

Edizione provvisoria

SENTENZA DELLA CORTE (Grande Sezione)

24 giugno 2025 (*)

« Rinvio pregiudiziale – Tutela dei consumatori – Clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori – Direttiva 93/13/CEE – Articolo 6, paragrafo 1 – Articolo 7, paragrafo 1 – Contratto di credito al consumo – Contratto assistito da una garanzia concessa su un bene immobile che costituisce l’abitazione familiare di un consumatore – Decadenza dal beneficio del termine – Vendita all’asta stragiudiziale di tale bene immobile – Normativa nazionale che consente la realizzazione di tale vendita senza previa verifica, da parte di un giudice, del credito azionato – Motivi di nullità di detta vendita che non comprendono l’esistenza di clausole abusive – Effettività della tutela riconosciuta ai consumatori – Articoli 7 e 47 della Carta dei diritti fondamentali dell’Unione europea »

Nella causa C-351/23,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell’articolo 267 TFUE, dal Krajský súd v Prešove (Corte regionale di Prešov, Slovacchia), con decisione dell’11 maggio 2023, pervenuta in cancelleria il 6 giugno 2023, nel procedimento

GR REAL s. r. o.

contro

PO,

RT,

LA CORTE (Grande Sezione),

composta da K. Lenaerts, presidente, T. von Danwitz, vicepresidente, C. Lycourgos, I. Jarukaitis, M.L. Arastey Sahún, A. Kumin e N. Jääskinen, presidenti di sezione, E. Regan, N. Piçarra, I. Ziemele, O. Spineanu-Matei (relatrice), B. Smulders, M. Condinanzi, F. Schalin e S. Gervasoni, giudici,

avvocato generale: L. Medina

cancelliere: A. Calot Escobar

vista la fase scritta del procedimento,

considerate le osservazioni presentate:

- per GR REAL s. r. o., da M. Krutek, advokát;
- per PO e RT, da Z. Pitoňáková, advokátka;

- per il governo slovacco, da E.V. Larišová e A. Lukáčik, in qualità di agenti;
- per la Commissione europea, da R. Lindenthal, P. Ondrůšek e N. Ruiz García, in qualità di agenti,

sentite le conclusioni dell'avvocata generale, presentate all'udienza del 14 novembre 2024, ha pronunciato la seguente

Sentenza

- 1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione dell'articolo 6, paragrafo 1, e dell'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori (GU 1993, L 95, pag. 29), nonché degli articoli 5, 8 e 9 della direttiva 2005/29/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 maggio 2005, relativa alle pratiche commerciali sleali delle imprese nei confronti dei consumatori nel mercato interno e che modifica la direttiva 84/450/CEE del Consiglio e le direttive 97/7/CE, 98/27/CE e 2002/65/CE del Parlamento europeo e del Consiglio e il regolamento (CE) n. 2006/2004 del Parlamento europeo e del Consiglio («direttiva sulle pratiche commerciali sleali») (GU 2005, L 149, pag. 22).
- 2 Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia tra GR REAL s.r.o., da un lato, e PO e RT, dall'altro, in merito allo sfratto di questi ultimi dalla loro abitazione familiare a seguito dell'acquisto di tale immobile da parte di detta società in una vendita all'asta stragiudiziale, nonché a un'azione riconvenzionale con la quale PO e RT contestano la legittimità del trasferimento di proprietà di detto bene.

Contesto normativo

Diritto dell'Unione

Direttiva 93/13

- 3 Il ventiquattresimo considerando della direttiva 93/13 enuncia quanto segue:

«considerando che le autorità giudiziarie e gli organi amministrativi degli Stati membri devono disporre dei mezzi adeguati ed efficaci per far cessare l'inserzione delle clausole abusive contenute nei contratti stipulati con i consumatori».
- 4 L'articolo 6, paragrafo 1, di tale direttiva prevede quanto segue:

«Gli Stati membri prevedono che le clausole abusive contenute in un contratto stipulato fra un consumatore ed un professionista non vincolano il consumatore, alle condizioni stabilite dalle loro legislazioni nazionali, e che il contratto resti vincolante per le parti secondo i medesimi termini, sempre che esso possa sussistere senza le clausole abusive».
- 5 Ai sensi dell'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva in parola:

«Gli Stati membri, nell'interesse dei consumatori e dei concorrenti professionali, provvedono a fornire mezzi adeguati ed efficaci per far cessare l'inserzione di clausole abusive nei contratti

stipulati tra un professionista e dei consumatori».

Direttiva 2005/29

6 L'articolo 5 della direttiva 2005/29 recita come segue:

«1. Le pratiche commerciali sleali sono vietate.

2. Una pratica commerciale è sleale se:

a) è contraria alle norme di diligenza professionale,

e

b) falsa o è idonea a falsare in misura rilevante il comportamento economico, in relazione al prodotto, del consumatore medio che raggiunge o al quale è diretta o del membro medio di un gruppo qualora la pratica commerciale sia diretta a un determinato gruppo di consumatori.

(...)

4. In particolare, sono sleali le pratiche commerciali:

(...)

b) aggressive di cui agli articoli 8 e 9.

(...)».

7 L'articolo 8 di tale direttiva così recita:

«È considerata aggressiva una pratica commerciale che, nella fattispecie concreta, tenuto conto di tutte le caratteristiche e circostanze del caso, mediante molestie, coercizione, compreso il ricorso alla forza fisica, o indebito condizionamento, limiti o sia idonea a limitare considerevolmente la libertà di scelta o di comportamento del consumatore medio in relazione al prodotto e, pertanto, lo induca o sia idonea ad indurlo ad assumere una decisione di natura commerciale che non avrebbe altrimenti preso».

8 Ai sensi dell'articolo 9 di detta direttiva:

«Nel determinare se una pratica commerciale comporti molestie, coercizione, compreso il ricorso alla forza fisica, o indebito condizionamento, sono presi in considerazione i seguenti elementi:

a) i tempi, il luogo, la natura o la persistenza;

b) il ricorso alla minaccia fisica o verbale;

c) lo sfruttamento da parte del professionista di qualsivoglia evento tragico o circostanza specifica di gravità tale da alterare la capacità di valutazione del consumatore, al fine di influenzarne la decisione relativa al prodotto;

d) qualsiasi ostacolo non contrattuale, oneroso o sproporzionato, imposto dal professionista qualora un consumatore intenda esercitare diritti contrattuali, compresi il diritto di risolvere un contratto o quello di cambiare prodotto o rivolgersi ad un altro professionista;

- e) qualsiasi minaccia di promuovere un'azione legale ove tale azione non sia giuridicamente ammessa».

Diritto slovacco

Codice civile

- 9 L'articolo 53 dello zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (legge n. 40/1964 recante il codice civile), nella versione applicabile alla controversia di cui al procedimento principale (in prosieguo: il «codice civile»), al paragrafo 9 così disponeva:

«In caso di esecuzione rateale del contratto concluso con un consumatore, il professionista non può esercitare il diritto conferitogli dall'articolo 565 del codice civile prima di tre mesi dal ritardo nel pagamento di una delle rate e previa comunicazione al consumatore almeno 15 giorni prima dell'esercizio di tale diritto».

- 10 Ai sensi dell'articolo 151j, paragrafo 1, del codice civile:

«Se il credito assistito da una garanzia reale non è rimborsato debitamente e per tempo, il creditore garantito può dare inizio all'esecuzione sulla garanzia. Nell'ambito dell'esecuzione sulla garanzia il creditore garantito può essere soddisfatto nel modo stabilito nel contratto oppure mediante la vendita all'asta del bene costituente la garanzia, secondo la legge speciale (...), oppure ancora mediante la vendita del bene costituente la garanzia, secondo le leggi speciali (...), ove non sia altrimenti previsto dalla presente legge o da una legge speciale».

- 11 Dalla decisione di rinvio emerge che tale disposizione comporta una prima nota a piè di pagina, inserita dopo le parole «secondo la legge speciale», che rinvia allo zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov [legge n. 527/2002 relativa alle vendite all'asta volontarie, che integra la legge del Consiglio nazionale slovacco n. 323/1992 relativa ai notai e all'attività notarile (codice notarile), come modificata (in prosieguo: la «legge relativa alle vendite all'asta volontarie»)], e una seconda nota, inserita dopo le parole «secondo le leggi speciali», che rinviava allo zákon č. 99/1963 Zb., Občiansky súdny poriadok (legge n. 99/1963 recante il vecchio codice di procedura civile), poi sostituito, a partire dal 1° luglio 2016, dallo zákon č. 160/2015 Z. z., Civilný sporový poriadok (legge n. 160/2015 recante il codice di procedura civile; in prosieguo: il «codice di procedura civile»), e allo zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov [legge n. 233/1995 relativa agli ausiliari di giustizia e all'esecuzione giudiziaria (codice delle procedure di esecuzione), che modifica e integra altre leggi].

- 12 L'articolo 565 del codice civile è così formulato:

«In caso di esecuzione rateale, il creditore può chiedere il pagamento integrale del credito in ragione dell'inosservanza di una delle scadenze solo se ciò è stato convenuto o se risulta da una decisione. Il creditore può tuttavia esercitare tale diritto solo entro la data di scadenza della prima rata mensile successiva».

Codice di procedura civile

- 13 Ai sensi dell'articolo 325, paragrafi 1 e 2, lettera d), del codice di procedura civile:

«1. Il giudice può adottare provvedimenti provvisori se è necessario regolare urgentemente i

rapporti tra le parti o se esiste un rischio che l'esecuzione [della decisione giudiziaria] venga compromessa.

2. Il giudice può rivolgere a una parte della controversia, mediante un provvedimento provvisorio, in particolare

(...)

d) un'ingiunzione di fare, un'ingiunzione di non fare o un'ingiunzione di astenersi».

Legge relativa alle vendite all'asta volontarie

14 L'articolo 6, paragrafo 1, della legge relativa alle vendite all'asta volontarie prevede quanto segue:

«L'organizzatore dell'asta è colui che bandisce l'asta, che assolve le condizioni fissate dalla presente legge e da una legge speciale e che è autorizzato ad esercitare l'attività corrispondente (...)».

15 L'articolo 19, paragrafo 1, lettere a) e b), di tale legge è così formulato:

«L'organizzatore dell'asta è tenuto ad abbandonare la vendita all'asta [in prosieguo: la «vendita»] al più tardi alla data della sua apertura

a) su domanda scritta del richiedente la vendita,

b) se gli viene dimostrato, con una decisione esecutiva, che il richiedente la vendita non è legittimato alla richiesta; quando il titolo è un provvedimento provvisorio del giudice, è sufficiente dimostrare all'organizzatore dell'asta che il giudice ha disposto tale provvedimento».

16 L'articolo 21, paragrafo 2, di detta legge prevede quanto segue:

«In caso di contestazione della validità del contratto costitutivo della garanzia o di violazione delle disposizioni della presente legge, la persona che si considera danneggiata può chiedere al giudice di dichiarare la nullità della vendita. Il diritto di chiedere la nullità della vendita si estingue se non viene azionato entro tre mesi dalla data dell'aggiudicazione, a meno che i motivi della nullità della vendita siano collegati alla commissione di un reato e la vendita abbia ad oggetto una casa o un appartamento in cui il precedente proprietario era dichiarato stabilmente residente al momento dell'aggiudicazione ai sensi di una legge speciale; (...) in tal caso, è possibile chiedere la nullità della vendita anche dopo la scadenza del termine. (...)».

Procedimento principale e questioni pregiudiziali

17 Il 7 aprile 2011, la Slovenská sporiteľňa, a.s. (in prosieguo: la «banca») ha concluso con i convenuti nel procedimento principale un contratto di credito per un importo di EUR 63 000. Questi ultimi si sono impegnati a rimborsare tale somma in rate mensili di EUR 424,41, a partire dal 20 giugno 2011, con scadenza finale fissata al 20 gennaio 2030. In caso di ritardo nel pagamento, una clausola contenuta nelle condizioni generali applicate dalla banca prevedeva la decadenza dal termine. Il credito era garantito dalla costituzione di un'ipoteca su un bene immobile, l'abitazione familiare dei convenuti.

18 In ragione del ritardo dei convenuti nel procedimento principale nel pagamento di tali mensilità, la

banca, con lettera del 3 novembre 2016, ha dichiarato la decadenza dal termine e ha invitato i convenuti a pagare la totalità della somma restante dovuta a titolo del loro contratto, ossia EUR 56 888,08. Essa ha altresì presentato una domanda di esecuzione forzata della garanzia ipotecaria mediante una vendita all'asta «volontaria», vale a dire una vendita all'asta stragiudiziale della suddetta abitazione.

- 19 Il 21 aprile 2017, i convenuti nel procedimento principale hanno adito l'Okresný súd Prešov (Tribunale circoscrizionale di Prešov, Slovacchia) con un ricorso diretto a che fosse ingiunto alla banca di astenersi dall'eseguire tale garanzia mediante vendita all'asta stragiudiziale e, a titolo di provvedimento provvisorio, a che fosse sospesa l'esecuzione di detta garanzia fino alla conclusione definitiva del procedimento di merito. A sostegno del loro ricorso, tali convenuti hanno allegato che la banca non era legittimata a dichiarare la decadenza del termine in assenza di un accordo a tal fine e che essa aveva chiesto l'esecuzione sulla base della legge relativa alle vendite all'asta volontarie nonostante la loro richiesta di ristrutturazione del prestito.
- 20 Il 25 aprile 2017, la prima sessione della vendita all'asta andava deserta. Nel corso di tale prima sessione, PO avrebbe sollevato un'obiezione alla vendita, adducendo che era in corso un procedimento giudiziario per impedire l'esecuzione della garanzia.
- 21 Con ordinanza del 26 maggio 2017, l'Okresný súd Prešov (Tribunale circoscrizionale di Prešov) ha respinto la domanda di provvedimenti provvisori dei convenuti nel procedimento principale, senza rispondere alla loro obiezione secondo cui la banca aveva violato i loro diritti applicando la clausola di decadenza dal beneficio del termine. PO e RT hanno impugnato tale ordinanza dinanzi al Krajský súd v Prešove (Corte regionale di Prešov, Slovacchia).
- 22 La seconda sessione della vendita all'asta ha avuto luogo il 18 luglio 2017, prima che quest'ultimo giudice si pronunciasse sull'appello. In tale occasione, PO avrebbe nuovamente segnalato che era in corso un procedimento giudiziario per impedire l'esecuzione della garanzia ipotecaria controversa. Il bene immobile veniva tuttavia acquistato dalla ricorrente nel procedimento principale, una società operante in particolare nel settore del credito, della gestione e della manutenzione di beni immobili, e iscritto successivamente nel registro fondiario come di sua proprietà.
- 23 Con ordinanza del 9 agosto 2017, il Krajský súd v Prešove (Corte regionale di Prešov) ha annullato l'ordinanza del 26 maggio 2017 dell'Okresný súd Prešov (Tribunale distrettuale di Prešov), con la quale quest'ultimo aveva respinto la domanda di provvedimenti provvisori presentata dai convenuti nel procedimento principale, e ha disposto un nuovo esame di tale domanda, con la motivazione, in particolare, che detto tribunale avrebbe dovuto esaminare le obiezioni di tali convenuti, che il Krajský súd v Prešove (Corte regionale di Prešov) considera fondate, relative all'assenza di accordo sulla clausola di decadenza dal beneficio del termine. Quest'ultimo giudice ha altresì constatato che il tribunale non aveva esaminato il rispetto del principio di proporzionalità nell'ambito della domanda di esecuzione della garanzia ipotecaria, nel senso che non aveva tenuto conto né dell'importo del credito reclamato rispetto al valore dell'immobile ipotecato, vale a dire l'abitazione familiare dei suddetti convenuti, né della personalità di questi ultimi, né ancora della possibilità che essi saldassero il credito con altri mezzi.
- 24 Il 19 dicembre 2017, il ricorso menzionato al punto 19 della presente sentenza, diretto a che fosse ingiunto alla banca di astenersi dall'eseguire la garanzia ipotecaria controversa mediante vendita all'asta stragiudiziale, è stato ritirato dai convenuti nel procedimento principale in quanto tale vendita aveva già avuto luogo e tale ricorso non aveva quindi più ragion d'essere.
- 25 Con ordinanza dell'11 gennaio 2018, l'Okresný súd Prešov (Tribunale circoscrizionale di Prešov)

ha pertanto chiuso il procedimento e ha condannato i convenuti nel procedimento principale alle relative spese.

- 26 I convenuti si sono rifiutati di liberare l'immobile in questione. Quest'ultimo è la loro unica abitazione, dove vivono insieme ai figli, tra cui due minorenni affetti da un grave disturbo psicologico. La ricorrente nel procedimento principale ha pertanto proposto una domanda di sfratto dinanzi all'Okresný súd Prešov (Tribunale circoscrizionale di Prešov).
- 27 In una prima fase processuale, tale giudice ha respinto la domanda, con sentenza confermata in appello dal Krajský súd v Prešove (Corte regionale di Prešov). Con ordinanza dell'8 aprile 2021, il Najvyšší súd Slovenskej republiky (Corte suprema della Repubblica slovacca) ha annullato le decisioni di questi due organi giurisdizionali e ha rinviato la causa dinanzi all'Okresný súd Prešov (Tribunale distrettuale di Prešov) per accertamento del diritto di proprietà della ricorrente nel procedimento principale.
- 28 In una seconda fase processuale, l'Okresný súd Prešov (Tribunale circoscrizionale di Prešov) ha accolto la domanda e ha ordinato ai convenuti nel procedimento principale di liberare l'immobile in questione. Tale giudice ha respinto la loro domanda riconvenzionale diretta a contestare la legittimità del trasferimento di proprietà di detto bene, in quanto quest'ultimo era stato acquistato in una vendita all'asta stragiudiziale e esso giudice non era competente a pronunciarsi sulla validità di tale vendita.
- 29 Sia la ricorrente nel procedimento principale sia i convenuti nel procedimento principale hanno impugnato tale decisione dinanzi al Krajský súd v Prešove (Corte regionale di Prešov) contestando, rispettivamente, la mancata condanna di questi ultimi alle spese e il rigetto della domanda riconvenzionale.
- 30 Dinanzi a tale giudice, che è il giudice del rinvio, i convenuti nel procedimento principale lamentano una violazione dei loro diritti in quanto consumatori e del loro diritto all'alloggio.
- 31 Il Krajský súd v Prešove (Corte regionale di Prešov) ammette che il mancato pagamento delle rate mensili previste da un contratto di credito costituisce una grave violazione dell'obbligo contrattuale che incombe ai consumatori in forza di un tale contratto. Ritene, tuttavia, che la tutela riconosciuta ai consumatori dal diritto dell'Unione sia negata qualora esista un'estrema sproporzione tra la violazione di tale obbligo e le conseguenze di una decadenza dal termine.
- 32 Secondo il giudice del rinvio, le circostanze particolari che caratterizzano la causa di cui è investito distinguono quest'ultima da altre cause che hanno dato luogo a sentenze della Corte in materia di tutela dei consumatori.
- 33 In primo luogo, tale giudice esprime dubbi quanto alla conformità della clausola di decadenza dal termine che ha comportato la vendita all'asta stragiudiziale di cui trattasi nel procedimento principale al requisito di trasparenza, quale precisato dalla Corte, in particolare, nella sentenza del 21 marzo 2013, RWE Vertrieb (C-92/11, EU:C:2013:180). Al riguardo, indica che tale clausola figurava nelle condizioni generali della banca, ma che quest'ultima non l'avrebbe portata a conoscenza dei convenuti nel procedimento principale, mentre la decadenza dal termine è applicabile solo se espressamente convenuta tra le parti.
- 34 In secondo luogo, detto giudice rileva che i convenuti nel procedimento principale si sono opposti alla vendita all'asta stragiudiziale della loro abitazione familiare mediante un ricorso diretto ad obbligare la banca ad astenersi dall'eseguire la garanzia ipotecaria controversa. Nell'ambito di tale procedimento, essi avrebbero altresì chiesto, a titolo di provvedimento provvisorio, la sospensione

dell'esecuzione di tale garanzia, ciò che costituiva il solo mezzo procedurale possibile, secondo il giudice del rinvio, per sospendere tale esecuzione. Esso rileva altresì che l'ordinanza del giudice di primo grado di diniego del provvedimento provvisorio richiesto è stata annullata dal giudice d'appello, segnatamente perché è mancato l'esame della censura relativa alla nullità della clausola di decadenza alla luce della direttiva 93/13. Tuttavia, la vendita all'asta è stata realizzata prima di tale annullamento e, pertanto, prima che il giudice di primo grado avesse potuto esaminare nuovamente tale domanda di provvedimenti provvisori.

- 35 In terzo luogo, il giudice del rinvio menziona l'importanza attribuita, nella giurisprudenza slovacca, alla tutela del terzo acquirente in buona fede. Osserva, tuttavia, che la buona fede non può essere riconosciuta qualora la situazione del terzo si collochi in un «contesto preoccupante». Orbene, costituirebbe una circostanza «molto preoccupante» il fatto che, al momento dell'acquisto di un immobile nell'ambito di una vendita all'asta stragiudiziale, la società aggiudicataria sia al corrente che è in corso un procedimento giudiziario per accertare la validità della clausola all'origine di tale vendita.
- 36 Si porrebbe quindi una questione di interpretazione della direttiva 93/13 al fine di stabilire se una tale società aggiudicataria benefici di una tutela assoluta o se la sua tutela possa essere limitata, tenuto conto, in particolare, del comportamento attivo dei consumatori interessati e dei dubbi relativi alla buona fede di essa società. Tale questione risulterebbe ancor più importante quando l'esecuzione forzata della garanzia riguarda l'abitazione del consumatore, dato che il diritto all'alloggio costituisce un diritto fondamentale, garantito dall'articolo 7 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea (in prosieguo: la «Carta»).
- 37 In quarto luogo, il giudice del rinvio afferma che sussistono differenze significative tra la situazione di cui trattasi nel procedimento principale e quella oggetto della causa che ha dato luogo alla sentenza del 7 dicembre 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945). Da un lato, in quest'ultima causa, l'immobile in questione era stato venduto all'asta e i diritti reali ad esso relativi erano stati trasferiti senza che il consumatore avesse esperito i rimedi a sua disposizione. Al contrario, nel caso di specie, i convenuti nel procedimento principale sono stati attivi e hanno esperito l'unico rimedio disponibile *ex ante* per impedire la realizzazione della vendita all'asta stragiudiziale della loro abitazione. Se è vero che essi hanno successivamente rinunciato a tale ricorso, è stato solo dopo che l'esecuzione in questione, nell'ambito di una vendita all'asta stragiudiziale, aveva condotto al trasferimento della proprietà dell'immobile alla ricorrente nel procedimento principale. Dall'altro lato, a differenza del contesto processuale in cui si inseriva la causa che ha dato luogo a quella sentenza, nel caso di specie i convenuti nel procedimento principale hanno opposto alla domanda di sfratto una domanda riconvenzionale diretta a contestare la legittimità di tale trasferimento di proprietà, nell'ambito della quale la ricorrente nel procedimento principale è legittimata, in diritto slovacco, a difendersi.
- 38 In quinto e ultimo luogo, il giudice del rinvio sottolinea che consumatori come i convenuti nel procedimento principale difficilmente potrebbero far valere i loro diritti nell'ambito di un'azione *ex post* di nullità di una vendita all'asta, dato che l'articolo 21, paragrafo 2, della legge relativa alle vendite all'asta volontarie prevede solo tre motivi di nullità, vale a dire la violazione di tale legge, la nullità del contratto costitutivo di una garanzia e la commissione di un reato, restando esclusa la tutela dei consumatori contro le clausole abusive di un contratto di credito.
- 39 In tale contesto, il Krajský súd v Prešove (Corte regionale di Prešov) ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Se l'articolo 6, paragrafo 1, e l'articolo 7, paragrafo 1, della [direttiva 93/13] si applichino a

un procedimento, come quello di cui trattasi nel procedimento principale, instaurato dall'aggiudicatario all'asta di un bene immobile dato in garanzia e in cui, parallelamente, pende la domanda riconvenzionale promossa da un consumatore [il precedente proprietario dell'immobile] volta a ripristinare lo stato anteriore all'aggiudicazione, qualora il consumatore, prima della vendita all'asta stragiudiziale, abbia esperito le vie di legge per impedire la realizzazione dell'ipoteca sul proprio bene, richiedendo un provvedimento provvisorio al giudice, e, sempre prima dello svolgimento dell'asta, abbia informato i partecipanti all'asta della pendenza di un procedimento giurisdizionale per impedire la realizzazione dell'ipoteca a mezzo asta volontaria, e, nonostante tale procedimento giurisdizionale, l'asta abbia avuto luogo.

- 2) Se la [direttiva 93/13] debba essere interpretata nel senso che essa osta ad una normativa di uno Stato membro, come quella di cui trattasi nel procedimento principale, che nell'ambito di un procedimento di esecuzione su beni dati in garanzia, realizzato da un professionista delle vendite all'asta private (l'"organizzatore dell'asta") sul bene immobile di un consumatore, al fine di soddisfare il credito di una banca sorto da un contratto di credito al consumo,
- a) non consente al consumatore di sollevare utilmente nei confronti dell'organizzatore dell'asta, al fine di rimandare la vendita, obiezioni sul carattere abusivo delle clausole contrattuali in base alle quali il credito della banca deve essere recuperato, quand'anche tale credito sia fondato su clausole contrattuali abusive, in particolare su una clausola di rimborso anticipato;
 - b) non consente al consumatore di impedire la vendita all'asta dell'immobile in cui vive, sebbene questi abbia informato l'organizzatore dell'asta e i partecipanti che è pendente un procedimento giurisdizionale per ottenere un provvedimento provvisorio che interdice la vendita del bene all'asta, ma il giudice non abbia ancora adottato una decisione definitiva su tale domanda, e il provvedimento provvisorio costituisca l'unico mezzo per il consumatore per ottenere una tutela giurisdizionale temporanea contro l'esecuzione della vendita all'asta derivante da clausole contrattuali abusive;
 - c) non consente al consumatore, nelle circostanze di cui ai punti precedenti, di esercitare pienamente i diritti derivanti dal recepimento della [direttiva 93/13] e di conseguire gli obiettivi di tale direttiva, poiché la normativa [nazionale] in questione limita la possibilità di eccepire la nullità della vendita all'asta ai soli tre motivi seguenti:
 - nullità del contratto costitutivo della garanzia reale;
 - violazione [della legge relativa alle vendite all'asta volontarie];
 - commissione di un illecito penale.
- 3) Se la [direttiva 2005/29] debba essere interpretata nel senso che l'esecuzione su un bene dato in garanzia sulla base di una clausola contrattuale abusiva di rimborso anticipato di un credito sorto da un contratto di credito al consumo, [implicante] quindi un errore sull'importo dovuto per ritardo nel pagamento, può costituire una pratica commerciale sleale ai sensi del suo articolo 5, e in particolare una pratica commerciale aggressiva ai sensi degli articoli 8 e 9 di tale direttiva, e se la responsabilità della banca e gli obiettivi della direttiva [2005/29] si applichino, oltre che alla banca, anche alla società organizzatrice delle vendite all'asta che procede all'esecuzione sul bene dato in garanzia per soddisfare il credito della banca».

del Najvyšší súd Slovenskej republiky (Corte suprema della Repubblica slovacca) secondo la quale la tutela contro le clausole abusive contenute nei contratti stipulati con i consumatori rientrerebbe nei motivi di nullità di una vendita all'asta stragiudiziale, previsti all'articolo 21, paragrafo 2, della legge relativa alle vendite all'asta volontarie, la Corte ha rivolto, il 9 aprile 2024, una richiesta di chiarimenti al giudice del rinvio, in applicazione dell'articolo 101 del regolamento di procedura della Corte.

41 Con lettera depositata presso la cancelleria della Corte il 13 maggio 2024, il giudice del rinvio ha precisato che, alla data della vendita all'asta di cui trattasi nel procedimento principale, non esisteva giurisprudenza costante dei giudici slovacchi nel senso che una vendita all'asta volontaria potesse essere annullata per violazione della direttiva 93/13 e che, ad oggi, nessuna decisione giudiziaria ha mai annullato una vendita all'asta per un tale motivo.

42 Secondo tale giudice, la giurisprudenza richiamata dal governo slovacco, consistente in due ordinanze emesse nel corso del 2022, ossia cinque anni dopo la vendita all'asta di cui trattasi nel procedimento principale, rimane isolata, anche nella prassi giudiziaria del Najvyšší súd Slovenskej republiky (Corte suprema della Repubblica slovacca), cosicché non si potrebbe contestare ai convenuti nel procedimento principale di non aver proposto un'azione di nullità di tale vendita all'asta per far valere i loro diritti derivanti dalla direttiva 93/13 e di aver scelto di contestare, nell'ambito di una domanda riconvenzionale, il diritto di proprietà della ricorrente nel procedimento principale.

Sulle questioni pregiudiziali

Sulla seconda e sulla terza questione

Sulla ricevibilità

43 Senza sollevare formalmente un'eccezione di irricevibilità della prima e della seconda questione, la ricorrente nel procedimento principale afferma, in sostanza, di non essere interessata nel caso di specie dalla direttiva 93/13, la cui interpretazione è richiesta nell'ambito di tali questioni, poiché essa non era parte nel procedimento giudiziario avviato contro la banca dai convenuti nel procedimento principale, e ritiene che la Corte non debba rispondere a tali questioni.

44 Dal canto suo, il governo slovacco esprime dubbi sulla ricevibilità della seconda questione nella misura in cui viene chiesto se la direttiva 93/13 osti a una normativa nazionale che esclude dai motivi di nullità di una vendita all'asta stragiudiziale di un bene immobile l'esistenza di clausole abusive nel contratto all'origine dell'esecuzione forzata di una garanzia ipotecaria relativa a tale immobile. Tale governo sottolinea che i convenuti nel procedimento principale non hanno proposto un'azione di nullità della vendita all'asta di cui trattasi nel procedimento principale, cosicché non sarebbe chiara la ragione per la quale una risposta della Corte sia necessaria affinché tale giudice possa statuire sul procedimento principale.

45 A questo proposito, occorre ricordare che, nell'ambito della procedura istituita dall'articolo 267 TFUE, spetta soltanto al giudice nazionale, che è investito della controversia oggetto del procedimento principale e che deve assumere la responsabilità della futura decisione giurisdizionale, valutare, alla luce delle particolari circostanze di ciascun causa, sia la necessità di una pronuncia pregiudiziale per essere in grado di emettere la propria sentenza, sia la rilevanza delle questioni che esso sottopone alla Corte. Di conseguenza, se le questioni sollevate vertono sull'interpretazione del diritto dell'Unione, la Corte è, in linea di principio, tenuta a statuire. Ne consegue che le questioni vertenti sul diritto dell'Unione godono di una presunzione di rilevanza. Il rigetto da parte della Corte

di una domanda presentata da un giudice nazionale è dunque possibile solo qualora appaia in modo manifesto che l'interpretazione del diritto dell'Unione richiesta non ha alcun rapporto con la realtà effettiva o con l'oggetto del procedimento principale, qualora il problema sia di natura ipotetica o, ancora, qualora la Corte non disponga degli elementi di fatto e di diritto necessari per rispondere in modo utile alle questioni che le vengono sottoposte (sentenza del 29 luglio 2024, LivaNova, C-713/22, EU:C:2024:642, punto 53 e giurisprudenza citata).

- 46 Orbene, occorre osservare, da un lato, che la controversia principale ha ad oggetto una domanda di sfratto intentata dalla ricorrente contro i convenuti e una domanda riconvenzionale con la quale questi ultimi contestano la legittimità del trasferimento di proprietà a tale ricorrente dell'immobile che costituisce la loro abitazione familiare. Tale trasferimento è intervenuto a seguito di una vendita all'asta stragiudiziale che è stata organizzata in esecuzione di una garanzia ipotecaria prevista nel contratto di mutuo concluso da tali convenuti con la banca e sul fondamento di una normativa nazionale che il giudice del rinvio dubita soddisfi il requisito di una tutela effettiva dei consumatori contro le clausole abusive, a norma della direttiva 93/13. Come risulta dalla decisione di rinvio, la ricorrente nel procedimento principale, in forza del diritto slovacco, sarebbe legittimata a difendersi nell'ambito di una siffatta domanda riconvenzionale. Di conseguenza, il fatto che tale ricorrente non fosse parte del procedimento giudiziario avviato dai convenuti nel procedimento principale contro la banca non esclude affatto che l'interpretazione di tale direttiva richiesta da detto giudice sia necessaria per consentire a quest'ultimo di emettere la sua decisione nel procedimento principale, ai sensi della giurisprudenza citata al punto precedente della presente sentenza.
- 47 Dall'altro lato, come rilevato al punto 42 della presente sentenza, il giudice del rinvio ha indicato, nella sua risposta alla richiesta di chiarimenti rivoltagli dalla Corte, che non si può contestare ai convenuti nel procedimento principale, allo stato attuale del diritto slovacco, il fatto di non aver proposto un'azione di nullità della vendita all'asta di cui trattasi nel procedimento principale, facendo valere la presenza di una clausola abusiva nel contratto di mutuo concluso con la banca. La terza parte della seconda questione, che il giudice del rinvio ha espressamente mantenuto in tale risposta, mira proprio a stabilire se l'impossibilità, per tali convenuti, di proporre una tale azione sia contraria alle disposizioni della direttiva 93/13. Pertanto, tale questione è strettamente connessa all'oggetto del procedimento principale, che verte segnatamente sulla validità di tale vendita.
- 48 Da quanto precede risulta che la prima e la seconda questione sono ricevibili.

Nel merito

– Osservazioni preliminari

- 49 In primo luogo, occorre ricordare che il sistema di tutela istituito con la direttiva 93/13 si fonda sull'idea che il consumatore si trova in una posizione di inferiorità nei confronti del professionista per quanto riguarda sia il potere negoziale sia il livello di informazione (sentenza del 17 maggio 2022, Ibercaja Banco, C-600/19, EU:C:2022:394, punto 35 e giurisprudenza citata).
- 50 In tale contesto, e per garantire il livello elevato di protezione dei consumatori enunciato all'articolo 38 della Carta, il giudice nazionale è tenuto ad esaminare, anche d'ufficio, la natura abusiva di una clausola contrattuale che ricade nell'ambito di applicazione della direttiva 93/13 e, in tal modo, ad ovviare allo squilibrio che esiste tra il consumatore e il professionista a partire dal momento in cui dispone degli elementi di diritto e di fatto a tal fine necessari (sentenze del 21 dicembre 2016, Gutiérrez Naranjo e a., C-154/15, C-307/15 e C-308/15, EU:C:2016:980, punto 58, nonché del 9 novembre 2023, Všeobecná úverová banka, C-598/21, EU:C:2023:845, punto 74 e giurisprudenza citata).

- 51 Poiché l'articolo 6, paragrafo 1, di tale direttiva prevede che le clausole abusive non vincolano i consumatori, i giudici nazionali sono parimenti tenuti a disapplicare tali clausole affinché non producano effetti vincolanti nei confronti di un consumatore, a meno che quest'ultimo non vi si opponga [v., in tal senso, sentenze del 26 marzo 2019, Abanca Corporación Bancaria e Bankia, C-70/17 e C-179/17, EU:C:2019:250, punto 52, nonché del 15 giugno 2023, Getin Noble Bank (Sospensione dell'esecuzione di un contratto di credito), C-287/22, EU:C:2023:491, punto 37].
- 52 L'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13, in combinato disposto con il suo ventiquattresimo considerando, impone agli Stati membri di fornire mezzi adeguati ed efficaci per far cessare l'inserzione di clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori da un professionista (v., in tal senso, sentenze del 14 giugno 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, punto 68, e del 17 maggio 2022, Ibercaja Banco, C-600/19, EU:C:2022:394, punto 38 e giurisprudenza citata).
- 53 L'obbligo per gli Stati membri di garantire l'effettività dei diritti spettanti ai singoli in forza del diritto dell'Unione implica, segnatamente per i diritti derivanti dalla direttiva 93/13, un'esigenza di tutela giurisdizionale effettiva, riaffermata all'articolo 7, paragrafo 1, di tale direttiva e sancita altresì all'articolo 47 della Carta, che si applica, tra l'altro, alla definizione delle modalità procedurali relative alle azioni giudiziarie fondate su tali diritti (sentenze del 17 maggio 2022, SPV Project 1503 e a., C-693/19 e C-831/19, EU:C:2022:395, punto 61 e giurisprudenza citata; del 17 maggio 2022, Impuls Leasing România, C-725/19, EU:C:2022:396, punto 46 e giurisprudenza citata, nonché del 17 maggio 2022, Unicaja Banco, C-869/19, EU:C:2022:397, punto 29 e giurisprudenza citata).
- 54 Occorre altresì ricordare che, data la natura e l'importanza dell'interesse pubblico sul quale si fonda la tutela che la direttiva 93/13 garantisce ai consumatori, l'articolo 6, paragrafo 1, di quest'ultima deve essere considerato come una norma equivalente alle norme nazionali che occupano, nell'ambito dell'ordinamento giuridico interno, il rango di norme di ordine pubblico (sentenze del 6 ottobre 2009, Asturcom Telecomunicaciones, C-40/08, EU:C:2009:615, punto 52, e del 17 maggio 2022, Unicaja Banco, C-869/19, EU:C:2022:397, punto 24). Anche l'articolo 7, paragrafo 1, di tale direttiva è direttamente connesso a tale interesse pubblico (v., in tal senso, sentenza del 21 dicembre 2016, Gutiérrez Naranjo e a., C-154/15, C-307/15 e C-308/15, EU:C:2016:980, punto 56).
- 55 Per quanto riguarda, in particolare, le procedure di esecuzione forzata, la Corte ha precisato, a più riprese e tenendo conto delle prescrizioni dell'articolo 6, paragrafo 1, nonché dell'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13, il modo in cui il giudice nazionale deve garantire nel loro ambito la tutela dei diritti che i consumatori traggono da detta direttiva.
- 56 Pertanto, in mancanza di armonizzazione di tali procedure, le modalità della loro attuazione rientrano nella competenza dell'ordinamento giuridico interno degli Stati membri in forza del principio di autonomia processuale di questi ultimi. Nondimeno, tali modalità devono soddisfare la doppia condizione di non essere meno favorevoli di quelle che disciplinano situazioni analoghe soggette al diritto nazionale (principio di equivalenza) e di non rendere impossibile o eccessivamente difficile l'esercizio dei diritti attribuiti ai consumatori dal diritto dell'Unione (principio di effettività) (v. in particolare, in tal senso, sentenza del 26 giugno 2019, Addiko Bank, C-407/18, EU:C:2019:537, punto 46 e giurisprudenza citata).
- 57 Per quanto riguarda il principio di effettività, l'unico evocato dal giudice del rinvio, si deve rilevare che ogni caso in cui sorge la questione se una norma di procedura nazionale renda impossibile o eccessivamente difficile l'applicazione del diritto dell'Unione deve essere esaminato tenendo conto del ruolo di detta norma nell'insieme del procedimento, del suo svolgimento e delle sue peculiarità,

nonché, se del caso, dei principi alla base del sistema giurisdizionale nazionale, quali la tutela dei diritti della difesa, il principio della certezza del diritto e il regolare svolgimento del procedimento. Tuttavia, le caratteristiche specifiche dei procedimenti non possono costituire un elemento atto a pregiudicare la tutela giuridica di cui devono godere i consumatori in forza delle disposizioni della direttiva 93/13 (sentenza del 17 maggio 2022, *Impuls Leasing România*, C-725/19, EU:C:2022:396, punto 45 e giurisprudenza ivi citata).

58 Inoltre, la Corte ha ritenuto che il rispetto del principio di effettività non può tuttavia supplire integralmente alla completa passività del consumatore interessato (sentenza del 17 maggio 2022, *Unicaja Banco*, C-869/19, EU:C:2022:397, punto 28 e giurisprudenza citata).

59 La Corte ha altresì sottolineato l'importanza di prevedere, nel diritto nazionale, la possibilità di chiedere a un giudice di valutare il carattere abusivo di una clausola contrattuale prima della conclusione di un procedimento di esecuzione forzata fondato sul contratto contenente una siffatta clausola. A tal riguardo, la Corte ha ritenuto che, nell'ipotesi in cui il procedimento di esecuzione forzata si concluda prima della pronuncia della decisione del giudice di merito che dichiara il carattere abusivo della clausola contrattuale all'origine di detta esecuzione forzata e, di conseguenza, la nullità di siffatto procedimento, la decisione in parola consentirebbe di fornire al consumatore di cui trattasi solo una protezione a posteriori sotto forma di risarcimento, che si rivelerebbe incompleta e insufficiente e non costituirebbe un mezzo adeguato né efficace per porre fine all'inserzione di tale medesima clausola, contrariamente a quanto previsto dall'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13 (v., in tal senso, sentenze del 14 marzo 2013, *Aziz*, C-415/11, EU:C:2013:164, punto 60, e del 17 maggio 2022, *Impuls Leasing România*, C-725/19, EU:C:2022:396, punto 55 e giurisprudenza citata).

60 Al fine di garantire l'effettività della tutela voluta dalla direttiva 93/13, la Corte ha sottolineato l'importanza, per il giudice nazionale adito, di disporre del potere di adottare provvedimenti provvisori che consentano di sospendere un procedimento illecito di esecuzione forzata o di bloccarlo, tanto più quando si tratta di un procedimento di esecuzione forzata di una garanzia ipotecaria che potrebbe portare all'estromissione del consumatore e della sua famiglia dall'abitazione dove dimorano, essendo il diritto all'abitazione un diritto fondamentale garantito dall'articolo 7 della Carta di cui tale giudice deve tener conto nell'attuazione di tale direttiva (v., in tal senso, sentenza del 9 novembre 2023, *Všeobecná úverová banka*, C-598/21, EU:C:2023:845, punto 85 e giurisprudenza citata).

61 In secondo luogo, occorre ricordare che, secondo una costante giurisprudenza della Corte, nell'ambito della procedura di cooperazione tra i giudici nazionali e la Corte istituita dall'articolo 267 TFUE, spetta a quest'ultima fornire al giudice nazionale una soluzione utile che gli consenta di dirimere la controversia che gli è sottoposta. In tale ottica, incombe, eventualmente, alla Corte riformulare le questioni che le vengono sottoposte. Infatti, la circostanza che un giudice nazionale abbia, sul piano formale, formulato una questione pregiudiziale facendo riferimento a determinate disposizioni del diritto dell'Unione non osta a che la Corte fornisca a detto giudice tutti gli elementi di interpretazione che possono essere utili per la decisione della causa di cui è investito, indipendentemente dal fatto che esso vi abbia fatto o no riferimento nell'enunciazione delle sue questioni. A tal riguardo, spetta alla Corte enucleare dall'insieme degli elementi forniti dal giudice nazionale, e segnatamente dalla motivazione della decisione di rinvio, gli elementi del diritto dell'Unione che richiedono un'interpretazione in considerazione dell'oggetto della controversia. Al fine di fornire una risposta utile al giudice che le ha sottoposto una questione pregiudiziale, la Corte può anche essere indotta a prendere in considerazione norme di diritto dell'Unione alle quali il giudice nazionale non ha fatto riferimento nel formulare la sua questione (sentenze del 20 marzo 1986, *Tissier*, 35/85, EU:C:1986:143, punto 9, nonché del 6 marzo 2025, *ONB e a.*, C-575/23,

EU:C:2025:141, punto 57).

– *Sulla prima questione*

- 62 Con la sua prima questione il giudice del rinvio domanda, in sostanza, se l'articolo 6, paragrafo 1, e l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13, letti alla luce degli articoli 7 e 47 della Carta, debbano essere interpretati nel senso che rientra nel loro ambito di applicazione un procedimento giudiziario nel quale, da un lato, la società aggiudicataria di un bene immobile che costituisce l'abitazione familiare di un consumatore, venduta nel contesto di un'esecuzione forzata stragiudiziale di una garanzia ipotecaria concessa su tale bene da detto consumatore a favore di un creditore professionista, chiede l'espulsione di detto consumatore e, dall'altro, quest'ultimo contesta, con una domanda riconvenzionale, la legittimità del trasferimento di proprietà di detto bene a tale società aggiudicataria, effettuato nonostante un procedimento giurisdizionale ancora pendente al momento di tale trasferimento, diretto alla sospensione di tale esecuzione forzata in ragione dell'esistenza di clausole abusive nel contratto all'origine di detta esecuzione, di cui detta società aggiudicataria era stata previamente informata dallo stesso consumatore.
- 63 Dalla giurisprudenza della Corte risulta che, al fine di stabilire se la direttiva 93/13 possa essere utilmente invocata in un procedimento pendente dinanzi ad un giudice nazionale, occorre esaminare l'oggetto di tale procedimento e le specificità della controversia nella quale esso si inserisce (v., in tal senso, sentenza del 7 dicembre 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, punti 39, 42 e 49).
- 64 Da tale giurisprudenza risulta altresì che le disposizioni della direttiva 93/13 non possono essere utilmente invocate in assenza di indizi concordanti quanto all'eventuale presenza di una clausola potenzialmente abusiva nel contratto di mutuo ipotecario oggetto di una procedura di esecuzione stragiudiziale (v., in tal senso, sentenza del 7 dicembre 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, punto 48).
- 65 Per quanto riguarda, in primo luogo, l'oggetto del procedimento, la Corte ha dichiarato che l'articolo 6, paragrafo 1, e l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13 non possono essere utilmente invocati, in linea di principio, in una controversia che riguarda non il procedimento di esecuzione forzata della garanzia ipotecaria prevista dal contratto di mutuo stipulato tra un consumatore e un professionista, bensì la tutela dei diritti reali connessi alla proprietà legalmente acquisita da tale professionista al termine di una vendita mediante gara (v., in tal senso, sentenza del 7 dicembre 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, punti 44 e 47).
- 66 In circostanze siffatte, permettere al debitore, che ha consentito un'ipoteca su tale immobile, di opporre all'acquirente di quest'ultimo eccezioni derivanti dal contratto di mutuo ipotecario, rispetto al quale tale acquirente può anche essere terzo, rischierebbe di pregiudicare la certezza del diritto in rapporti di proprietà esistenti (v., in tal senso, sentenza del 7 dicembre 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, punto 45).
- 67 La Corte ha altresì dichiarato che, in una situazione in cui il procedimento di esecuzione ipotecaria si è concluso e i diritti di proprietà su un bene immobile sono stati trasferiti a un terzo, il giudice, agendo d'ufficio o su domanda del consumatore, non può più procedere a un esame del carattere abusivo di clausole contrattuali che condurrebbe alla nullità degli atti che hanno trasferito la proprietà e, pertanto, a rimettere in discussione la certezza giuridica di tale trasferimento di proprietà la cui legittimità non era contestata (v., in tal senso, sentenza del 17 maggio 2022, Ibercaja Banco, C-600/19, EU:C:2022:394, punto 57).

- 68 Nel caso di specie, dalla decisione di rinvio risulta che la controversia di cui al procedimento principale riguarda tuttavia due azioni aventi oggetti giuridici distinti da quelli di cui trattasi nelle cause che hanno dato luogo alle sentenze menzionate ai punti da 65 a 67 della presente sentenza. Da un lato, il giudice del rinvio è investito di una domanda di sfratto dei convenuti nel procedimento principale dalla loro abitazione familiare, proposta dalla ricorrente nel procedimento principale nell'esercizio delle prerogative conferitele dal diritto di proprietà da essa acquisito a seguito della vendita all'asta stragiudiziale di detta abitazione.
- 69 Dall'altro lato, la controversia verte su una domanda riconvenzionale con la quale i convenuti nel procedimento principale contestano la legittimità del trasferimento di proprietà di detta abitazione alla ricorrente nel procedimento principale, per il motivo che la legge relativa alle vendite all'asta volontarie non soddisferebbe l'esigenza di tutela giurisdizionale effettiva, riaffermata all'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13 e sancita altresì dall'articolo 47 della Carta. Detti convenuti sostengono che tale legge ha consentito che l'esecuzione forzata della garanzia ipotecaria di cui trattasi proseguisse nonostante una domanda di provvedimenti provvisori, pendente dinanzi a un giudice, diretta ad ottenere la sospensione di tale esecuzione forzata. Come menzionato ai punti 37 e 46 della presente sentenza, secondo il giudice del rinvio il diritto slovacco ammette la ricorrente nel procedimento principale a difendersi nell'ambito di una siffatta azione.
- 70 Di conseguenza, a differenza della controversia oggetto della causa che ha dato luogo alla sentenza del 7 dicembre 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945), la controversia di cui al procedimento principale riguarda non solo la tutela dei diritti reali di proprietà acquisiti a seguito di una vendita di un bene immobile mediante gara, ma anche le condizioni alle quali la procedura di esecuzione forzata della garanzia ipotecaria concessa su tale bene ha potuto sfociare nel trasferimento di tali diritti alla società aggiudicataria.
- 71 Infatti, nell'ambito della loro domanda riconvenzionale i convenuti nel procedimento principale non oppongono all'acquirente di un bene immobile, terzo al contratto di mutuo ipotecario relativo a tale bene, cause di nullità di tale contratto o di talune sue clausole, ma contestano la legittimità stessa del trasferimento di proprietà di detto bene a tale acquirente.
- 72 Per quanto riguarda, in secondo luogo, le specificità della controversia in cui si inserisce il procedimento, dalla giurisprudenza risulta che la Corte ha già tenuto conto del fatto che il consumatore interessato avesse l'opportunità, nel corso del procedimento di esecuzione forzata di una garanzia ipotecaria, di opporsi a tale procedimento o di chiederne la sospensione per il motivo che una clausola abusiva avrebbe viziato il contratto di mutuo al quale tale garanzia si riferiva, nonché della questione se tale consumatore si fosse avvalso di siffatti rimedi giuridici (v., in tal senso, sentenza del 7 dicembre 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, punto 49).
- 73 Al riguardo, la Corte ha concluso per l'inapplicabilità dell'articolo 6, paragrafo 1, e dell'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13 a una controversia avente ad oggetto la tutela di diritti reali legalmente acquisiti dall'aggiudicatario di un bene immobile, qualora tali diritti siano stati trasferiti senza che il consumatore si sia avvalso dei mezzi di ricorso previsti in tale contesto (v., in tal senso, sentenza del 7 dicembre 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945, punto 50).
- 74 Per contro, in una situazione come quella di cui al procedimento principale, l'atteggiamento dei consumatori per quanto riguarda la procedura di esecuzione forzata stragiudiziale non può essere qualificato come totalmente passivo. Al contrario, per prima cosa, i convenuti nel procedimento principale hanno proposto un ricorso diretto ad impedire la prosecuzione di tale procedimento, corredando tale ricorso di una domanda di provvedimenti provvisori nel senso della sospensione di detto procedimento. Orbene, secondo il giudice del rinvio, questa sarebbe stata l'unica via di legge

per opporsi alla realizzazione di una vendita all'asta stragiudiziale.

- 75 Fatta salva la valutazione cui spetta a tale giudice procedere, il fatto che, dopo la realizzazione della vendita all'asta in questione, i convenuti nel procedimento principale abbiano rinunciato a tale ricorso non può rimettere in discussione la constatazione secondo cui essi non sono rimasti passivi. Infatti, come risulta dalla decisione di rinvio, detto ricorso mirava a che fosse ingiunto alla banca di astenersi dall'eseguire la garanzia ipotecaria in questione mediante vendita all'asta stragiudiziale e conteneva altresì una domanda di sospensione di tale procedimento di esecuzione. Detti convenuti potevano quindi ragionevolmente ritenere che il ricorso fosse divenuto privo di oggetto dopo che tale vendita all'asta era stata realizzata, in quanto un giudice non poteva più emettere, a quel punto, una decisione che impedisse o sospendesse l'esecuzione di tale garanzia.
- 76 Peraltro, come sostenuto dalla ricorrente nel procedimento principale e dal governo slovacco, è vero che i convenuti nel procedimento principale non hanno presentato una domanda di dichiarazione di nullità di detta vendita ai sensi dell'articolo 21, paragrafo 2, della legge relativa alle vendite all'asta volontarie. Al riguardo occorre osservare, da un lato, che, secondo le spiegazioni del giudice del rinvio, tale disposizione consente di chiedere la nullità di una vendita all'asta volontaria solo per tre motivi che non includono l'illiceità delle clausole di un contratto di credito concluso da un consumatore. Dall'altro lato, che il governo slovacco ha fatto riferimento a due ordinanze del Najvyšší súd Slovenskej republiky (Corte suprema della Repubblica slovacca) emesse nell'anno 2022 dalle quali risulterebbe che la tutela contro le clausole abusive contenute nei contratti conclusi da consumatori rientra nei motivi di nullità di una vendita all'asta stragiudiziale, previsti da detta disposizione. Nondimeno, alla luce della risposta del giudice del rinvio alla richiesta di chiarimenti che gli è stata rivolta al riguardo, esposta ai punti 41 e 42 della presente sentenza, non ci si poteva attendere da un consumatore medio, definito come normalmente informato e ragionevolmente attento e avveduto [sentenza del 4 luglio 2024, Caixabank e a. (Controllo di trasparenza nell'azione collettiva), C-450/22, EU:C:2024:577, punto 48 e giurisprudenza citata], che anticipasse l'interpretazione dell'articolo 21, paragrafo 2, della legge relativa alle vendite all'asta volontarie alla quale è pervenuto il Najvyšší súd Slovenskej republiky (Corte suprema della Repubblica slovacca) cinque anni dopo la realizzazione della vendita di cui trattasi nel procedimento principale. Spetta tuttavia al giudice del rinvio procedere alle verifiche necessarie al riguardo.
- 77 Per seconda cosa, il giudice del rinvio indica che i convenuti nel procedimento principale, in occasione della seconda sessione di vendita all'asta dell'immobile di cui trattasi, hanno informato la ricorrente nel procedimento principale e l'organizzatore dell'asta dell'esistenza di una domanda di provvedimenti provvisori pendente diretta alla sospensione dell'esecuzione forzata della garanzia ipotecaria di cui trattasi. Se è vero che, nelle sue osservazioni scritte, tale ricorrente contesta di essere stata informata dell'esistenza di tale domanda, occorre ricordare che, nell'ambito della procedura istituita all'articolo 267 TFUE, basata sulla netta separazione di funzioni tra i giudici nazionali e la Corte, ogni valutazione dei fatti di causa rientra nella competenza del giudice nazionale (sentenza del 19 dicembre 2024, Rustrans, C-392/23, EU:C:2024:1052, punto 38 e giurisprudenza citata), cosicché la Corte è vincolata da tale valutazione.
- 78 Parimenti, spetta esclusivamente al giudice del rinvio stabilire, al momento di statuire nel merito della controversia principale, se dalle circostanze in cui la vendita all'asta di cui trattasi nel procedimento principale è stata realizzata, da esso qualificate come «preoccupanti», in particolare dal fatto che la società aggiudicataria che opera nel settore del credito, della gestione e della manutenzione di beni immobili fosse stata informata dell'esistenza di un procedimento pendente dinanzi a un giudice diretto all'accertamento del carattere abusivo della clausola di decadenza dal termine alla base di tale vendita, se tale società abbia agito in malafede al momento di detta vendita e, in caso affermativo, trarre le conseguenze che il diritto nazionale ricollega alla malafede per

quanto riguarda la legittimità della stessa vendita.

- 79 In terzo e ultimo luogo, occorre rilevare, conformemente alla giurisprudenza citata al punto 64 della presente sentenza, che, a parere del giudice del rinvio, esistevano indizi concordanti, alla data della vendita all'asta di cui trattasi nel procedimento principale, quanto all'eventuale presenza di una clausola potenzialmente abusiva nel contratto all'origine dell'esecuzione forzata della garanzia ipotecaria in questione. Infatti, come risulta dal punto 33 della presente sentenza, tale giudice esprime dubbi quanto alla conformità della clausola di decadenza dal termine che ha comportato tale esecuzione forzata al requisito di trasparenza.
- 80 Da quanto precede risulta che, a differenza della parte convenuta nella causa che ha dato luogo alla sentenza del 7 dicembre 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945), i convenuti nel procedimento principale non sono rimasti passivi nell'ambito del procedimento di esecuzione forzata stragiudiziale, ma, al contrario, si sono avvalsi dei mezzi di ricorso previsti dalla normativa slovacca per opporsi a tale esecuzione, informandone al contempo le persone interessate da detta esecuzione. Tuttavia, tale procedimento è proseguito e si è concluso con la vendita all'asta della loro abitazione familiare, in assenza di qualsiasi controllo giurisdizionale sul fondamento del credito di cui la banca chiedeva il pagamento, e ciò sebbene esistessero indizi concordanti quanto al carattere potenzialmente abusivo della clausola di decadenza dal termine all'origine della medesima esecuzione.
- 81 Orbene, nell'ambito di una controversia caratterizzata dall'insieme di tali circostanze, la piena effettività della tutela conferita ai consumatori dalla direttiva 93/13 e l'esigenza di una tutela giurisdizionale effettiva prevista all'articolo 47 della Carta richiedono che i consumatori interessati possano avvalersi, nell'ambito di un'azione riconvenzionale come quella di cui trattasi nel procedimento principale, dell'articolo 6, paragrafo 1, e dell'articolo 7, paragrafo 1, di tale direttiva al fine di contestare la legittimità del trasferimento, alla società aggiudicataria, della proprietà dell'immobile in questione.
- 82 Infatti, da quanto precede risulta che, in circostanze del genere, la tutela della certezza giuridica del trasferimento di proprietà già effettuato nei confronti di un terzo, alla quale la Corte ha fatto riferimento nel contesto delle cause che hanno dato luogo alle sentenze del 7 dicembre 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945), e del 17 maggio 2022, Ibercaja Banco (C-600/19, EU:C:2022:394), non può essere considerata come avente carattere assoluto.
- 83 Occorre pertanto rispondere alla prima questione dichiarando che l'articolo 6, paragrafo 1, e l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13, letti alla luce degli articoli 7 e 47 della Carta, devono essere interpretati nel senso che rientra nel loro campo di applicazione un procedimento giudiziario nell'ambito del quale, da un lato, la società aggiudicataria di un bene immobile che costituisce l'abitazione familiare di un consumatore, venduta nel contesto dell'esecuzione forzata stragiudiziale di una garanzia ipotecaria concessa su tale bene da detto consumatore a favore di un creditore professionista, chiede lo sfratto di detto consumatore e, dall'altro, quest'ultimo contesta, con una domanda riconvenzionale, la legittimità del trasferimento di proprietà di detto bene a tale società aggiudicataria, effettuato nonostante un procedimento giurisdizionale, ancora pendente al momento di tale trasferimento, diretto alla sospensione dell'esecuzione di tale garanzia in ragione dell'esistenza di clausole abusive nel contratto all'origine di tale esecuzione, di cui detta società aggiudicataria è stata previamente informata dallo stesso consumatore. Ciò vale a condizione che siano sussistiti indizi concordanti, alla data di tale vendita, quanto al carattere potenzialmente abusivo di tali clausole e che il consumatore si sia avvalso dei rimedi giuridici di cui ragionevolmente poteva attendersi che un consumatore medio si avvallesse, al fine di ottenere un controllo giurisdizionale di dette clausole.

– *Sulla seconda questione*

- 84 Con la sua seconda questione il giudice del rinvio domanda, in sostanza, se l'articolo 6, paragrafo 1, e l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13, letti alla luce degli articoli 7 e 47 della Carta, debbano essere interpretati nel senso che ostano a una normativa nazionale che consente che un'esecuzione forzata stragiudiziale di una garanzia ipotecaria concessa da un consumatore a favore di un creditore professionista su un bene immobile che costituisce l'abitazione familiare di tale consumatore prosegua nonostante l'esistenza di una domanda di provvedimenti provvisori in corso dinanzi a un giudice diretta alla sospensione di tale esecuzione, e che non prevede peraltro alcuna possibilità di ottenere in via giudiziaria la nullità della stessa esecuzione in ragione dell'esistenza di clausole abusive nel contratto all'origine di quest'ultima.
- 85 A tal riguardo, come ricordato al punto 57 della presente sentenza, ogni caso in cui sorge la questione se una norma di procedura nazionale renda impossibile o eccessivamente difficile l'applicazione del diritto dell'Unione deve essere esaminato tenendo conto del ruolo di detta norma nell'insieme del procedimento, del suo svolgimento e delle sue peculiarità.
- 86 Come risulta dalla decisione di rinvio, la legge relativa alle vendite all'asta volontarie, la cui conformità alla direttiva 93/13 è messa in dubbio dal giudice del rinvio, consente a un creditore professionista di eseguire una garanzia sulla base di un contratto di credito senza il previo intervento di un giudice per la verifica del fondamento del credito stesso, finanche quando si tratta di un'ipoteca costituita sull'abitazione familiare di un consumatore.
- 87 Se è vero che la direttiva 93/13 non osta, di per sé, ai procedimenti di esecuzione forzata stragiudiziali condotti da soggetti diversi dai giudici e nel corso dei quali i consumatori non possono invocare l'esistenza di clausole abusive nel contratto che ha dato origine al procedimento esecutivo di cui trattasi (v., per analogia, per quanto riguarda il ruolo che può essere devoluto al notaio in materia di controllo di clausole contrattuali abusive, sentenza del 1° ottobre 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, punti 47, 48 e 65), gli Stati membri devono pur sempre mettere a disposizione dei consumatori mezzi di ricorso adeguati ed efficaci, idonei a garantire che essi non siano vincolati da siffatte clausole.
- 88 Tuttavia, occorre ricordare pure che, per quanto riguarda la legge relativa alle vendite all'asta volontarie, la Corte ha dichiarato che la direttiva 93/13 osta a una normativa nazionale ai sensi della quale un professionista può, nel mettere in atto una clausola di decadenza anticipata contenuta in un contratto di credito al consumo, procedere al recupero delle somme dovute a titolo di tale clausola mediante la vendita, al di fuori di qualsiasi procedimento giudiziario, dell'abitazione familiare del consumatore (v., in tal senso, sentenza del 9 novembre 2023, Všeobecná úverová banka, C-598/21, EU:C:2023:845, punti 84 e 90).
- 89 Nel caso di specie, dalla decisione di rinvio risulta che, al fine di opporsi a una vendita all'asta stragiudiziale e di far valere l'esistenza di una clausola potenzialmente abusiva nel contratto all'origine di tale vendita, un consumatore deve avviare un procedimento giudiziario nell'ambito del quale può altresì chiedere, a titolo di provvedimento provvisorio, la sospensione di detta vendita fino alla decisione sul ricorso di merito. Tuttavia, dall'articolo 19, paragrafo 1, lettera b), seconda frase, della legge relativa alle vendite all'asta volontarie risulta che l'organizzatore di vendite all'asta è tenuto ad abbandonare la vendita solo se è stato disposto un provvedimento provvisorio in tal senso da un giudice.
- 90 Come testimonia la situazione di cui trattasi nel procedimento principale, tale disposizione consentirebbe di proseguire un'esecuzione forzata anche qualora sia pendente dinanzi a un giudice

una domanda di provvedimenti provvisori diretta alla sospensione della stessa e di pervenire così al trasferimento del diritto di proprietà su un bene immobile, inclusa l'abitazione familiare del consumatore, prima che tale giudice si sia pronunciato su tale domanda e anche in caso di indizi concordanti quanto all'eventuale presenza di una clausola potenzialmente abusiva nel contratto all'origine di tale esecuzione.

- 91 Di conseguenza, sebbene l'articolo 325 del codice di procedura civile permetta al giudice di disporre un provvedimento provvisorio, quale la sospensione di una vendita all'asta stragiudiziale, si deve constatare che tale mezzo non sembra offrire al consumatore una possibilità effettiva di ottenere, prima della realizzazione di detta vendita, un controllo giurisdizionale delle clausole potenzialmente abusive del contratto all'origine dell'esecuzione di cui trattasi, o almeno un controllo *prima facie* nell'ambito di una domanda di provvedimenti provvisori, per quanto la concessione di un tale provvedimento sia necessaria per garantire l'efficacia della decisione sul ricorso di merito.
- 92 A tal riguardo, come risulta dalla giurisprudenza citata al punto 59 della presente sentenza, l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13 esige che il consumatore non sia privato della possibilità effettiva di ottenere la sospensione di un procedimento di esecuzione avviato in forza di un titolo esecutivo fondato su una clausola contrattuale la cui validità è contestata in giudizio in ragione del suo carattere abusivo, dal momento che, in assenza di tale sospensione, la decisione sul ricorso di merito, che accerta il carattere abusivo di tale clausola, procurerebbe a tale consumatore solo una tutela *a posteriori* meramente risarcitoria, che sarebbe incompleta e insufficiente, e, pertanto, non costituirebbe un mezzo né adeguato né efficace per far cessare l'inserzione di detta clausola.
- 93 Tale requisito si giustifica a maggior ragione, come risulta dalla giurisprudenza citata al punto 60 della presente sentenza, quando, come nel procedimento principale, il procedimento di esecuzione forzata riguarda la dimora del consumatore e della sua famiglia, la cui tutela rientra nel diritto fondamentale al rispetto della vita privata e familiare, garantito dall'articolo 7 della Carta.
- 94 Per quanto riguarda la possibilità offerta ai consumatori di rimediare a posteriori alle conseguenze di una vendita all'asta stragiudiziale, l'articolo 21, paragrafo 2, della legge relativa alle vendite all'asta volontarie prevede il diritto di chiedere la nullità di una vendita entro tre mesi dalla data dell'aggiudicazione, in caso di contestazione della validità del contratto costitutivo della garanzia di cui trattasi o di violazione delle disposizioni di tale legge.
- 95 Il giudice del rinvio ha precisato che tale disposizione non consente ai consumatori di chiedere la nullità di una vendita all'asta stragiudiziale in ragione dell'esistenza di clausole abusive nel contratto all'origine dell'esecuzione di cui trattasi e che, nel caso di specie, alla data in cui è stata realizzata la vendita all'asta in questione nel procedimento principale, non era stata pronunciata in Slovacchia alcuna sentenza che avesse dichiarato la nullità di una tale vendita a un siffatto titolo. Come menzionato al punto 41 della presente sentenza, tale giudice ha indicato che, attualmente, non esiste ancora giurisprudenza sufficientemente consolidata in tal senso.
- 96 Per contro, nelle sue osservazioni scritte, il governo slovacco ha sostenuto che l'interpretazione dell'articolo 21, paragrafo 2, della legge relativa alle vendite all'asta volontarie accolta dal giudice del rinvio non è corretta. A tal riguardo, detto governo ha richiamato una giurisprudenza del Najvyšší súd Slovenskej republiky (Corte suprema della Repubblica slovacca), illustrata da due ordinanze emesse da tale organo giurisdizionale supremo nel corso dell'anno 2022, nelle quali detto giudice supremo avrebbe interpretato tale disposizione nel senso che l'esistenza di clausole abusive nel contratto all'origine di un'esecuzione forzata stragiudiziale costituisce un motivo che consente di

dichiarare la nullità della vendita intervenuta nell'ambito di tale esecuzione. Un'interpretazione in tal senso si rivelerebbe necessaria in quanto una vendita all'asta non è necessariamente preceduta da un controllo giurisdizionale del credito reclamato.

- 97 Nella sua risposta ai quesiti che gli sono stati sottoposti ai sensi dell'articolo 62 del regolamento di procedura, detto governo ha aggiunto che tale giurisprudenza è stata confermata dal Najvyšší súd Slovenskej republiky (Corte suprema della Repubblica slovacca) in una nuova sentenza, pronunciata il 27 novembre 2023, nella quale tale giudice supremo avrebbe dichiarato che, nei procedimenti di dichiarazione di nullità di una vendita all'asta stragiudiziale, i giudici sono tenuti a esaminare d'ufficio se il contratto di garanzia stipulato con un consumatore non contenga clausole abusive, al fine di garantire un'adeguata tutela giuridica dei consumatori.
- 98 In proposito, occorre ricordare che, nell'ambito di un procedimento instaurato ai sensi dell'articolo 267 TFUE, non compete alla Corte pronunciarsi sull'interpretazione delle disposizioni nazionali, dato che una tale interpretazione ricade nella competenza esclusiva dei giudici nazionali (sentenza del 28 febbraio 2019, Gradbeništvo Korana, C-579/17, EU:C:2019:162, punto 59 e giurisprudenza citata).
- 99 Orbene, anche supponendo che l'articolo 21, paragrafo 2, della legge relativa alle vendite all'asta volontarie sia ormai interpretato dal Najvyšší súd Slovenskej republiky (Corte suprema della Repubblica slovacca) nel modo esposto ai punti 96 e 97 della presente sentenza, circostanza che spetta al giudice del rinvio determinare, tale circostanza, come sostenuto dall'avvocata generale al paragrafo 79 delle sue conclusioni, non rileva ai fini della questione se, tenuto conto della data della vendita all'asta di cui trattasi nel procedimento principale, i convenuti nel procedimento principale potessero ragionevolmente prevedere di ottenere la nullità di tale vendita tramite un ricorso proposto sulla base di tale disposizione entro tre mesi dall'aggiudicazione del bene immobile oggetto di detta vendita. Fatte salve le verifiche che spettano al giudice del rinvio, l'interpretazione di detta disposizione cui è pervenuto il Najvyšší súd Slovenskej republiky (Corte suprema della Repubblica slovacca) sembra essere stata giustificata proprio dalla necessità di colmare l'assenza, nella stessa disposizione, di qualsiasi menzione relativa alla possibilità di chiedere la nullità di una vendita all'asta in ragione dell'esistenza di clausole abusive nel contratto all'origine di tale vendita.
- 100 Da quanto precede risulta che, fatte salve le verifiche che spetta al giudice del rinvio effettuare, i mezzi di ricorso di cui disponevano i convenuti nel procedimento principale alla data della realizzazione della vendita all'asta di cui trattasi nel procedimento principale non rispondevano all'esigenza di una tutela giurisdizionale effettiva, in quanto non offrivano né una possibilità effettiva di sospendere la realizzazione di tale vendita, nell'ambito di un'esecuzione forzata, per consentire il controllo giurisdizionale di una clausola potenzialmente abusiva nel contratto all'origine di tale esecuzione, sebbene una domanda di sospensione fosse pendente dinanzi a un giudice, né la possibilità di chiedere la nullità di detta vendita in ragione della presenza di tale clausola, e ciò nonostante l'esistenza di indizi concordanti quanto al carattere potenzialmente abusivo di quest'ultima.
- 101 Gli aspetti evidenziati dal giudice del rinvio nell'ambito della presente domanda di pronuncia pregiudiziale, ricordati in particolare al punto 95 della presente sentenza, dimostrano così che, almeno alla data in cui la vendita all'asta di cui trattasi nel procedimento principale è stata realizzata, le disposizioni della legge relativa alle vendite all'asta volontarie rendevano in pratica eccessivamente difficile, se non impossibile, la tutela di tali diritti.
- 102 Al fine di fornire una risposta utile al giudice del rinvio riguardo alla possibilità di un'interpretazione dell'articolo 21, paragrafo 2, della legge relativa alle vendite all'asta volontarie

conforme alle disposizioni della direttiva 93/13, occorre osservare che, alla luce della recente giurisprudenza del Najvyšší súd Slovenskej republiky (Corte suprema della Repubblica slovacca), richiamata ai punti 96 e 97 della presente sentenza, quale presentata dal governo slovacco, una siffatta interpretazione non sembra esclusa.

103 Qualora il giudice del rinvio giunga alla conclusione che gli è consentito procedere a un'interpretazione dell'articolo 21, paragrafo 2, della legge relativa alle vendite all'asta volontarie conforme alle disposizioni della direttiva 93/13, per quanto riguarda i motivi di nullità da esso previsti, occorre osservare che tale articolo 21, paragrafo 2 prevede altresì che la domanda di dichiarazione di nullità sia presentata entro tre mesi dalla data dell'aggiudicazione. A tal riguardo, come risulta dai punti 76 e 99 della presente sentenza, non ci si poteva ragionevolmente attendere dai convenuti nel procedimento principale, salvo accertamento contrario da parte del giudice del rinvio, che essi presentassero una domanda di dichiarazione di nullità della vendita all'asta di cui trattasi sulla base di tale disposizione. Orbene, l'importanza dell'interesse pubblico sotteso alla tutela che la direttiva 93/13 conferisce ai consumatori e la necessità di garantire l'effettività dei diritti che i singoli traggono da detta direttiva, che implica, in particolare, un imperativo di tutela giurisdizionale effettiva, giustificano, in mancanza di rimedi giurisdizionali effettivi che consentano loro di far valere i propri diritti derivanti dalla medesima direttiva prima della data dell'aggiudicazione, che ai convenuti nel procedimento principale non sia preclusa la possibilità di contestare, nel procedimento principale, l'esecuzione forzata che ha dato luogo a tale aggiudicazione (v., per analogia, sentenza del 17 maggio 2022, Ibercaja Banco, C-600/19, EU:C:2022:394, punti 45, 49 e 50).

104 Peraltro, poiché da tutto quanto precede risulta che il giudice del rinvio potrebbe essere indotto a dichiarare la nullità della vendita all'asta di cui trattasi nel procedimento principale e, di conseguenza, a ripristinare i rapporti giuridici esistenti tra i convenuti nel procedimento principale e la banca prima che tale vendita fosse realizzata, tale giudice dovrebbe esaminare, alla luce del diritto nazionale applicabile, la possibilità di consentire a tale banca di partecipare al procedimento, secondo qualsiasi modalità procedurale adeguata, o mediante un intervento volontario o, se del caso, mediante un intervento coattivo.

105 Sulla base di tali motivi, occorre rispondere alla seconda questione dichiarando che l'articolo 6, paragrafo 1, e l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13, letti alla luce degli articoli 7 e 47 della Carta, devono essere interpretati nel senso che essi ostano a una normativa nazionale che consente che un'esecuzione forzata stragiudiziale di una garanzia ipotecaria concessa da un consumatore a favore di un creditore professionista su un bene immobile che costituisce l'abitazione familiare di tale consumatore prosegua nonostante l'esistenza di una domanda di provvedimenti provvisori in corso dinanzi a un giudice diretta alla sospensione di tale esecuzione e di indizi concordanti quanto all'eventuale presenza di una clausola potenzialmente abusiva nel contratto all'origine di detta esecuzione, e che non prevede peraltro alcuna possibilità di ottenere in via giudiziarla la nullità della stessa esecuzione in ragione dell'esistenza di clausole abusive in tale contratto.

Sulla terza questione

106 Con la sua terza questione il giudice del rinvio domanda, in sostanza, se la direttiva 2005/29 debba essere interpretata nel senso che l'esecuzione di una garanzia sul fondamento di una clausola contrattuale abusiva che prevede la decadenza dal termine di un credito derivante da un contratto di credito al consumo costituisce una pratica commerciale sleale, ai sensi dell'articolo 5 di tale direttiva, vale a dire, in particolare, una pratica commerciale aggressiva, ai sensi degli articoli 8 e 9 di detta direttiva, che può far sorgere la responsabilità sia del creditore professionista sia della società di vendita all'asta che esegue tale garanzia.

- 107 La ricorrente nel procedimento principale, il governo slovacco e la Commissione europea concludono per l'irricevibilità di tale questione.
- 108 A tal riguardo, occorre osservare che il giudice del rinvio non precisa le ragioni per le quali una risposta a detta questione sarebbe necessaria per consentirgli di pronunciarsi nella controversia di cui è investito, ai sensi della giurisprudenza citata al punto 45 della presente sentenza.
- 109 Inoltre, come fatto valere dalla Commissione nelle sue osservazioni scritte, una pratica commerciale mira, per sua stessa natura, ad indurre il consumatore ad assumere una decisione di natura commerciale che non avrebbe altrimenti preso. Orbene, la decisione di rinvio non indica chiaramente il tipo di decisione commerciale adottata dai convenuti nel procedimento principale che la banca, o addirittura l'organizzatore di vendite all'asta, avrebbe alterato.
- 110 Poiché una risposta alla terza questione esula per queste ragioni dall'ambito della funzione giurisdizionale che incombe alla Corte in forza dell'articolo 267 TFUE, tale questione è irricevibile.

Sulle spese

- 111 Nei confronti delle parti nel procedimento principale la presente causa costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi statuire sulle spese. Le spese sostenute da altri soggetti per presentare osservazioni alla Corte non possono dar luogo a rifusione.

Per questi motivi, la Corte (Grande Sezione) dichiara:

- 1) **L'articolo 6, paragrafo 1, e l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, letti alla luce degli articoli 7 e 47 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea,**

devono essere interpretati nel senso che:

rientra nel loro campo di applicazione un procedimento giudiziario nell'ambito del quale, da un lato, la società aggiudicataria di un bene immobile che costituisce l'abitazione familiare di un consumatore, venduta nel contesto dell'esecuzione forzata stragiudiziale di una garanzia ipotecaria concessa su tale bene da detto consumatore a favore di un creditore professionista, chiede lo sfratto di detto consumatore e, dall'altro, quest'ultimo contesta, con una domanda riconvenzionale, la legittimità del trasferimento di proprietà di detto bene a tale società aggiudicataria, effettuato nonostante un procedimento giurisdizionale, ancora pendente al momento di tale trasferimento, diretto alla sospensione dell'esecuzione di tale garanzia in ragione dell'esistenza di clausole abusive nel contratto all'origine di tale esecuzione, di cui detta società aggiudicataria è stata previamente informata dallo stesso consumatore. Ciò vale a condizione che siano sussistiti indizi concordanti, alla data di tale vendita, quanto al carattere potenzialmente abusivo di tali clausole e che il consumatore si sia avvalso dei rimedi giuridici di cui ragionevolmente poteva attendersi che un consumatore medio si avvallesse, al fine di ottenere un controllo giurisdizionale di dette clausole.

- 2) **L'articolo 6, paragrafo 1, e l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13, letti alla luce degli articoli 7 e 47, della Carta dei diritti fondamentali,**

devono essere interpretati nel senso che:

essi ostano a una normativa nazionale che consente che un'esecuzione forzata stragiudiziale di una garanzia ipotecaria concessa da un consumatore a favore di un creditore professionista su un bene immobile che costituisce l'abitazione familiare di tale consumatore prosegua nonostante l'esistenza di una domanda di provvedimenti provvisori in corso dinanzi a un giudice diretta alla sospensione di tale esecuzione e di indizi concordanti quanto all'eventuale presenza di una clausola potenzialmente abusiva nel contratto all'origine di detta esecuzione, e che non prevede peraltro alcuna possibilità di ottenere in via giudiziaria la nullità della stessa esecuzione in ragione dell'esistenza di clausole abusive in tale contratto.

Firme

* [Lingua processuale: lo slovacco.](#)