



PREASEISIÚINT Uimh. 74/25

Lucsamburg, 24 Meitheamh 2025

Breithiúnas na Cúirte i gCás C-351/23 | GR REAL

Ceanglaítear le cosaint tomhaltóirí agus leis an gceanglas maidir le cosaint bhreithiúnach éifeachtach go bhféadfar, faoi choinníollacha áirithe, agóid a dhéanamh i gcoinne dhlíthiúlacht aistrithe úinéireachta chuig tríú páirtí tar éis morgáiste a fhorfheidhmiú ar áras teaghlaigh.

Is amhlaidh atá dá mba rud é gur baineadh an deis de na tomhaltóirí sin an forfheidhmiú sin a chur ar fionraí nó a neamhniú ar an mbonn go raibh téarma éagórach sa chonradh as a n-eascraíonn an forfheidhmiú sin, d'ainneoin fianaise comhsheasmhaí maidir le cineál éagórach an téarma sin a d'fhéadfadh a bheith ann agus gur cuireadh an ceannaitheoir ar an eolas faoi imeachtaí breithiúnacha den sórt sin a bheith ann tráth aistriú na húinéireachta

Tugadh díospóid os comhair cúirte réigiúnaí de chuid na Slóvaice ina raibh cuideachta, a bhfuil áras teaghlaigh leithdháilte uirthi tar éis ceant seachbhreithiúnach, ag iarraidh iar-úinéirí na maoine a dhíbirt. Is úinéirí tairbhiúla iad na daoine sin d'iasacht mhorgáiste don teach sin. Líomhnaíonn siad gur sáraíodh a gcearta tomhaltóirí agus diúltaíonn siad an teach a fhágáil. Chuir an chúirt sin ceist ar an gCúirt Bhreithiúnais an dtagann imeachtaí breithiúnacha den sórt sin faoi raon feidhme na Treorach maidir le téarmaí éagóracha i gconarthaí tomhaltóra ¹. Fiafraíonn sí freisin an gcuirtear cosc leis an Treoir sin ar reachtaíocht náisiúnta lena gceadaítear forfheidhmiú seachbhreithiúnach urrúis mhorgáiste in ainneoin iarratas ar fhionraí a bheith ann bunaithe ar théarma éagórach a d'fhéadfadh a bheith sa chomhaontú iasachta. Tugann an Chúirt Bhreithiúnais freagra dearfach ar an dá cheist sin.

Sa tSlóvaic, dheonaigh banc iasacht €63 000 do lánúin, a bhí le hóc i dtráthchodanna míosúla go dtí Eanáir 2030. Foráladh le téarma sna coinníollacha creidmheasa ginearálta, i gcás íocaíocht dhéanach, go bhféadfadh an banc aisíocaíocht iomlán an chaipitil a bhí fós le hóc, a bhí urraithe le morgáiste ar áras teaghlaigh na dtomhaltóirí sin, a éileamh láithreach.

Mar gheall ar mhoill na n-íocaíochtaí, d'iarr an banc go ndéanfaí an t-urrús morgáiste sin a fhorfheidhmiú trí cheant seachbhreithiúnach. Thug na hiasachtaithe caingean os comhair na gcúirteanna chun cur i gcoinne an cheant sin trí agóid a dhéanamh gur sháraigh an banc a gcearta tomhaltóirí. Cé go raibh an t-iarratas ar fhorfheidhmiú an mhorgáiste sin a chur ar fionraí, a rinneadh i gcomhthéacs na caingne sin, fós ar feitheamh, díoladh an t-áras teaghlaigh ar ceant le tríú cuideachta. Cuireadh an duine a bhí freagrach as an díolachán a eagrú agus an ceannaitheoir ar an eolas go raibh agóid bhreithiúnach ann i gcoinne an fhorfheidhmithe tráth an díola sin.

Mar sin féin, dhiúltaigh na hiasachtaithe an teach a fhágáil agus thionscain an chuideachta caingean díbeartha ina gcoinne. Ina dhiaidh sin, thug na hiasachtaithe frithéileamh i gcoinne dhlíthiúlacht aistriú úinéireacht na maoine dochorraithe, ag líomhain sárú ar a gcearta tomhaltóirí agus ar a gceart chun titheochta. Chinn Cúirt Réigiúnach Prešov (an tSlóvaic) ceisteanna a tharchur chuig an gCúirt le haghaidh réamhrialú.

Chinn an Chúirt, ar an gcéad dul síos, le **hábhar na díospóide sna príomhimeachtaí**, na himthosca inar aistríodh úinéireacht na maoine dochorraithe atá i gceist, eadhon **nár fhan na hiasachtaithe éighníomhach** sna himeachtaí

forfheidhmithe seachbhreithiúnacha, **agus fianaise chomhsheasmhach a bheith ann maidir le téarma a d'fhéadfadh a bheith éagórach sa chonradh as a n-eascaíonn forfheidhmiú, tugtar údar leis na hiasachtaithe sin brath ar na sásraí cosanta dá bhforáiltear leis an Treoir.** Bhain na tomhaltóirí úsáid as na leigheasanna dlí dá bhforáiltear le dlí na Slóvaice chun cur i gcoinne na feidhmíochta sin, agus na daoine lena mbaineann an forfheidhmiú á gcur ar an eolas ag an am céanna.

Dá bhrí sin, ní chosaint iomlán í cosaint na deimhneachta dlíthiúla maidir le haistriú úinéireachta a rinneadh cheana chuig tríú páirtí sa chás seo, rud a chuirfeadh bac ar chur i bhfeidhm na Treorach. Dá bhrí sin, tagann imeachtaí breithiúnacha os comhair Chúirt Réigiúnach Prešov **faoi raon feidhme na Treorach.**

Ar an dara dul síos, chinn an Chúirt **go bhfuil reachtaíocht náisiúnta lena gceadaítear forfheidhmiú seachbhreithiúnach urrúis mhorgáiste ar áras teaghlaigh in ainneoin iarraidh leanúnach ar fhionraí agus fianaise chomhsheasmhach a bheith ann a léiríonn go bhfuil téarma conarthach éagórach is bunús leis an bhforfheidhmiú sin contrártha le dlí an Aontais.** Is amhlaidh atá go háirithe i gcás nach bhforáiltear leis an reachtaíocht sin don fhéidearthacht neamhniú an fhorghníomhaithe sin a fháil, trí mhodhanna breithiúnacha, in imeachtaí tar éis an fhorghníomhaithe, ar an mbonn go bhfuil téarma den sórt sin sa chonradh as a n-eascaíonn an forfheidhmiú sin.

NÓTA: Leis an tarchur chun réamhrialú, cuirtear ar chumas do chúirteanna agus binsí na mBallstát, i gcomhthéacs díospóid os a gcomhair, ceisteanna maidir le léiriú ar dhlí an Aontais Eorpaigh nó bailíocht gnímh de chuid na Aontais a tharchur chun na Cúirte Breithiúnais. Ní chinneann an Chúirt Bhreithiúnais an díospóid náisiúnta. Is faoin gcúirt nó binse náisiúnta atá sé an cás a chinneadh i gcomhréir leis an mbreith ón gCúirt Bhreithiúnais. Tá an bhreith sin ina ceangal, ar an gcaoi chéanna, ar chúirteanna agus binsí náisiúnta eile a n-ardaítear saincheist chomhchosúil os a gcomhair.

Doiciméad neamhoifigiúil le húsáid ag na meáin, nach bhfuil ina cheangal ar an gCúirt Bhreithiúnais.

Foilsítear [téacs iomlán agus, i gcás inarb infheidhme, achoimre](#) ar an mbreithiúnas ar shuíomh Gréasáin CURIA lá na fógartha.

Teagmhálaí preasa: Jacques René Zammit ☎ (+352) 4303 3355.

Fanaigí i dteagmháil linn!



¹ [Treoir 93/13/CEE](#) ón gComhairle an 5 Aibreán 1993 maidir le téarmaí éagóracha i gconarthaí tomhaltóra.