

Non farti raggirare : CHIAMACI



DELITTODIUSURA.IT

Movimento Vittime dell'Usura e dell'Estorsione Bancaria

[HomePage](#) [Chi siamo](#) [Servizi](#) [Prevenzione](#) [Collabora con noi](#) [Contattaci](#) [Risultati raggiunti](#) ▾

Delitto di Usura

Contatti telefonici: 342 0504778 - 331 9523745

Movimento Vittime dell'Usura e della Estorsione Bancaria.
Assistenza Informativa, Tecnica e Legale

Il diritto all'abitazione è intangibile

Emessa una stravolgente sentenza della Corte di Giustizia Europea contro banche e finanziarie.

Stop al pignoramento della prima casa anche per banche e finanziarie in presenza di clausole abusive

12/09/2014

di Avv. Giuseppe Donato Nuzzo

Il diritto all'abitazione è un diritto intangibile tutelato dall'Unione Europea. Se sono state inserite nel contratto clausole di garanzia sull'immobile abusive, l'ipoteca è nulla ed il pignoramento (come la successiva vendita all'asta) vanno bloccate.

È quanto si evince dalla decisione della **Corte di Giustizia Europea n. C-34/13 del 10 settembre 2014**, con la quale i Giudici dell'Unione tornano ad affrontare il tema **delle clausole abusive nei contratti dei consumatori**, con particolare riferimento ai contratti di credito al consumo che prevedono la costituzione, a favore della banca o finanziaria, di un **diritto di garanzia sull'immobile di abitazione del cliente**.

Per la Corte UE "le disposizioni della direttiva 93/13/CEE (concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori) devono essere interpretate nel senso che non ostano ad una normativa nazionale che consente il recupero di un credito fondato su clausole contrattuali, eventualmente abusive, attraverso la realizzazione stragiudiziale di un diritto reale di garanzia costituito sul bene immobile dato in garanzia dal

consumatore, a condizione, però che detta normativa nazionale non renda praticamente impossibile o eccessivamente arduo l'esercizio dei diritti che tale direttiva conferisce al consumatore".

Spetta al giudice nazionale verificare tale condizione alla luce della normativa interna vigente, eventualmente disapplicando le clausole abusive inserite nel contratto e/o adottando tutte le tutele, anche provvisorie, previste dall'ordinamento.

Mutui e scorrettezze delle banche. Solo ora l'Europa se ne accorge.

Nell'ambito di tale valutazione, il giudice nazionale "**deve prestare particolare attenzione alla circostanza che il bene dato in garanzia dal consumatore e oggetto di esecuzione forzata è il bene immobile che costituisce l'abitazione della famiglia del consumatore**". In tal caso, la vendita forzata può essere immediatamente bloccata, a tutela del diritto inviolabile alla casa.

Il caso. La fattispecie esaminata dalla Corte UE riguarda un contratto di credito al consumo stipulato da un consumatore slovacco con una società finanziaria. A garanzia del credito veniva costituito un diritto reale di garanzia sulla casa di famiglia del consumatore. In seguito, questi proponeva ricorso contro la finanziaria per l'annullamento del contratto costitutivo della garanzia, ritenendo abusive le clausole contrattuali stipulate con tale impresa. Il giudice di primo grado annullava in parte il contratto di credito, dichiarando abusive talune clausole, mentre il contratto costitutivo della garanzia reale veniva integralmente annullato. Il giudice di appello slovacco si rivolgeva invece alla Corte UE, chiedendo se la clausola di garanzia in questione presenti carattere abusivo, nella misura in cui consente alla società finanziaria di vendere all'asta l'immobile per soddisfare il proprio credito, senza alcun controllo giurisdizionale preventivo.

La tutela del consumatore deve essere effettiva. Nell'affermare i principi anzidetti, la Corte UE richiama anzitutto l'art. 38 della Carta che dispone che nelle politiche dell'Unione è garantito un livello elevato di protezione dei consumatori, nonché l'art. 47, che riguarda il diritto ad una tutela giurisdizionale effettiva. Tali precetti costituiscono principi-guida per la corretta attuazione della direttiva 93/13/CEE in tema di clausole abusive e tutela dei consumatori.

La Corte ricorda poi che il sistema di tutela posto in atto dalla direttiva 93/13 è fondato sull'idea che **il consumatore si trovi in una situazione di inferiorità rispetto al professionista**, per quanto riguarda sia il potere nelle trattative sia il grado di informazione, situazione che lo induce ad aderire alle

condizioni predisposte dal professionista senza poter incidere sul contenuto delle stesse.

Con particolare riferimento alle garanzie che accompagnano i contratti di prestito conclusi dai consumatori, la Corte osserva che la direttiva 93/13 non contiene alcuna indicazione relativa all'esecuzione sui beni oggetto di garanzia.

Tuttavia, risulta da costante giurisprudenza che, in mancanza di armonizzazione dei meccanismi nazionali di esecuzione forzata nel diritto dell'Unione, **spetta all'ordinamento giuridico interno di ciascuno Stato membro stabilire tali norme**, a condizione però che esse non siano meno favorevoli delle norme che disciplinano situazioni simili sottoposte al diritto interno (**principio di equivalenza**) e che non rendano praticamente impossibile o eccessivamente arduo l'esercizio dei diritti conferiti dal diritto dell'Unione (principio di effettività).

Il diritto all'abitazione è un diritto fondamentale. Nel caso particolare in esame rileva la circostanza che il bene oggetto del procedimento di esecuzione stragiudiziale sulla garanzia è l'immobile che costituisce l'abitazione della famiglia del consumatore.

I Giudici dell'Unione sottolineano che "la perdita dell'abitazione familiare non è solamente idonea a violare gravemente il diritto dei consumatori, ma pone i familiari del consumatore interessato in una situazione particolarmente delicata". Essa **"costituisce una delle più gravi violazioni al diritto al rispetto del domicilio"** e, pertanto, **"qualsiasi persona che rischi di esserne vittima deve, in linea di principio, poter far esaminare la proporzionalità di tale misura"**.

L'esecuzione forzata sulla prima casa va bloccata. La Corte ha sottolineato l'importanza, per il giudice competente, di emanare provvedimenti provvisori atti a sospendere un procedimento illegittimo di esecuzione ipotecaria o a bloccarlo, allorché la concessione di tali provvedimenti risulta necessaria per garantire l'effettività della tutela voluta dalla direttiva 93/13. Nel diritto dell'Unione, il diritto all'abitazione è un diritto fondamentale garantito dall'articolo 7 della Carta. **Spetta al giudice di ciascuno Stato membro il dovere di prendere in considerazione tale diritto inviolabile nell'attuazione della direttiva 93/13.**

Ciò detto, la Corte UE ha ritenuto che, nel caso di specie, l'ordinamento slovacco contempla la possibilità per il giudice di adottare tutti i provvedimenti anche provvisori che vieti la prosecuzione della vendita forzata della casa. Tale meccanismo, a parere della Corte, sembra costituire uno strumento adeguato ed efficace per far cessare l'applicazione di clausole abusive, ma la verifica definitiva di ciò spetta comunque al giudice nazionale

