



## PERSCOMMUNIQUÉ nr. 74/25

Luxemburg, 24 juni 2025

Arrest van het Hof in zaak C-351/23 | GR REAL

### **Consumentenbescherming en het recht op een doeltreffende voorziening in rechte vereisen dat consumenten onder bepaalde voorwaarden, de rechtmatigheid van de eigendomsoverdracht aan een derde kunnen betwisten na de gedwongen executie op hun gezinswoning**

*Dit is het geval wanneer consumenten de mogelijkheid is ontnomen om via gerechtelijke stappen opschorting of nietigverklaring van de executie te verkrijgen wegens een oneerlijk beding in de overeenkomst die aan die executie ten grondslag ligt, ook al was er consistent bewijs van het potentiële oneerlijke karakter van dat beding en was de koper zich ervan bewust dat er gerechtelijke stappen waren ondernomen op het moment van de eigendomsoverdracht*

Een Slowaakse regionale rechter moet zich uitspreken over een geschil waarbij een vennootschap, die bij een buitengerechtelijke openbare verkoop de eigendom van een gezinswoning heeft verkregen, de voormalige eigenaren uit die woning probeert te zetten. Die eigenaren hadden een hypotheek op hun gezinswoning afgesloten. Zij voeren aan dat hun rechten als consument zijn geschonden en weigeren de woning te verlaten. De rechter vraagt het Hof of een dergelijke gerechtelijke procedure onder de werkingssfeer valt van de richtlijn betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten<sup>1</sup>. Ook wil hij weten of die richtlijn zich verzet tegen een nationale regeling die de buitengerechtelijke gedwongen executie op een hypothecair onderpand toestaat, ook al is er een verzoek tot opschorting ingediend wegens een mogelijk oneerlijk beding in de leningsovereenkomst. Het Hof beantwoordt die twee vragen bevestigend.

In Slowakije heeft een bank een echtpaar een krediet van 63 000 EUR toegekend, dat zij tot januari 2030 in maandelijkse termijnen dienden terug te betalen. Een beding in de algemene kredietvoorwaarden bepaalde dat in geval van betalingsachterstand, de bank onmiddellijk de volledige terugbetaling kon eisen van het verschuldigde bedrag dat was gedekt door een hypotheek op de gezinswoning van dat echtpaar.

Nadat de kredietnemers in gebreke waren gebleven, ging de bank over tot de gedwongen verkoop van het hypothecaire onderpand. Daarop hebben de kredietnemers bij de rechter beroep ingesteld om zich tegen deze maatregel te verzetten. Zij verweten de bank hun consumentenrechten te hebben geschonden. Terwijl het verzoek tot opschorting van de executie op dit hypothecaire onderpand nog in behandeling was, werd de gezinswoning openbaar verkocht aan een derde vennootschap. Op het ogenblik van de verkoop wisten zowel de organisator van de openbare verkoop als de verkrijger dat er een gerechtelijke procedure liep tegen de gedwongen executie.

De kredietnemers weigerden echter het huis te verlaten, waarna de vennootschap tegen hen een vordering tot ontruiming heeft ingesteld. Daarop hebben de kredietnemers een tegenvordering ingesteld om de rechtmatigheid van de eigendomsoverdracht van het onroerend goed te betwisten. Volgens hen was namelijk inbreuk gemaakt op hun consumentenrechten en hun recht op huisvesting. De regionale rechter van Prešov (Slowakije) heeft op dit punt het Hof om een prejudiciële beslissing verzocht.

Ten eerste antwoordt het Hof dat **het voorwerp van het hoofdgeding**, de omstandigheden waarin de eigendom van het litigieuze onroerend goed is overgedragen – namelijk **dat de kredietnemers** in het kader van de buitengerechtelijke executoriale procedure **niet passief zijn gebleven –**, en **het feit dat er consistent bewijs bestaat dat de overeenkomst die aan de gedwongen executie ten grondslag ligt mogelijk een oneerlijk beding bevat, rechtvaardigen dat deze kredietnemers zich op de beschermingsmechanismen van de richtlijn kunnen beroepen**. De kredietnemers hadden immers gebruikgemaakt van de rechtsmiddelen waarin het Slowaakse recht voorziet om zich tegen die executie te verzetten, en hadden de personen op wie die executie betrekking had van hun gerechtelijke stappen in kennis gesteld.

Bijgevolg heeft de bescherming van de rechtszekerheid van een reeds aan een derde overgedragen eigendom geen absoluut karakter dat aan de toepassing van de richtlijn in de weg zou staan. Derhalve valt de gerechtelijke procedure voor de regionale rechter van Prešov **binnen de werkingssfeer van de richtlijn**.

Ten tweede antwoordt het Hof dat een nationale regeling die de buitengerechtelijke gedwongen executie op een hypothecair onderpand op een gezinswoning toestaat, ondanks een lopend verzoek tot opschorting en consistent bewijs dat die executie op een oneerlijk contractueel beding berust, in strijd is met het Unierecht. Dit geldt temeer wanneer diezelfde wettelijke regeling niet voorziet in de mogelijkheid om na de gedwongen executie via de rechter de nietigheid daarvan te vorderen met het argument dat de overeenkomst die aan die executie ten grondslag ligt, een oneerlijk beding bevat.

**NOTA BENE:** De prejudiciële verwijzing biedt de rechterlijke instanties van de lidstaten de mogelijkheid in het kader van een bij hen aanhangig geding aan het Hof vragen te stellen over de uitlegging van het recht van de Unie of over de geldigheid van een handeling van de Unie. Het Hof beslecht het nationale geding niet. De nationale rechterlijke instantie dient het geding af te doen overeenkomstig de beslissing van het Hof. Deze beslissing bindt op dezelfde wijze de andere nationale rechterlijke instanties die kennis dienen te nemen van een soortgelijk probleem.

Voor de media bestemd niet-officieel stuk, dat het Hof van Justitie niet bindt.

De [volledige tekst en, indien van toepassing, de samenvatting](#) van het arrest zijn op de dag van de uitspraak te vinden op de website CURIA.

Contactpersoon voor de pers: Stefaan Van der Jeught ☎ (+352) 4303 2170

Beelden van de uitspraak van het arrest zijn beschikbaar via „[Europe by Satellite](#)” ☎ (+32) 2 2964106.

Volg ons!



<sup>1</sup> [Richtlijn 93/13/EEG](#) van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten.