în cadrul procedurii de executare silită extrajudiciară, **și existența unor indicii concordante în ceea ce privește eventuala prezență a unei clauze potențial abuzive în contractul aflat la originea executării silită justifică faptul că acești împrumutați se pot prevala de mecanismele de protecție prevăzute de directivă**. Astfel, consumatorii utilizaseră căile legale prevăzute de dreptul slovac pentru a se opune acestei executări, informând în același timp persoanele vizate de executare cu privire la demersurile lor.

În consecință, protecția securității juridice a transferului de proprietate deja efectuat către un terț nu prezintă, în speță, un caracter absolut, care s-ar opune aplicării directivei. Astfel, procedura judiciară în fața Curții Regionale din Prešov **intră în domeniul de aplicare al directivei**.

Curtea răspunde, în al doilea rând, că **o reglementare națională care permite executarea silită extrajudiciară a unei garanții ipotecare asupra unei locuințe familiale în pofida unei cereri de suspendare în curs și prezența unor indicii concordante în sensul că o clauză contractuală abuzivă se află la originea acestei executări este contrară dreptului Uniunii**. Aceasta este situația cu atât mai mult atunci când aceeași legislație nu prevede posibilitatea de a obține pe cale judiciară, în cadrul unei proceduri ulterioare executării silită, declararea nulității acesteia din urmă în temeiul existenței unei astfel de clauze în contractul aflat la originea aceleiași executări.

MENȚIUNE: Trimiterea preliminară permite instanțelor din statele membre ca, în cadrul unui litigiu cu care sunt sesizate, să adreseze Curții întrebări cu privire la interpretarea dreptului Uniunii sau la validitatea unui act al Uniunii. Curtea nu soluționează litigiul național. Este de competența instanței naționale să soluționeze cauza conform deciziei Curții. Această decizie este obligatorie, în egală măsură, pentru celelalte instanțe naționale care sunt sesizate cu o problemă similară.

Document neoficial, destinat presei, care nu angajează răspunderea Curții de Justiție.

[Textul integral și, dacă este cazul, rezumatul](#) hotărârii se publică pe site-ul CURIA în ziua pronunțării.

Persoana de contact pentru presă: Traian Moga ☎ (+352) 4303 3732.

Imagini de la pronunțarea hotărârii sunt disponibile pe „[Europe by Satellite](#)” ☎ (+32) 2 2964106.

Rămâneți conectați!



¹ [Directiva 93/13/CEE](#) a Consiliului din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii.