

CORTE DI GIUSTIZIA 24 GIUGNO 2025 NELLA CAUSA C-351/23, GR REAL, ECLI:EU:C:2025:474

A cura di **Emanuela DE FALCO***

MASSIMA¹

La protezione dei consumatori e il diritto a un'effettiva tutela giurisdizionale impongono che, in determinate circostanze, essi possano contestare la validità del trasferimento di proprietà a terzi derivante da un'esecuzione ipotecaria sull'abitazione familiare. Ciò si verifica, in particolare, quando i consumatori non abbiano potuto ottenere, in sede giudiziaria, la sospensione o la dichiarazione di nullità dell'esecuzione, nonostante la presenza di elementi concreti che facciano presumere il carattere abusivo di una clausola contrattuale posta a fondamento dell'esecuzione medesima, e benché l'acquirente fosse a conoscenza del procedimento giudiziario pendente al momento del trasferimento.

SOMMARIO

Massima.....	1
1. Antefatto della causa.....	1
2. Le motivazioni della pronuncia della Corte di giustizia di giustizia	2

1. ANTEFATTO DELLA CAUSA

Il 7 aprile 2011, i convenuti PO e RT hanno stipulato con una banca slovacca un contratto di mutuo dell'importo di 63.000 euro, da rimborsare in rate mensili, con scadenza fissata al 20 gennaio 2030. Le condizioni generali del contratto contenevano una clausola che prevedeva la decadenza del termine in caso di mancato pagamento. L'obbligazione era garantita da un'ipoteca sull'abitazione principale dei mutuatari.

A causa di ritardi nel pagamento delle rate, il 3 novembre 2016 la banca ha esercitato la clausola di decadenza, intimando ai mutuatari il pagamento

immediato del debito residuo. Contestualmente, ha avviato la procedura per l'esecuzione della garanzia ipotecaria, chiedendo la vendita all'asta dell'immobile in via stragiudiziale.

Il 21 aprile 2017, PO e RT hanno presentato ricorso all'*Okresný súd Prešov* (Tribunale circoscrizionale di Prešov), chiedendo che fosse ordinata alla banca la sospensione dell'esecuzione e, in via cautelare, il blocco della procedura fino alla definizione del giudizio principale.

La prima asta, prevista per il 25 aprile 2017, è andata deserta. Il 26 maggio seguente, il giudice ha respinto la richiesta di misure provvisorie. I convenuti hanno proposto appello dinanzi alla Corte regionale di Prešov. Tuttavia, prima che questa potesse decidere, il 18 luglio 2017, l'immobile è stato venduto nella seconda sessione d'asta alla società GR REAL, attiva nel settore immobiliare e creditizio. La vendita è stata effettuata nonostante l'opposizione formale di PO, che aveva informato l'organizzatore e l'aggiudicatario dell'esistenza di un contenzioso ancora pendente sull'esecuzione forzata.

Il 9 agosto 2017, la Corte regionale ha annullato l'ordinanza del primo grado e ha disposto il riesame della domanda cautelare, rilevando che il Tribunale avrebbe dovuto valutare le contestazioni dei convenuti sulla mancata accettazione della clausola di decadenza.

Tuttavia, il 19 dicembre 2017, a seguito dell'avvenuta vendita dell'abitazione, i convenuti hanno ritirato il ricorso introduttivo. Pertanto, l'11 gennaio 2018, il procedimento è stato chiuso.

Poiché i convenuti si sono rifiutati di lasciare l'immobile – in quanto era la loro unica abitazione, condivisa con i figli, compresi due minori – la società GR REAL ha avviato una causa di sfratto dinanzi al Tribunale di Prešov. La domanda è stata respinta, e tale decisione è stata confermata dalla Corte regionale.

Tuttavia, l'8 aprile 2021, la Corte Suprema slovacca ha annullato entrambe le decisioni e ha

* Dottoranda di ricerca in "EU Law and Circular Economy", Università degli Studi di Padova – Università degli Studi di Napoli "Parthenope".

¹ Massima non ufficiale.

rinviato la causa al giudice di primo grado per accertare il diritto di proprietà della società acquirente. Il Tribunale circoscrizionale ha poi accolto la domanda della GR REAL, ordinando lo sgombero dell'immobile e respingendo le obiezioni dei convenuti sulla legittimità della vendita.

Entrambe le parti hanno impugnato la decisione dinanzi alla Corte regionale di Prešov, giudice del rinvio. I convenuti hanno denunciato la violazione dei loro diritti di consumatori e del diritto all'abitazione.

Il giudice del rinvio ha nutrito dubbi sulla validità della clausola di decadenza prevista nel contratto di mutuo, poiché inserita nelle condizioni generali della banca e – secondo quanto sostenuto – non esplicitamente portata a conoscenza dei mutuatari. Inoltre, si è interrogato sull'applicazione della direttiva 93/13/CEE nel caso di un'aggiudicazione stragiudiziale: in particolare, se l'acquirente, pur essendo a conoscenza dell'esistenza di una controversia pendente sulla validità della clausola che ha portato alla vendita, potesse comunque beneficiare di una tutela assoluta, o se questa potesse essere limitata in considerazione dell'opposizione attiva dei consumatori e di eventuali dubbi sulla buona fede dell'aggiudicatario.

2. LE MOTIVAZIONI DELLA PRONUNCIA DELLA CORTE DI GIUSTIZIA

La Corte di giustizia ha in primo luogo analizzato se un procedimento avente ad oggetto lo sfratto del consumatore da parte dell'aggiudicatario dell'immobile rientri nell'ambito di applicazione della direttiva 93/13. A tale fine, ha evidenziato la necessità di valutare non solo la natura e l'oggetto del procedimento, ma anche le circostanze particolari della controversia, tra cui l'atteggiamento del consumatore nei confronti dell'esecuzione e l'esistenza di elementi che facciano presumere la presenza di clausole abusive nel contratto di mutuo ipotecario.

La Corte di giustizia ha rilevato che, nel caso di specie, i consumatori non erano rimasti inerti. Avevano infatti presentato un ricorso volto a sospendere l'esecuzione forzata, accompagnato da una domanda di provvedimenti provvisori, ed

avevano informato della loro iniziativa la parte interessata dalla vendita all'asta. Sebbene tale ricorso fosse stato successivamente ritirato, ciò non poteva essere interpretato come un comportamento passivo, in quanto tale rinuncia sembrava motivata dalla sopravvenuta realizzazione della vendita, che avrebbe reso la domanda priva di oggetto.

Inoltre, il giudice del rinvio aveva rilevato la presenza, al momento della vendita, di indizi concordanti circa la potenziale abusività di una clausola contrattuale – in particolare la clausola di decadenza dal termine – che aveva giustificato l'attivazione dell'esecuzione forzata. Queste circostanze hanno indotto la Corte di giustizia a concludere che, diversamente da altri casi (come nella sentenza *Banco Santander*), la direttiva 93/13 fosse pienamente applicabile alla controversia in esame.

In particolare, la Corte di giustizia ha affermato che un procedimento giudiziario rientra nell'ambito della direttiva quando, da un lato, l'aggiudicatario di un bene immobile chiede lo sfratto del consumatore, e dall'altro, quest'ultimo contesta, mediante domanda riconvenzionale, la legittimità del trasferimento di proprietà, avvenuto nonostante la pendenza di un ricorso giurisdizionale mirato a sospendere l'esecuzione a causa dell'esistenza di clausole abusive. Tale contestazione assume rilievo qualora il consumatore abbia effettivamente esercitato i rimedi legali che un consumatore medio avrebbe potuto attivare in modo ragionevole, e abbia anche comunicato la pendenza del procedimento all'aggiudicatario.

Passando al secondo profilo, la Corte di giustizia ha osservato che una normativa nazionale che consente la prosecuzione dell'esecuzione forzata stragiudiziale anche in presenza di una domanda di sospensione pendente e di elementi che suggeriscano l'abusività delle clausole contrattuali su cui l'esecuzione si fonda, è incompatibile con il diritto dell'Unione. Tale incompatibilità è ancora più marcata qualora l'ordinamento nazionale non preveda alcuna possibilità, in un momento successivo, di ottenere la nullità dell'esecuzione stessa per via giudiziaria.

Nel caso di specie, i rimedi disponibili non garantivano un controllo giurisdizionale effettivo

sulla clausola contestata prima della vendita. Secondo la Corte, ciò viola l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13, il quale impone che il consumatore possa effettivamente ottenere la sospensione del procedimento esecutivo basato su una clausola contrattuale il cui carattere abusivo sia stato oggetto di contestazione in giudizio. In assenza di tale possibilità, l'eventuale accertamento del carattere abusivo fornirebbe solo una protezione postuma, di natura risarcitoria, insufficiente a tutelare efficacemente il consumatore, tanto più se la perdita dell'abitazione familiare è già divenuta irreversibile.

Pertanto, la Corte di giustizia ha stabilito che, in situazioni come quella oggetto del procedimento principale, la tutela dei diritti di terzi che abbiano acquistato la proprietà non può prevalere in modo assoluto sulla protezione dei consumatori, soprattutto se la procedura di esecuzione si è svolta senza un controllo giurisdizionale sulle clausole contrattuali potenzialmente abusive e in violazione del diritto a un'abitazione e a un ricorso effettivo.