



ΑΝΑΚΟΙΝΩΘΕΝ ΤΥΠΟΥ αριθ. 74/25

Λουξεμβούργο, 24 Ιουνίου 2025

Απόφαση του Δικαστηρίου στην υπόθεση C-351/23 | GR REAL

Η προστασία των καταναλωτών και η απαίτηση περί αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας επιβάλλουν να παρέχεται, υπό όρους, στους καταναλωτές η δυνατότητα να αμφισβητήσουν τη νομιμότητα της μεταβίβασης της κυριότητας της οικογενειακής τους κατοικίας σε τρίτο κατόπιν αναγκαστικής εκτέλεσης προς ικανοποίηση απαίτησης εξασφαλισθείσας με υποθήκη επί του ακινήτου αυτού

Τούτο ισχύει εφόσον οι καταναλωτές στερήθηκαν τη δυνατότητα να επιτύχουν δικαστικώς την αναστολή ή την ακύρωση της αναγκαστικής εκτέλεσης λόγω της ύπαρξης καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η εν λόγω εκτέλεση, παρά τις συγκλίνουσες ενδείξεις περί του δυνητικώς καταχρηστικού χαρακτήρα της ρήτρας αυτής και την ενημέρωση του αγοραστή σχετικά με την ύπαρξη τέτοιας ένδικης διαδικασίας κατά τον χρόνο μεταβίβασης της κυριότητας

Περιφερειακό δικαστήριο της Σλοβακίας επιλήφθηκε ένδικης διαφοράς στο πλαίσιο της οποίας εταιρία, στην οποία κατακυρώθηκε οικογενειακή κατοικία κατόπιν εξωδικαστικού πλειστηριασμού, ζητεί την έξωση των προηγούμενων ιδιοκτητών του ακινήτου. Οι εν λόγω ιδιοκτήτες έλαβαν ενυπόθηκο δάνειο το οποίο αφορούσε το συγκεκριμένο ακίνητο. Επικαλούνται προσβολή των δικαιωμάτων τους ως καταναλωτών και αρνούνται να εγκαταλείψουν το ακίνητο. Το αιτούν δικαστήριο ζήτησε από το Δικαστήριο να αποσαφηνίσει αν μια τέτοια ένδικη διαδικασία εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές ¹. Ζητεί επίσης να διευκρινιστεί αν η οδηγία αντιτίθεται σε εθνική ρύθμιση η οποία επιτρέπει την εξωδικαστική αναγκαστική εκτέλεση προς ικανοποίηση ενυπόθηκης απαίτησης παρά την άσκηση αίτησης αναστολής, στηριζόμενης στην ενδεχόμενη ύπαρξη καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση δανείου. Το Δικαστήριο απαντά καταφατικά σε αμφότερα τα ερωτήματα.

Στη Σλοβακία, τράπεζα χορήγησε σε ένα ζευγάρι δάνειο ύψους 63 000 ευρώ, αποπληρωτέο σε μηνιαίες δόσεις έως τον Ιανουάριο του 2030. Ρήτρα περιλαμβανόμενη στους γενικούς όρους συναλλαγών του δανείου προέβλεπε ότι, σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής, η τράπεζα μπορεί να ζητήσει την άμεση καταβολή του ολόκληρου του υπολοίπου της οφειλής, η οποία είχε εξασφαλιστεί με τη σύσταση υποθήκης επί της οικογενειακής κατοικίας των ως άνω καταναλωτών.

Κατόπιν καθυστερήσεων πληρωμής, η τράπεζα επέσπευσε διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης, με εξωδικαστικό πλειστηριασμό, προς ικανοποίηση της εν λόγω ενυπόθηκης απαίτησης. Οι δανειολήπτες άσκησαν ανακοπή προκειμένου να εναντιωθούν στην εν λόγω διαδικασία, προσάπτοντας στην τράπεζα ότι προσέβαλε τα δικαιώματά τους ως καταναλωτών. Ενόσω εκκρεμούσε η εκδίκαση της αίτησης περί αναστολής της εκτέλεσης της εν λόγω ενυπόθηκης απαίτησης, η οποία υποβλήθηκε συγχρόνως με την ανακοπή, η οικογενειακή κατοικία πωλήθηκε με πλειστηριασμό σε τρίτη εταιρία. Ο υπάλληλος του πλειστηριασμού και η υπερθεματίστρια εταιρία είχαν

ενημερωθεί για την ύπαρξη δικαστικής προσβολής της αναγκαστικής εκτέλεσης κατά τον χρόνο διενέργειας του πλειστηριασμού.

Ωστόσο, οι δανειολήπτες αρνήθηκαν να ελευθερώσουν το ακίνητο και η εταιρία άσκησε αγωγή εξώσεως κατ' αυτών. Κατόπιν τούτου, οι δανειολήπτες άσκησαν ανταγωγή με την οποία αμφισβήτησαν τη νομιμότητα της μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου, επικαλούμενοι τα δικαιώματά τους ως καταναλωτών και το δικαίωμά τους στον σεβασμό της κατοικίας. Το περιφερειακό δικαστήριο Prešov (Σλοβακία) υπέβαλε στο Δικαστήριο προδικαστικά ερωτήματα συναφώς.

Το Δικαστήριο απαντά, πρώτον, ότι **το αντικείμενο της διαφοράς της κύριας δίκης**, οι περιστάσεις υπό τις οποίες πραγματοποιήθηκε η μεταβίβαση της κυριότητας του επίδικου ακινήτου, ήτοι **το γεγονός ότι οι δανειολήπτες δεν παρέμειναν αδρανείς** στο πλαίσιο της διαδικασίας εξωδικαστικής αναγκαστικής εκτέλεσης, **και η ύπαρξη συγκλινουσών ενδείξεων όσον αφορά την ενδεχόμενη ύπαρξη δυνητικώς καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η αναγκαστική εκτέλεση, δικαιολογούν την παροχή της δυνατότητας στους δανειολήπτες αυτούς να επικαλεστούν τους προβλεπόμενους στην οδηγία μηχανισμούς προστασίας**. Πράγματι, οι καταναλωτές είχαν χρησιμοποιήσει τα νομικά μέσα που προβλέπει το σλοβακικό δίκαιο για να εναντιωθούν στην αναγκαστική εκτέλεση, ενημερώνοντας συγχρόνως για τις ενέργειές τους τα εμπλεκόμενα στην εκτέλεση πρόσωπα.

Κατά συνέπεια, η προστασία της ασφάλειας δικαίου όσον αφορά την ήδη πραγματοποιηθείσα μεταβίβαση της κυριότητας σε τρίτο δεν έχει, εν προκειμένω, απόλυτο χαρακτήρα, ώστε να μπορεί να αντιταχθεί στην εφαρμογή της οδηγίας. Επομένως, η ένδικη διαδικασία ενώπιον του περιφερειακού δικαστηρίου Prešov **εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας**.

Το Δικαστήριο απαντά, δεύτερον, ότι **εθνική ρύθμιση η οποία επιτρέπει την εξωδικαστική αναγκαστική εκτέλεση προς ικανοποίηση απαίτησης εξασφαλισθείσας με υποθήκη συσταθείσα επί οικογενειακής κατοικίας, παρότι εκκρεμεί η εκδίκαση αίτησης αναστολής της αναγκαστικής εκτέλεσης και υφίστανται συγκλίνουσες ενδείξεις περί της ύπαρξης καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η εκτέλεση, είναι αντίθετη στο δίκαιο της Ένωσης**. Τούτο ισχύει κατά μείζονα λόγο όταν η ρύθμιση αυτή δεν προβλέπει τη δυνατότητα να επιτευχθεί δικαστικώς, στο πλαίσιο διαδικασίας μεταγενέστερης της αναγκαστικής εκτέλεσης, η κήρυξη της ακυρότητας της εκτέλεσης αυτής λόγω της ύπαρξης τέτοιας καταχρηστικής ρήτρας στη σύμβαση βάσει της οποίας επισπεύσθηκε η εκτέλεση.

ΥΠΟΜΝΗΣΗ: Με την προδικαστική παραπομπή τα δικαστήρια των κρατών μελών μπορούν, στο πλαίσιο της ένδικης διαφοράς της οποίας έχουν επιληφθεί, να υποβάλουν στο Δικαστήριο ερώτημα σχετικό με την ερμηνεία του δικαίου της Ένωσης ή με το κύρος πράξεως οργάνου της Ένωσης. Το Δικαστήριο δεν αποφαινεται επί της διαφοράς που εκκρεμεί ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου. Στο εθνικό δικαστήριο εναπόκειται να επιλύσει τη διαφορά, λαμβάνοντας υπόψη την απόφαση του Δικαστηρίου. Η απόφαση αυτή δεσμεύει κάθε άλλο εθνικό δικαστήριο ενώπιον του οποίου ανακύπτει παρόμοιο ζήτημα.

Ανεπίσημο έγγραφο προοριζόμενο για τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, το οποίο δεν δεσμεύει το Δικαστήριο.

Το [πλήρες κείμενο και, εφόσον υπάρχει, η σύνοψη](#) της αποφάσεως είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα CURIA από την ημερομηνία δημοσίευσής της αποφάσεως.

Επικοινωνία: Jacques René Zammit ☎ (+352) 43033355

Στιγμιότυπα από τη δημοσίευση της αποφάσεως διατίθενται από το [«Europe by Satellite»](#) ☎ (+32) 2 2964106

Ακολουθήστε μας!



¹ [Οδηγία 93/13/ΕΟΚ](#) του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές.