



Ġabra tal-ġurisprudenza

SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (L-Ewwel Awla)

14 ta' Marzu 2013*

“Direttiva 93/13/KEE — Kuntratti konklużi mal-konsumaturi — Kuntratt ta' self ipotekarju —
Proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja — Kompetenzi tal-qorti nazzjonali fuq il-mertu —
Klawżoli ingusti — Kriterji ta' evalwazzjoni”

Fil-Kawża C-415/11,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mill-Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona (Spanja), permezz ta' deċiżjoni tad-19 ta' Lulju 2011, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fit-8 ta' Awwissu 2011, fil-proċedura

Mohamed Aziz

vs

Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa),

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (L-Ewwel Awla),

komposta minn A. Tizzano (Relatur), President tal-Awla, A. Borg Barthet, M. Ilešič, J.-J. Kasel u M. Berger, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: J. Kokott,

Reġistratur: M. Ferreira, Amministratur Prinċipali,

wara li rat il-proċedura bil-miktub u wara s-seduta tad-19 ta' Settembru 2012,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

- għal M. Aziz, minn D. Moreno Trigo, avukat,
- għall-Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa), minn I. Fernández de Senespleda, avukat,
- għall-Gvern Spanjol, minn S. Centeno Huerta, bħala aġent,
- għall-Kummissjoni Ewropea, minn M. Owsiany-Hornung kif ukoll minn J. Baquero Cruz u M. van Beek, bħala aġenti,

wara li semgħet il-konkluzjonijiet tal-Avukat Ġenerali, ippreżentati fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2012,

* Lingwa tal-kawża: l-Ispanjol.

tagħti l-preżenti

Sentenza

- 1 It-talba għal deċizzjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tad-Direttiva tal-Kunsill 93/13/KEE, tal-5 ta' April 1993, dwar klawżoli ingusti f'kuntratti mal-konsumatur (GU Edizzjoni Speċjali bil-Malti, Kapitolu 15, Vol. 2, p. 288, iktar 'il quddiem id-“Direttiva”).
- 2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' kawża bejn M. Aziz u l-Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa) (iktar 'il quddiem il-“Catalunyacaixa”), dwar il-validità ta' ċerti klawżoli ta' kuntratt ta' self ipotekarju konkluz bejn dawn il-partijiet.

Il-kuntest ġuridiku

Id-dritt tal-Unjoni

- 3 Is-sittax-il premessa tad-Direttiva tipprovdi:

“billi l-htieġa ta' buona fede [ir-rekwiżit ta' *bona fide*] tista' tkun sodisfatta mill-bejjieġh jew mill-fornitur meta dan jittratta b'mod ġust u ekwu mal-parti l-oħra li huwa għandu jikkunsidra l-interessi legittimi tagħha”.

- 4 L-Artikolu 3 tad-Direttiva jipprovdi:

“1. Klawżola kuntrattwali li ma tkunx giet negozjata individwalment għandha titqies ingusta jekk, kontra l-htieġa ta' buona fede [minkejja r-rekwiżit ta' *bona fide*], tkun tikkawża żbilanċ sinifikanti [sinjifikattiv] fid-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li joħorġu mill-kuntratt, bi ħsara għall-konsumatur.

2. Klawżola għandha dejjem tiġi kkunsidrata li ma tkunx giet innegożjat individwalment meta din tkun giet abbozzata minn qabel u l-konsumatur b'hekk ma jkunx seta' jinfluwenza s-sustanza tal-klawżola, b'mod partikolari fil-kuntest ta' kuntratt standard imfassal minn qabel.

[...]

3. L-Anness għandu jkun fih lista indikattiva u mhux eżawrjenti tal-klawżoli li jistgħu jiġu kkunsidrati ingusti.”

- 5 Skont l-Artikolu 4(1) tad-Direttiva:

“Mingħajr preġudizzju għall-Artikolu 7, il-karattru ingust ta' klawżola kuntrattwali għandu jiġi stmat, billi titqies in-natura tal-merkanzija jew servizzi li għalihom ikun kien konkluz il-kuntratt u ssir referenza, filwaqt li jiġi konkluz il-kuntratt, għaċ-ċirkostanzi kollha preżenti waqt il-konkluzjoni tal-kuntratt u għall-klawżoli l-oħra kollha tal-kuntratt jew ta' kuntratt ieħor li jiddependi fuqu.”

- 6 L-Artikolu 6(1) tad-Direttiva huwa fformulat kif ġej:

“L-Istati Membri għandhom jistabbilixxu li klawżoli ingusti użati f'kuntratt konkluz ma konsumatur minn bejjieġh jew fornitur għandhom, kif previst fil-liġi nazzjonali tagħhom, ma jkunux jorbtu lill-konsumatur u li l-kuntratt għandu jkompli jorbot lill-partijiet fuq dawn il-klawżoli jekk dan ikun kapaċi jkompli jeżisti mingħajr il-klawżoli ingusti.”

7 L-Artikolu 7(1) tad-Direttiva jipprovdi:

“L-Istati Membri għandhom jiżguraw li, fl-interessi tal-konsumaturi u l-kompetituri, jeżistu mezzi adegwati u effettivi biex jipprevjenu li jibqgħu jintużaw klawżoli ingusti f'kuntratti konklużi mal-konsumaturi mill-bejjiegħa jew fornituri.”

8 L-Anness tad-Direttiva jelenka, fil-punt 1 tiegħu, il-klawżoli msemija fl-Artikolu 3(3) ta' din id-direttiva. Dan il-punt jinkludi, b'mod partikolari, dawn il-klawżoli:

“1. Klawżoli li għandhom l-għan jew l-effett li

[...]

e) jimponu, bħala penali, fuq il-konsumatur li ma jwettaqx l-obbligi tiegħu, multa f'ammont sproporzjonalment għoli;

[...]

q) jeskludu jew ifixklu d-dritt tal-konsumatur li jieħu azzjon[i] legali jew jeżercita kull rimedju legali ieħor, b'mod partikolari billi jeħtieġ lill-konsumatur li jieħu kwistjoni esklussivament għall-arbitraġġ mhux kopert b'disposizzjonijiet legali, biex b'hekk jirringu l-evidenza disponibbli għalih b'mod esagerat jew jimponu fuqu l-oneru tal-prova li, skond il-liġi applikabbli, għandu jkun fuq parti oħra tal-kuntratt.”

Id-dritt Spanjol

9 Taht id-dritt Spanjol, il-protezzjoni tal-konsumaturi kontra l-klawżoli ingusti kienet żgurata, l-ewwel nett, mil-Liġi Ġenerali Nru 26/1984 dwar il-protezzjoni tal-konsumatur u tal-utenti (Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), tad-19 ta' Lulju 1984 (BOE Nru 176, tal-24 ta' Lulju 1984, p. 21686).

10 Il-Liġi Nru 26/1984 giet emendata, it-tieni nett, bil-Liġi Nru 7/1998 dwar il-kundizzjonijiet ġenerali tal-kuntratti (Ley 7/1998 sobre Condiciones Generales de la Contratación), tat-13 ta' April 1998 (BOE Nru 89, tal-14 ta' April 1998, p. 12304), li ttrasponiet id-Direttiva fid-dritt intern Spanjol.

11 Fl-aħħar nett, id-Digriet Irjali Legiżlattiv Nru 1/2007 li rreveda l-Liġi ġenerali dwar il-protezzjoni tal-konsumaturi u tal-utenti u liġijiet oħra komplementari (Real Decreto Legislativo 1/2007 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias), tas-16 ta' Novembru 2007 (BOE Nru 287, tat-30 ta' Novembru 2007, p. 49181), adotta t-test ikkodifikat tal-Liġi Nru 26/1984, kif emendata.

12 Skont l-Artikolu 82 tad-Digriet Irjali Legiżlattiv Nru 1/2007:

“1. Għandhom jiġu kkunsidrati bħala ingusti l-klawżoli kollha li ma kinux is-sugġett ta' negozjati individwali kif ukoll il-prattiki kollha li ma jirriżultaw minn ftehim espress u li, minkejja r-rekwiżit ta' *bona fide*, joħolqu, għad-detriment tal-konsumatur u tal-utent, zbilanc sinjifikattiv bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li jirriżultaw mill-kuntratt.

[...]

3. In-natura abbużiva ta' kawżola kuntrattwali għandha tiġi evalwata billi tittiehed inkunsiderazzjoni n-natura tal-beni jew tas-servizzi li jkunu s-suġġett tal-kuntratt u billi jsir riferiment għaċ-ċirkustanzi kollha li fih ikun ġie konkluż, kif ukoll għall-klawżoli l-oħra kollha tal-kuntratt jew ta' kuntratt ieħor li dan jiddependi minnu.

4. Minkejja l-punti preċedenti, huwa fi kwalunkwe każ ingusti l-klawżoli li jkollhom l-effett, skont l-Artikoli 85 sa 90 inklużi, li:

- a) jorbtu l-kuntratt mar-rieda tal-bejjieġh jew tal-fornitur,
- b) jillimitaw id-drittijiet tal-konsumatur u tal-utent,
- c) jeliminaw in-natura reċiproka tal-kuntratt,
- d) jimponu fuq il-konsumatur jew fuq l-utent garanziji sproporzjonati jew jimponulhom indebitament l-oneru tal-prova,
- e) ikunu ta' natura sproporzjonata fir-rigward tal-konklużjoni u tal-eżekuzzjoni tal-kuntratt, jew
- f) ikunu kuntrarji għar-regoli dwar il-ġurisdizzjoni jew għal-liġi applikabbli.”

13 Fir-rigward tal-proċedura għall-ħruġ ta' ordni ta' hlas, il-Kodiċi ta' proċedura ċivili (Ley de Enjuiciamiento Civil), fil-verżjoni tiegħu fis-seħh fid-data meta nbdiel il-proċedura li wasslet għall-kawża prinċipali, jirregola, fil-Kapitolu V tiegħu, li jinsab fit-Titolu IV tal-Parti III u li huwa intitolat “Karatteristiċi speċifiċi tal-eżekuzzjoni fuq beni ipotekati jew offruti bhala rahan”, b'mod partikolari fl-Artikoli 681 sa 698 tiegħu, il-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja li tinsab fil-qofol tal-kwistjoni fil-kawża prinċipali.

14 L-Artikolu 695 tal-Kodiċi ta' proċedura ċivili jipprovdi:

“1. Fil-proċeduri msemmija f'dan il-kapitolu, l-oppożizzjoni tal-konvenut għall-eżekuzzjoni għandha tintlaqa' biss meta tkun ibbażata fuq il-kawżi li ġejjin:

- (1) l-estinzjoni tal-garanzija jew tal-obbligu ggarantit, sakemm jiġi ppreżentat ċertifikat mir-reġistru li juri l-kancellament tal-ipoteka jew, fejn xieraq, tar-ghan mingħajr esproprijazzjoni, jew ta' att notarili li juri l-irċevuta ta' pagament jew il-kancellament tal-garanzija;
- (2) żball fid-determinazzjoni tal-ammont dovut, meta d-dejn iggarantit huwa kkostitwit mill-bilanċ tal-gheluq ta' kont bejn il-kreditur li jitlob l-eżekuzzjoni u l-konvenut fil-proċedura ta' eżekuzzjoni. Il-konvenut fil-proċedura ta' eżekuzzjoni għandu jippreżenta l-kopja tiegħu tar-rendikont u l-oppożizzjoni għandha tintlaqa' biss jekk il-bilanċ li jidher fl-imsemmi rendikont ikun differenti minn dak li jidher fir-rendikont ippreżentat mill-kreditur li jitlob l-eżekuzzjoni

[...]

- (3) [...] l-eżistenza ta' garanzija jew ipoteka oħra [...] iskritta qabel l-obbligu li fir-rigward tiegħu tkun infetħet il-proċedura, biċ-ċertifikat ta' reġistrazzjoni korrespondenti.

2. Ladarba tiġi magħmula l-oppożizzjoni msemmija fil-paragrafu preċedenti, ir-Registratur għandu jissospendi l-eżekuzzjoni u jsejjaħ lill-partijiet sabiex jidhru quddiem il-qorti li harġet l-ordni ta' eżekuzzjoni. Iċ-ċitazzjoni għandha ssir mill-inqas erbat ijiem qabel is-seduta inkwistjoni. F'din is-seduta, il-qorti għandha tisma' lill-partijiet, tilqa' d-dokumenti ppreżentati u tadotta d-deċiżjoni li hija tqis xierqa, permezz ta' digriet, fit-tieni jum [...].”

15 L-Artikolu 698 tal-Kodiċi ta' proċedura ċivili jipprovdi:

“1. Kull ilment li d-debitur, it-terz detentur jew kwalunkwe persuna oħra kkonċernata tista' tagħmel u li ma huwiex inkluz fl-artikoli preċedenti, inkluzi dawk li jirrigwardaw in-nullità tat-titolu jew il-maturità, in-natura ċerta, l-estinzjoni jew l-ammont tad-dejn, għandu jiġi deċiż b'sentenza adattata, mingħajr qatt ma jkollu bħala effett li jissospendi jew iwaqqaf il-proċedura ta' eżekuzzjoni prevista f'dan il-kapitolu.

[...]

2. Fil-mument li jsir l-ilment imsemmi fil-paragrafu preċedenti jew waqt il-proċedura li jagħti lok għaliha, jista' jintalab li tiġi żgurata l-effikaċità tas-sentenza li tingħata fl-istess proċedura, biż-żamma tal-ammont sħiħ jew ta' parti minnu li, skont il-proċedura rregolata minn dan il-kapitolu, għandu jingħata lill-kreditur.

Il-qorti, permezz ta' deċiżjoni, għandha tordna din iż-żamma billi tiegħu inkunsiderazzjoni d-dokumenti pprezentati, jekk tqis li l-motivi allegati huma suffiċjenti. Jekk il-persuna li titlob iż-żamma ma tkunx manifestament u suffiċjentement solventi, il-qorti għandha titlobha tipprezenta garanzija minn qabel u suffiċjenti għall-ħlas tal-interessi moratorji u sabiex tikkumpensa lill-kreditur għal danni oħra li jistgħu jiġu kkawżati lilu.

3. Meta l-kreditur ikun iproduċa garanzija sodisfaċenti għall-ħlas tal-ammont li ntabab li jiġi miżmum skont is-sentenza msemmija fil-punt (1) hawn fuq, l-ammont miżmum għandu jiġi rilaxxat.”

16 L-Artikolu 131 tal-Liġi dwar l-ipoteki fis-sehħ fiż-żmien meta sehħew il-fatti fil-kawża prinċipali (Ley Hipotecaria), li t-test ikkodifikat tagħha kien approvat b'digriet tat-8 ta' Frar 1946 (BOE Nru 58, tas-27 ta' Frar 1946, p. 1518), jipprovdi:

“L-iskrizzjonijiet preventivi ta' talba għan-nullità tal-ipoteka jew l-iskrizzjonijiet l-oħra li ma jkunux ibbażati fuq wiehed mill-każijiet li jistgħu jwasslu għas-sospensjoni tal-eżekuzzjoni għandhom jiġu annullati bis-saħħa tad-digriet ta' annullament imsemmi fl-Artikolu 133, bil-kundizzjoni li jkunu sussegwenti għan-nota fil-marġni tal-hruġ taċ-ċertifikat tal-obbligi. L-att li jikkonċerna r-riċezzjoni tal-ħlas tal-ipoteka ma jistax ikun is-sugġett ta' iskrizzjoni sakemm l-iskrizzjoni fil-marġni msemmija iktar 'il fuq ma tkunx giet annullata minn qabel, permezz ta' digriet ġudizzjarju mogħti b'dan l-iskop.”

17 Skont l-Artikolu 153a tal-Liġi dwar l-ipoteki:

“[...] Il-partijiet jistgħu jiftiehem li, fil-każ ta' eżekuzzjoni, l-ammont dovut ikun dak li jirriżulta mil-likwidazzjoni mwettqa mill-istabbiliment finanzjarju ta' self bil-mod miftiehem mill-partijiet fl-att.

Mad-data tal-maturità miftiehma bejn il-partijiet kontraenti jew fi tmiem ta' waħda mill-prorogi, tkun liema waħda tkun, l-eżekuzzjoni ipotekarja tkun tista' titwettaq skont l-Artikoli 129 u 153 ta' din il-liġi u skont id-dispożizzjonijiet analogi tal-Kodiċi ta' proċedura ċivili.”

Il-kawża prinċipali u d-domandi preliminari

18 Fid-19 ta' Lulju 2007, M. Aziz, ċittadin Marokkin li ilu jaħdem fi Spanja minn Diċembru 1993, ikkonkluda, permezz ta' att notarili mal-Catalunyacaixa, kuntratt ta' self marbut b'garanzija ipotekarja. Il-proprjetà immobbli li kienet is-sugġett ta' din il-garanzija kienet id-dar tal-familja ta' M. Aziz, li kien ilu l-proprjetarju tagħha mill-2003.

19 Il-kapital misluf mill-Catalunyacaixa kien ta' EUR 138 000. Dan kellu jiġi rrimborsat fuq 33 sena, bi 396 pagamenti mensili, b'effett mill-1 ta' Awwissu 2007.

- 20 Kif jirriżulta mill-proċess sottomess lill-Qorti tal-Ġustizzja, dan il-kuntratt ta' self konkluz mal-Catalunyacaixa kien jipprevedi, fil-klawżola 6 tiegħu, interessi moratorji annwali ta' 18.75 %, applikabbli awtomatikament għall-ammonti li ma jithallsux mal-maturità tagħhom, mingħajr ma jkun meħtieġ li jsir xi tip ta' lment.
- 21 Barra minn hekk, il-klawżola 6a ta' dan il-kuntratt kienet tagħti lill-Catalunyacaixa l-possibbiltà li jiddikjara dovut l-ammont misluf kollu jekk wiehed mit-termini miftiehma jiskadi u d-debitur ma jkunx issodisfa l-obbligu tiegħu li jhallas parti mill-kapital jew mill-interessi fuq l-ammont misluf.
- 22 Fl-aħħar nett, il-klawżola 15 tal-istess kuntratt, li tirregola l-ftehim dwar il-likwidazzjoni, kienet tipprevedi l-possibbiltà għall-Catalunyacaixa li mhux biss jirrikorri għall-eżekuzzjoni ipotekarja sabiex jirkupra dejn eventwali, iżda wkoll li jippreżenta direttament, għal dan l-iskop, il-likwidazzjoni permezz ta' ċertifikat adegwat li jindika l-ammont mitlub.
- 23 M. Aziz ħallas il-pagamenti mensili tiegħu b'mod regolari minn Lulju 2007 sa Mejju 2008 iżda ma baqax jagħmel dawn il-pagamenti minn Ġunju 2008. F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Catalunyacaixa, fit-28 ta' Ottubru 2008, qabbad nutar sabiex jikseb att ta' determinazzjoni tad-dejn. In-nutar iċċertifika li mid-dokumenti pprovduti u mill-kontenut tal-kuntratt ta' self jirriżulta li l-likwidazzjoni tad-dejn kienet ta' EUR 139 764.76, ċifra li kienet tikkorrispondi għall-pagamenti mensili mhux imħallsa, miżjuda bl-interessi ordinarji u moratorji.
- 24 Wara li intima, mingħajr suċċess, lil M. Aziz sabiex iħallas, il-Catalunyacaixa fetaħ, fil-11 ta' Marzu 2009, quddiem il-Juzgado de Primera Instancia n° 5 de Martorell, proċedura ta' eżekuzzjoni kontra M. Aziz, fejn talab mingħandu l-ammonti ta' EUR 139 674.02 bħala somma prinċipali, EUR 90.74 bħala interessi dovuti u EUR 41 902.21 bħala interessi u spejjeż.
- 25 Peress li M. Aziz ma dehrx, fil-15 ta' Dicembru 2009, dik il-qorti ordnat l-eżekuzzjoni. B'hekk, inħarġet ordni ta' hlas fil-konfront ta' M. Aziz li, min-naħa tiegħu, la kkonforma ruħu magħha u lanqas ma opponaha.
- 26 F'dan il-kuntest, fil-20 ta' Lulju 2010 giet organizzata subbasta għall-bejgħ tal-proprjetà immobbli iżda ma tressqet ebda offerta. Għaldaqstant, skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi ta' proċedura ċivili, il-Juzgado de Primera Instancia n° 5 de Martorell ordnat li din il-proprjetà tiġi agġudikata b'50 % tal-valur tagħha. Dik il-qorti ffissat ukoll l-20 ta' Jannar 2011 bħala d-data li fiha l-pussess fuq il-proprjetà kellu jiġi ttrasferit lil min kienet agġudikata. Għaldaqstant, M. Aziz tkeċċa mid-dar tiegħu.
- 27 Ftit qabel dan l-avveniment, fil-11 ta' Jannar 2011, M. Aziz ressaq talba għal deċiżjoni definitiva quddiem il-Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona intiza sabiex jiġu annullati l-klawżola 15 tal-kuntratt ta' self ipotekarju, peress li kkunsidra din il-klawżola kienet ingusta, u, għaldaqstant, il-proċedura ta' eżekuzzjoni.
- 28 F'dan il-kuntest, il-Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona esprimiet xi dubji dwar il-konformità tad-dritt Spanjol mal-qafas legali stabbilit mid-Direttiva.
- 29 B'mod partikolari, dik il-qorti enfasizzat li, jekk il-kreditur jagħzel, għall-finijiet tal-eżekuzzjoni forzata, il-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, il-possibbiltajiet li titqajjem in-natura ingusta ta' waħda mill-klawżoli ta' kuntratt ta' self ikunu limitati ħafna, peress li dawn il-possibbiltajiet jeżistu biss fil-kuntest ta' proċedura dwar il-mertu ulterjuri, li ma għandhiex effett suspensiv. Il-qorti tar-rinviju kkunsidrat li, f'dawn iċ-ċirkustanzi, huwa diffiċli ħafna għal qorti Spanjol li tiżgura protezzjoni effikaċi tal-konsumatur f'din il-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja u fil-proċedura dwar il-mertu korrispondenti.

30 Barra minn hekk, il-Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona kkunsidrat li s-soluzzjoni tal-kawża prinċipali kienet tqajjem kwistjonijiet oħra dwar, b'mod partikolari, l-interpretazzjoni tal-kunċett ta' "klawżoli li għandhom l-għan jew l-effett li jimponu, bħala penali, fuq il-konsumatur li ma jwettaqx l-obbligi tiegħu, multa f'ammont sproporzjonalment għoli", li jinsab fil-punt 1(e) tal-Anness tad-Direttiva, kif ukoll ta' "klawżoli li għandhom l-għan jew l-effett li jeskludu jew ifixklu d-dritt tal-konsumatur li jieħu azzjon[i] legali jew jeżerċita kull rimedju legali ieħor", li jinsab fil-punt 1(q) tal-anness imsemmi. Il-kompatibbiltà tal-klawżoli dwar il-maturità antiċipata li jinsabu fil-kuntratti għal żmien twil, dwar l-iffissar tal-interessi moratorji, kif ukoll dwar l-iffissar unilaterali minn min isellef ta' mekkaniżmi għal-likwidazzjoni tad-dejn kollu ma' dawn id-dispożizzjonijiet tal-Anness tad-Direttiva ma hijiex evidenti.

31 Huwa f'dawn iċ-ċirkustanzi li l-Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona, fid-dawl tad-dubbi tagħha dwar l-interpretazzjoni korretta tad-dritt tal-Unjoni, iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri quddiemha u li tagħmel dawn id-domandi preliminari lill-Qorti tal-Ġustizzja:

"1) Is-sistema ta' eżekuzzjoni ta' titoli ġudizzjarji fuq beni ipotekati jew rahan prevista fl-Artikoli 695 *et seq* tal-Ley de Enjuiciamiento civil (Kodiċi ta' Proċedura Ċivili Spanjol), bil-limitazzjonijiet tagħha fir-rigward tal-motivi ta' oppożizzjoni, tikkostitwixxi limitu ċar tal-protezzjoni tal-konsumatur, sa fejn tinvolvi, formalment u sostantivament, ostakolu ċar għall-konsumatur sabiex jeżerċita azzjonijiet jew rikorsi ġuridiċi li jiggarrantixxu protezzjoni effettiva tad-drittijiet tiegħu?

2) Il-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea hija mitluba tippreċiża l-kunċett ta' sproporzjon rigward:

a) il-possibbiltà ta' dekadenza [maturità] antiċipata ta' kuntratti ppjanati għal żmien twil (f'dan il-każ 33 sena), għal nuqqasijiet li seħħew f'perijodu speċifiku limitat hafna;

b) l-iffissar ta' interessi moratorji (f'dan il-każ oġġla minn 18%) li ma jikkorrispondux għall-kriterji ta' determinazzjoni tal-interessi moratorji f'kuntratti oħra konklużi ma' konsumaturi (kreditu għall-konsum), li, f'oqsma oħra ta' kuntratti konklużi ma' konsumaturi, jistgħu jiġu kkunsidrati bħala ingusti, u li, madankollu, fil-kuntratti dwar beni immobbli, ma huma sugġetti għal ebda limitu legali ċar, anki meta l-imsemmija interessi għandhom jiġu applikati mhux biss għar-rimborsi dovuti, iżda wkoll għal daww kollha li saru dovuti minhabba d-dekadenza [l-maturità] antiċipata;

c) l-iffissar, b'mod unilaterali minn min isellef, ta' mekkaniżmi għall-kalkolu u l-iffissar tal-interessi varjabbli (kemm daww ordinarji kif ukoll moratorji) marbuta mal-possibbiltà ta' eżekuzzjoni ipotekarja, li ma tippermettix lid-debitur li l-eżekuzzjoni hija mitluba kontrih, li jopponi l-kalkolu tal-ammont tad-dejn fil-kuntest tal-proċedura ta' eżekuzzjoni stess, iżda tirrinvjah għal proċedura fuq il-mertu fejn, meta jikseb sentenza definittiva, l-eżekuzzjoni tkun diġà seħħet jew, tal-inqas, id-debitur ikun tilef il-beni ipotekat jew mogħti bħala garanzija, li hija kwistjoni partikolarment importanti meta s-self ikun mitlub sabiex tinxtara residenza u [fejn] l-eżekuzzjoni timplika t-tkeċċija mill-beni immobbli."

Fuq id-domandi preliminari

Fuq l-ammissibbiltà

32 Il-Catalunyacaixa u r-Renju ta' Spanja jesprimu xi dubbi dwar l-ammissibbiltà tal-ewwel domanda minhabba li, skonthom, din ma hijiex utli għall-qorti tar-rinviju sabiex taqta' l-kawża li għandha quddiemha. F'dan id-dawl, huma jsostnu li din il-kawża qiegħda tinstema' fil-kuntest ta' proċedura dwar il-mertu awtonoma u distinta mill-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, u tikkonċerna biss

in-nullità, fid-dawl tal-leġiżlazzjoni dwar il-protezzjoni tal-konsumaturi, tal-klawżola 15 tal-kuntratt ta' self inkwistjoni fil-kawża prinċipali. Għaldaqstant, risposta dwar il-kompatibbiltà tal-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja mad-Direttiva la tidher li hija neċessarja u lanqas li hija rilevanti għas-soluzzjoni ta' din il-kawża.

- 33 F'dan l-istess dawl, ir-Renju ta' Spanja u l-Catalunyacaixa jikkontestaw ukoll l-ammissibbiltà tat-tieni domanda sa fejn hija intiża li tinkiseb l-interpretazzjoni tal-kuncett ta' sproporzjon, fis-sens tad-dispożizzjonijiet rilevanti tad-Direttiva, fir-rigward tal-klawżoli dwar il-maturità anticipata fil-kuntratti għal żmien twil u dwar l-iffissar tal-interessi moratorji. Fil-fatt, huma jsostnu li dawn il-klawżoli ma għandhom ebda konnessjoni mas-sugġett tal-kawża prinċipali u lanqas ma jistgħu jkunu utli sabiex tiġi evalwata n-natura inġusta tal-klawżola 15 tal-kuntratt ta' self inkwistjoni fil-kawża prinċipali.
- 34 F'dan id-dawl, għandu qabel xejn jifakkar li, skont ġurisprudenza stabbilita, fil-kuntest ta' proċedura skont l-Artikolu 267 TFUE, ibbażata fuq separazzjoni ċara tal-funzjonijiet bejn il-qorti nazzjonali u l-Qorti tal-Ġustizzja, hija biss il-qorti nazzjonali li għandha ġurisdizzjoni sabiex tikkonstata u tevalwa l-fatti inkwistjoni fil-kawża prinċipali kif ukoll sabiex tintrepreta u tapplika d-dritt nazzjonali. Bl-istess mod, hija biss il-qorti nazzjonali li quddiemha tressqet il-kawża u li għandha tassumi r-responsabbiltà tal-eventwali deċiżjoni ġudizzjarja, li għandha tevalwa, fid-dawl ta' ċirkustanzi partikolari tal-kawża, kemm il-htieġa kif ukoll ir-rilevanza tad-domandi li hija tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja. Għaldaqstant, meta d-domandi magħmula jkunu jirrigwardaw l-interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni, il-Qorti tal-Ġustizzja hija, bħala prinċipju, marbuta li tagħti deċiżjoni (sentenza tal-14 ta' Ġunju 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, punt 76 u l-ġurisprudenza ċċitata).
- 35 Għalhekk, ir-rifjut mill-Qorti tal-Ġustizzja ta' talba għal deċiżjoni preliminari mressqa minn qorti nazzjonali huwa possibbli biss meta jidher b'mod evidenti li l-interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni mitluba ma għandha ebda konnessjoni mal-fatti jew mas-sugġett tal-kawża prinċipali, meta l-problema tkun ta' natura ipotetika jew inkella meta l-Qorti tal-Ġustizzja ma jkollhiex għad-dispożizzjoni tagħha l-punti ta' fatt u ta' liġi neċessarji sabiex tirrispondi b'mod utli għad-domandi li jkunu sarulha (sentenza Banco Español de Crédito, iċċitata iktar 'il fuq, punt 77 u l-ġurisprudenza ċċitata).
- 36 Issa, dan ma huwiex il-każ fil-kawża inezami.
- 37 Fil-fatt, għandu jiġi osservat li, skont is-sistema proċedurali Spanjola, fil-kuntest tal-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja mibdija mill-Catalunyacaixa kontra M. Aziz, dan tal-aħħar ma setax jikkontesta n-natura inġusta ta' klawżola tal-kuntratt li jorbtu ma' dan l-istabbiliment ta' kreditu, kuntratt li fuqu kien ibbażat il-ftuħ tal-proċedura ta' eżekuzzjoni, quddiem il-Juzgado de Primera Instancia n° 5 de Martorell, il-qorti li tiddeċiedi dwar l-eżekuzzjoni, iżda seta' jikkontestaha quddiem il-Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona, il-qorti li tiddeċiedi dwar il-mertu.
- 38 F'dan il-kuntest, kif tosserva għustament il-Kummissjoni Ewropea, l-ewwel domanda magħmula mill-Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona għandha tintfiehem f'sens wiesa', jiġifieri bħala li hija intiża essenzjalment li tiġi evalwata, fid-dawl tal-limitazzjoni tar-raġunijiet li jistgħu jitqajmu bħala oppożizzjoni fil-kuntest tal-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, il-kompatibbiltà mad-Direttiva tas-setgħat irrikonoxxuti lill-qorti li tiddeċiedi dwar il-mertu, li għandha l-kompetenza tevalwa n-natura inġusta tal-klawżoli li jinsabu fil-kuntratt inkwistjoni fil-kawża prinċipali li minnu jirriżulta d-dejn mitlub fil-kuntest tal-proċedura ta' eżekuzzjoni msemmija.
- 39 F'dawn iċ-ċirkustanzi, u fid-dawl tal-fatt li l-Qorti tal-Ġustizzja għandha tagħti lill-qorti tar-rinviju risposta utli li tippermettilha taqta' l-kawża li jkollha quddiemha (ara s-sentenzi tat-28 ta' Novembru 2000, Roquette Frères, C-88/99, Ġabra p. I-10465, punt 18, u tal-11 ta' Marzu 2010, Attanasio Group, C-384/08, Ġabra p. I-2055, punt 19), għandu jiġi kkonstatat li ma jidherx b'mod evidenti li l-interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni mitluba fl-ewwel domanda ma għandhiex konnessjoni mal-fatti jew mas-sugġett tal-kawża prinċipali.

- 40 Bl-istess mod, ma jistax jiġi eskluż li l-interpretazzjoni tal-kunċett ta' sproporzjon, fis-sens tad-dispożizzjonijiet rilevanti tad-Direttiva, mitluba permezz tat-tieni domanda, tista' tkun utli sabiex tiġi deċiża l-kawża quddiem il-Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona.
- 41 Fil-fatt, kif enfasizzat l-Avukat Ġenerali fil-punti 62 u 63 tal-konklużjonijiet tagħha, għalkemm it-talba għal annullament imressqa minn M. Aziz fil-kawża prinċipali tikkonċerna biss il-validità tal-klawżola 15 tal-kuntratt ta' self, huwa biżżejjed li jiġi kkonstatat, minn naħa, li, skont l-Artikolu 4(1) tad-Direttiva, evalwazzjoni globali tal-klawżoli l-oħra tal-kuntratt ikkonċernati minn din id-domanda jista' jkollha impatt fuq l-eżami tal-klawżola kkontestata f'din il-kawża, u, min-naħa l-oħra, li, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja, il-qorti nazzjonali hija meħtieġa tevalwa *ex officio* n-natura ingusta tal-klawżoli kuntrattwali kollha li jaqgħu fil-kamp ta' applikazzjoni tad-Direttiva, anki jekk ma jkunx hemm talba espressa f'dan is-sens, jekk ikollha quddiemha l-punti ta' liġi u ta' fatt meħtieġa għal dan il-għan (ara, f'dan is-sens, is-sentenzi tal-4 ta' Ġunju 2009, Pannon GSM, C-243/08, Ġabra p. I-4713, punti 31 u 32, kif ukoll Banco Español de Crédito, iċċitata iktar 'il fuq, punt 43).
- 42 Għaldaqstant, id-domandi preliminari huma ammissibbli fl-intier tagħhom.

Fuq il-mertu

Fuq l-ewwel domanda

- 43 Permezz tal-ewwel domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju tixtieq tkun taf, essenzjalment, jekk id-Direttiva għandhiex tiġi interpretata fis-sens li tipprekludi leġiżlazzjoni ta' Stat Membru, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li, filwaqt li fil-kuntest ta' proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja ma tipprevedix raġunijiet ta' oppożizzjoni bbażati fuq in-natura ingusta ta' klawżola li tkun tinsab f'kuntratt konkluz bejn konsumatur u bejjiegh jew fornitur, ma tippermettix lill-qorti li quddiemha titressaq il-proċedura dwar il-mertu, li jkollha l-kompetenza sabiex tevalwa n-natura ingusta ta' tali klawżola, tadotta miżuri provvizorji li jggarantixxu l-effikaċità kompleta tad-deċiżjoni finali tagħha.
- 44 Sabiex tingħata risposta għal din id-domanda, għandu jifakkar qabel kollox li s-sistema ta' protezzjoni implementata permezz tad-Direttiva hija bbażata fuq l-idea li l-konsumatur jinsab f'sitwazzjoni ta' inferjorità fil-konfront tal-bejjiegh jew tal-fornitur kemm fir-rigward tas-setgħa ta' negozjar kif ukoll fir-rigward tal-livell ta' informazzjoni (sentenza Banco Español de Crédito, iċċitata iktar 'il fuq, punt 39).
- 45 Fid-dawl ta' tali sitwazzjoni ta' inferjorità, l-Artikolu 6(1) tad-Direttiva jipprovdi li l-klawżoli ingusti ma jorbtux lill-konsumatur. Kif jirriżulta mill-ġurisprudenza, din hija dispożizzjoni obbligatorja li hija intiża li tissostitwixxi l-bilanċ formali stabbilit mill-kuntratt bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet kontraenti b'bilanċ reali ta' natura li jstabbilixxi mill-ġdid l-ugwaljanza bejniethom (sentenza Banco Español de Crédito, iċċitata iktar 'il fuq, punt 40 u l-ġurisprudenza ċċitata).
- 46 F'dan il-kuntest, il-Qorti tal-Ġustizzja diġà enfasizzat diversi drabi li l-qorti nazzjonali għandha tevalwa *ex officio* n-natura ingusta ta' klawżola kuntrattwali li taqa' fil-kamp ta' applikazzjoni tad-Direttiva u, meta tagħmel dan, għandha tirrimedja l-iżbilanċ li jeżisti bejn il-konsumatur u l-bejjiegh jew fornitur, meta jkollha quddiemha l-punti ta' liġi u ta' fatt meħtieġa għal dan il-għan (sentenzi ċċitati iktar 'il fuq Pannon GSM, punti 31 u 32, kif ukoll Banco Español de Crédito, punti 42 u 43).
- 47 F'dan is-sens, f'deċiżjoni dwar talba għal deċiżjoni preliminari mressqa minn qorti nazzjonali adita fil-kuntest ta' proċedura kontradittorja miftuħa sussegwentement għall-oppożizzjoni magħmula minn konsumatur fil-konfront ta' ordni ta' hlas, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li dik il-qorti hija meħtieġa tiegħu *ex officio* miżuri istruttorji sabiex tiddetermina jekk klawżola li tagħti ġurisdizzjoni territorjali esklużiva u li tinsab f'kuntratt konkluz bejn bejjiegh jew fornitur u konsumatur taqax fil-kamp ta'

applikazzjoni tad-Direttiva u, jekk dan ikun il-każ, dik il-qorti tkun meħtieġa tevalwa *ex officio* n-natura eventwalment iġusta ta' tali klawżola (sentenza tad-9 ta' Novembru 2010, VB Pénzügyi Lízing, C-137/08, Ġabra p. I-10847, punt 56).

- 48 Bl-istess mod, il-Qorti tal-Ġustizzja ppreċiżat li d-Direttiva tipprekludi legiżlazzjoni ta' Stat Membru li ma tippermettix lill-qorti li quddiemha tkun tressqet talba għal ordni ta' ħlas tevalwa *ex officio*, la *in limine litis* u lanqas f'xi stadju ieħor tal-proċedura, u lanqas meta jkollha l-punti ta' liġi u ta' fatt meħtieġa għal dan il-għan, in-natura iġusta ta' klawżola dwar interessi moratorji inkluża f'kuntratt konkluz bejn bejjieġh jew fornitur u konsumatur, sakemm ma jkunx hemm oppożizzjoni min-naħa ta' dan tal-aħħar (sentenza Banco Español de Crédito, iċċitata iktar 'il fuq, punt 57).
- 49 Madankollu, il-kwistjoni fil-kawża prinċipali hija differenti minn dawk li wasslu għas-sentenzi ċċitati iktar 'il fuq VB Pénzügyi Lízing u Banco Español de Crédito minħabba li tikkonċerna d-definizzjoni tar-responsabbiltajiet tal-qorti li quddiemha titressaq proċedura dwar il-mertu marbuta mal-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja sabiex tiġi żgurata, jekk ikun il-każ, l-effettività tad-deċiżjoni dwar il-mertu li tiddikjara n-natura iġusta tal-klawżola kuntrattwali li tikkostitwixxi l-bażi tat-titolu eżekuttiv u, għalhekk, tal-ftuħ tal-proċedura ta' eżekuzzjoni msemmija.
- 50 F'dan id-dawl, għandu jiġi kkonstatat li, fin-nuqqas ta' armonizzazzjoni tal-mekkanizmi nazzjonali dwar l-eżekuzzjoni forzata, il-modalitajiet tal-implementazzjoni tar-raġunijiet ta' oppożizzjoni aċċettati fil-kuntest ta' proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja u tas-setgħat mogħtija lill-qorti li tiddeċiedi dwar il-mertu u li għandha l-kompetenza sabiex tanalizzza l-legittimità tal-klawżoli kuntrattwali li fuq il-bażi tagħhom ikun gie stabbilit it-titolu eżekuttiv, jaqgħu fl-ordinament ġuridiku intern tal-Istati Membri skont il-prinċipju ta' awtonomija proċedurali ta' dawn tal-aħħar, bil-kundizzjoni iżda li dawn il-modalitajiet ma jkunux inqas favorevoli minn dawk li jirregolaw sitwazzjonijiet simili sugġetti għad-dritt intern (prinċipju ta' ekwivalenza) u li ma jagħmlux prattikament impossibbli jew eċċessivament diffiċli l-eżerċizzju tad-drittijiet mogħtija lill-konsumaturi mid-dritt tal-Unjoni (prinċipju ta' effettività) (ara, f'dan is-sens, is-sentenzi tas-26 ta' Ottubru 2006, Mostaza Claro, C-168/05, Ġabra p. I-10421, punt 24, u tas-6 ta' Ottubru 2009, Asturcom Telecomunicaciones, C-40/08, Ġabra p. I-9579, punt 38).
- 51 Fir-rigward tal-prinċipju ta' ekwivalenza, għandu jiġi osservat li l-Qorti tal-Ġustizzja ma għandha ebda element ta' natura li jqajjem dubju dwar il-konformità tal-legiżlazzjoni inkwistjoni fil-kawża prinċipali ma' dan il-prinċipju.
- 52 Fil-fatt, mill-proċess jirriżulta li s-sistema proċedurali Spanjola tipprojbixxi lill-qorti li quddiemha titressaq proċedura dwar il-mertu marbuta mal-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja milli tadotta miżuri provvizorji li jiggarrantixxu l-effikaċità kompleta tad-deċiżjoni finali tagħha mhux biss meta tevlawa n-natura iġusta, fid-dawl tal-Artikolu 6 tad-Direttiva, ta' klawżola li tkun tinsab f'kuntratt konkluz bejn bejjieġh jew fornitur u konsumatur, iżda anki meta tivverifika l-kompatibbiltà ta' tali klawżola mar-regoli nazzjonali ta' ordni pubbliku, kwistjoni din li l-qorti msemmija għandha madankollu tivverifika (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Banco Español de Crédito, iċċitata iktar 'il fuq, punt 48).
- 53 Fir-rigward tal-prinċipju ta' effettività, għandu jifakkar li, skont ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja, kull każ li fih tqum il-kwistjoni ta' jekk dispożizzjoni proċedurali nazzjonali tagħmilx impossibbli jew eċċessivament diffiċli l-applikazzjoni tad-dritt tal-Unjoni għandu jiġi analizzat filwaqt li jittieħdu inkunsiderazzjoni l-pożizzjoni ta' din id-dispożizzjoni fil-proċedura fl-intier tagħha, l-iżvolgiment tagħha u l-karatteristiċi partikolari tagħha, quddiem id-diversi istanzi nazzjonali (sentenza Banco Español de Crédito, iċċitata iktar 'il fuq, punt 49).
- 54 F'dan il-każ, mill-proċess sottomess lill-Qorti tal-Ġustizzja jirriżulta li, fis-sens tal-Artikolu 695 tal-Kodiċi ta' proċedura ċivili, fil-proċeduri ta' eżekuzzjoni ipotekarja, l-oppożizzjoni mill-konvenut fil-proċedura ta' eżekuzzjoni għandha tintlaqa' biss meta tkun ibbażata fuq l-estinzjoni tal-garanzija jew

tal-obbligu ggarantit, jew jekk tkun ibbażata fuq żball fid-determinazzjoni tal-ammont dovut, meta d-dejn iggarantit ikun ikkostitwit mill-bilanċ tal-għeluq ta' kont bejn il-kreditur li jkun qiegħed jitlob l-eżekuzzjoni u l-konvenut fil-proċedura ta' eżekuzzjoni, jew inkella meta tkun ibbażata fuq l-eżistenza ta' ipoteka jew garanzija oħra iskritta qabel l-obbligu li fir-rigward tiegħu tkun infetħet il-proċedura.

- 55 Skont l-Artikolu 698 tal-Kodiċi ta' proċedura ċivili, kull ilment ieħor li d-debitur jista' jressaq, inklużi dawk dwar l-annullament tat-titolu jew il-maturità, in-natura ċerta, l-estinzjoni jew l-ammont tad-dejn, għandu jiġi deċiż b'sentenza adattata, mingħajr qatt ma jkollu l-effett li jissospendi jew iwaqqaf il-proċedura ta' eżekuzzjoni prevista fil-kapitolu inkwistjoni.
- 56 Barra minn hekk, skont l-Artikolu 131 tal-Liġi ipotekajra, l-iskrizzjonijiet preventivi ta' talba għan-nullità tal-ipoteka jew l-iskrizzjonijiet l-oħra li ma jkunux ibbażati fuq wieħed mill-każijiet li jistgħu jwasslu għas-sospensjoni tal-eżekuzzjoni għandhom jiġu annullati bis-saħħa tad-digriet ta' annullament imsemmi fl-Artikolu 133 ta' din il-liġi, bil-kundizzjoni li jkunu sussegwenti għan-nota fil-margni tal-ħruġ taċ-ċertifikat tal-obbligi.
- 57 Issa, minn dawn l-indikazzjonijiet jirriżulta li, fis-sistema proċedurali Spanjola, l-aġġudikazzjoni finali ta' proprjetà ipotekata lil terz għandha dejjem natura irreversibbli, anki jekk in-natura ingusta tal-klawżola kkontestata mill-konsumatur quddiem il-qorti li tiddeċiedi dwar il-mertu timplika n-nullità tal-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, hlief fil-każ li l-konsumatur ikkonċernat ikun għamel iskrizzjoni preventiva ta' talba għan-nullità tal-ipoteka qabel l-imsemmija nota fil-margni.
- 58 F'dan id-dawl, għandu madankollu jiġi kkonstatat li, fid-dawl tal-iżvolġiment u tal-karatteristiċi partikolari tal-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja inkwistjoni fil-kawża prinċipali, tali każ għandu jitqies bħala wieħed residwu għaliex jeżisti riskju li ma jistax jiġi injorat li l-konsumatur ikkonċernat ma jagħmilx l-iskrizzjoni preventiva msemmija fit-termini previsti għal dan il-għan, u dan jew minhabba n-natura rapida ħafna tal-proċedura ta' eżekuzzjoni inkwistjoni jew għaliex ma jkunx jaf jew ma jkunx jifhem il-portata tad-drittijiet tiegħu (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Banco Español de Crédito, iċċitata iktar 'il fuq, punt 54).
- 59 Għandu jiġi kkonstatat li tali sistema proċedurali, sa fejn tagħmilha impossibbli, għall-qorti li tiddeċiedi dwar il-mertu u li quddiemha l-konsumatur ikun ressaq talba fejn isostni n-natura ingusta ta' klawżola kuntrattwali li tikkostitwixxi l-bażi tat-titolu eżekuttiv, li tadotta miżuri provviżorji li jistgħu jissospendu jew iwaqqfu l-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, meta tali adozzjoni tkun neċessarja sabiex tiġi ggarantita l-effikaċità kompleta tad-deċiżjoni finali tagħha, hija ta' natura li tippregudika l-effettività tal-protezzjoni mixtieqa mid-Direttiva (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-13 ta' Marzu 2007, Unibet, C-432/05, Ġabra p. I-2271, punt 77).
- 60 Fil-fatt, kif tosserva wkoll l-Avukat Ġenerali fil-punt 50 tal-konkluzjonijiet tagħha, mingħajr din il-possibbiltà, fil-każijiet kollha fejn, bħalma huwa l-każ fil-kawża prinċipali, l-eżekuzzjoni tal-ipoteka fuq il-proprjetà immobbli ipotekata titwettaq qabel l-għoti tad-deċiżjoni tal-qorti li tiddeċiedi dwar il-mertu li tiddikjara n-natura ingusta tal-klawżola kuntrattwali li fuqha kienet ibbażata l-ipoteka u għalhekk in-nullità tal-proċedura ta' eżekuzzjoni, din id-deċiżjoni tippermetti li dan il-konsumatur jiġi żgurat biss protezzjoni *a posteriori* ta' natura purament kumpensatorja, li tirriżulta inkompleta u insuffiċjenti u tikkostitwixxi mezz li la huwa adegwat u lanqas effikaċi sabiex jitwaqqaf l-użu ta' din l-istess klawżola, kuntrarjament għal dak li jipprevedi l-Artikolu 7(1) tad-Direttiva 93/13.
- 61 Dan jgħodd iktar u iktar meta, bħal fil-kawża prinċipali, il-proprjetà li tkun is-sugġett tal-garanzija ipotekarja tkun id-dar tal-konsumatur ikkonċernat u tal-familja tiegħu, sa fejn dan il-mekkaniżmu ta' protezzjoni tal-konsumaturi limitat għall-ħlas tad-danni ma jippermettix li jitwaqqaf it-telf definittiv u irreversibbli ta' din id-dar.

- 62 Kif osservat ukoll il-qorti tar-rinviju, ikun għalhekk biżżejjed għall-bejjiegħa jew għall-fornituri li jibdwu, jekk il-kundizzjonijiet ikunu sodisfatti, tali proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja sabiex essenzjalment iċaħħdu lill-konsumaturi mill-benefiċċju tal-protezzjoni mixtieqa mid-Direttiva, u dan jirriżulta wkoll kuntrarju għall-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja li tistabbilixxi li l-karatteristiċi speċifiċi tal-proċeduri ġudizzjarji, li jiżvolġu fil-kuntest tad-dritt nazzjonali bejn il-bejjiegħa jew il-fornituri u l-konsumaturi, ma jistgħux jikkostitwixxu element li jista' jaffettwa l-protezzjoni legali li għandhom igawdu minnha dawn tal-aħħar bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet ta' din id-direttiva (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Banco Español de Crédito, iċċitata iktar 'il fuq, punt 55).
- 63 F'dawn iċ-ċirkustanzi, għandu jiġi kkonstatat li l-leġiżlazzjoni Spanjola inkwistjoni fil-kawża prinċipali ma tidhirx li hija konformi mal-prinċipju ta' effettività sa fejn tagħmel impossibbli jew eċċessivament diffiċli, fil-proċeduri ta' eżekuzzjoni ipotekarja mibdija mill-bejjiegħa jew mill-fornituri u li fihom il-konsumaturi jkunu l-konvenuti, l-applikazzjoni tal-protezzjoni li d-Direttiva għandha l-għan li tagħti lill-konsumaturi.
- 64 Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, ir-risposta għall-ewwel domanda għandha tkun li d-Direttiva għandha tiġi interpretata fis-sens li tipprekludi leġiżlazzjoni ta' Stat Membru, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li, filwaqt li fil-kuntest ta' proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja ma tipprededix raġunijiet ta' oppożizzjoni bbażati fuq in-natura iġusta ta' klawżola kuntrattwali li tikkostitwixxi l-bażi tat-titolu eżekuttiv, ma tippermettix lill-qorti li quddiemha titressaq il-proċedura dwar il-mertu, li jkollha l-kompetenza sabiex tevalwa n-natura iġusta ta' tali klawżola, tadotta miżuri provvizorji, fosthom, b'mod partikolari, is-sospensjoni tal-imsemmija proċedura ta' eżekuzzjoni, meta l-adozzjoni ta' dawn il-miżuri tkun neċessarja sabiex tiġi ggarantita l-effikaċità kompleta tad-deċiżjoni finali tagħha.
- Fuq it-tieni domanda*
- 65 Permezz tat-tieni domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju tixtieq tikseb, essenzjalment, preċiżazzjonijiet dwar l-elementi li jikkostitwixxu l-kunċett ta' "klawżola iġusta", fir-rigward tal-Artikolu 3(1) u (3) tad-Direttiva, kif ukoll fir-rigward tal-Anness tagħha, sabiex tiġi evalwata n-natura iġusta jew le tal-klawżoli li huma s-suġġett tal-kwistjoni fil-kawża prinċipali u li jikkonċernaw il-maturità anticipata fil-kuntratti għal żmien twil, l-iffissar ta' interessi moratorji kif ukoll il-ftehim dwar il-likwidazzjoni.
- 66 F'dan id-dawl, għandu jiġi ppreċiżat li, skont ġurisprudenza stabbilita, il-ġurisdizzjoni tal-Qorti tal-Ġustizzja f'dan il-qasam tkopri l-interpretazzjoni tal-kunċett ta' "klawżola iġusta", li jinsab fl-Artikolu 3(1) tad-Direttiva u fl-Anness tagħha, kif ukoll il-kriterji li l-qorti nazzjonali tista' jew għandha tapplika fl-eżami ta' klawżola kuntrattwali fir-rigward tad-dispożizzjonijiet tad-Direttiva, filwaqt li hija l-qorti nazzjonali li għandha tiddeċiedi, billi tiegħu inkunsiderazzjoni dawn il-kriterji, dwar il-klassifikazzjoni konkreta ta' klawżola kuntrattwali partikolari skont iċ-ċirkustanzi partikolari tal-każ ineżami. Minn dan jirriżulta li l-Qorti tal-Ġustizzja għandha sempliċement tipprovdi lill-qorti tar-rinviju indikazzjonijiet li din tal-aħħar imbagħad hija mistennija tiegħu inkunsiderazzjoni fl-evalwazzjoni tan-natura iġusta tal-klawżola kkonċernata (ara s-sentenza tas-26 ta' April 2012, Invitel, C-472/10, punt 22 u l-ġurisprudenza ċċitata).
- 67 B'dan premiss, għandu jiġi osservat li, meta jirreferi għall-kunċetti ta' *bona fide* u ta' żbilanċ sinjifikattiv għad-detriment tal-konsumatur bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li jirriżultaw mill-kuntratt, l-Artikolu 3(1) tad-Direttiva jiddefinixxi biss b'mod astratt l-elementi li jagħtu natura iġusta lil klawżola kuntrattwali li ma kinitx is-suġġett ta' negozjati individwali (ara s-sentenzi tal-1 ta' April 2004, Freiburger Kommunalbauten, C-237/02, Ġabra p. I-3403, punt 19, u Pannon GSM, iċċitata iktar 'il fuq, punt 37).

- 68 Issa, kif osservat l-Avukat Ġenerali fil-punt 71 tal-konklużjonijiet tagħha, sabiex jiġi ddeterminat jekk klawżola tohloqx, għad-detriment tal-konsumatur, “żbilanċ sinifikanti [sinjifikattiv]” bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li jirriżultaw mill-kuntratt, għandhom jittiehdu inkunsiderazzjoni b’mod partikolari r-regoli applikabbli fid-dritt nazzjonali fl-assenza ta’ ftehim bejn il-partijiet f’dan is-sens. Huwa permezz ta’ tali analiżi komparattiva li l-qorti nazzjonali tkun tista’ tevalwa jekk, u, jekk dan ikun il-każ, sa fejn, il-kuntratt iqiegħed lill-konsumatur f’sitwazzjoni legali inqas favorevoli meta mqabbla ma’ dik prevista mid-dritt nazzjonali fis-sehħ. Bl-istess mod, għal dan l-iskop, jidher rilevanti li jitwettaq eżami tas-sitwazzjoni legali li fiha jinsab dan il-konsumatur fid-dawl tal-mezzi li jkollu għad-dispożizzjoni tiegħu, skont il-leġislazzjoni nazzjonali, sabiex iwaqqaf l-użu tal-klawżoli ingusti.
- 69 Fir-rigward tal-kwistjoni dwar f’liema ċirkustanzi jinholoq tali żbilanċ “kontra l-htieġa ta’ buona fede [minkejja r-rekwiżit ta’ *bona fide*]”, għandu jiġi kkonstatat li, fid-dawl tas-sittax-il premessa tad-Direttiva u kif essenzjalment osservat l-Avukat Ġenerali fil-punt 74 tal-konklużjonijiet tagħha, il-qorti nazzjonali għandha tivverifika għal dan l-iskop jekk il-bejgiegħ jew il-fornitur, fuq il-bażi ta’ aġir leali u ġust fil-konfront tal-konsumatur, setax raġonevolment jistenna li dan tal-aħħar jaċċetta tali klawżola wara negozjati individwali.
- 70 F’dan il-kuntest, għandu jittfakkar li l-Anness li għalih jirreferi l-Artikolu 3(3) tad-Direttiva jinkludi biss lista indikattiva u mhux eżawrjenti ta’ klawżoli li jistgħu jiġu ddikjarati ingusti (ara s-sentenza *Invitel*, iċċitata iktar ’il fuq, punt 25 u l-ġurisprudenza ċċitata).
- 71 Barra minn hekk, skont l-Artikolu 4(1) tad-Direttiva, in-natura ingusta ta’ klawżola kuntrattwali għandha tiġi evalwata billi tittiehed inkunsiderazzjoni n-natura tal-beni jew tas-servizzi li jkun s-suġġett tal-kuntratt u billi jsir riferiment, fil-mument tal-konklużjoni tal-kuntratt, għaċ-ċirkustanzi kollha l-oħra li fihom ikun ġie konkluz (sentenzi ċċitati iktar ’il fuq *Pannon GSM*, punt 39, u *VB Pénzügyi Lízing*, punt 42). Minn dan jirriżulta li, f’din il-perspettiva, għandhom jiġu evalwati wkoll il-konsegwenzi li din il-klawżola jista’ jkollha fil-kuntest tad-dritt applikabbli għall-kuntratt, u dan jimplika eżami tas-sistema legali nazzjonali (ara s-sentenza *Freiburger Kommunalbauten*, iċċitata iktar ’il fuq, punt 21, u d-digriet tas-16 ta’ Novembru 2010, *Pohotovost*, C-76/10, *Gabra* p. I-11557, punt 59).
- 72 Huwa fid-dawl ta’ dawn il-kriterji li l-Juzgado de lo Mercantil de lo n° 3 de Barcelona għandha tevalwa n-natura ingusta tal-klawżoli li għalihom tirreferi t-tieni domanda magħmula.
- 73 B’mod partikolari, fir-rigward, l-ewwel nett, tal-klawżola dwar il-maturità antiċipata fil-kuntratti għal żmien twil minhabba nuqqasijiet min-naħa tad-debitur matul perijodu limitat, il-qorti tar-rinviju għandha tivverifika b’mod partikolari, kif osservat l-Avukat Ġenerali fil-punti 77 u 78 tal-konklużjonijiet tagħha, jekk il-possibbiltà għall-bejgiegħ jew għall-fornitur li jiddikjara dovut l-ammont kollu tas-somma mislufa tiddependix min-nuqqas ta’ eżekuzzjoni min-naħa tal-konsumatur ta’ obbligu li jkun ta’ natura essenzjali fil-kuntest tar-relazzjoni kuntrattwali inkwistjoni, jekk din il-possibbiltà hijiex prevista għall-każijiet fejn tali nuqqas ta’ eżekuzzjoni jkun ta’ natura suffiċjentement gravi meta kkunsidrata fid-dawl tat-tul u tal-ammont tas-self, jekk din il-possibbiltà tidderogax mir-regoli applikabbli f’dan il-qasam u jekk id-dritt nazzjonali jipprevedix mezzi adegwati u effikaċi li permezz tagħhom il-konsumatur li jkun suġġett għall-applikazzjoni ta’ tali klawżola jkun jista’ jirrimedja l-effetti tal-fatt li jkun dovut l-ammont kollu tas-somma mislufa.
- 74 It-tieni nett, fir-rigward tal-klawżola dwar l-iffissar tal-interessi moratorji, għandu jittfakkar li, fid-dawl tal-punt 1(e) tal-Anness tad-Direttiva, moqri flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 3(1) u 4(1) tad-Direttiva, il-qorti tar-rinviju għandha tivverifika b’mod partikolari, kif enfasizzat l-Avukat Ġenerali fil-punti 85 sa 87 tal-konklużjonijiet tagħha, minn naħa, ir-regoli nazzjonali li kienu japplikaw bejn il-partijiet li kieku ma kien stipulat xejn fil-kuntratt inkwistjoni jew f’diversi kuntratti ta’ dan it-tip konkluzi mal-konsumaturi u, min-naħa l-oħra, il-livell tar-rata tal-interessi moratorji f’fissat, imqabbel

mar-rata tal-interessi legali, sabiex jiġi vverifikat li dan il-livell huwa adegwat sabiex jiġi ggarantit li jintlaħqu l-għanijiet li dan il-livell isegwi fl-Istat Membru kkonċernat u li ma jmurx lil hinn minn dak li huwa neċessarju sabiex jintlaħqu dawn l-għanijiet.

- 75 Fir-rigward, fl-aħħar nett, tal-klawżola dwar il-likwidazzjoni unilaterali minn min isellef tal-ammont tad-dejn li ma jkunx tħallas lura, marbuta mal-possibbiltà li tinfetaħ il-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, għandu jiġi kkonstatat li, fid-dawl tal-punt 1(q) tal-Anness tad-Direttiva kif ukoll tal-kriterji li jinsabu fl-Artikoli 3(1) u 4(1) tad-Direttiva, il-qorti tar-rinviju għandha b'mod partikolari tevalwa jekk, u jekk dan ikun il-każ, sa fejn, il-klawżola kkonċernata tidderoga mir-regoli applikabbli fl-assenza ta' ftehim bejn il-partijiet, b'tali mod li tagħmel iktar diffiċli għall-konsumatur, fid-dawl tar-rimedji proċedurali li jkollu għad-dispożizzjoni tiegħu, l-aċċess għall-ġustizzja u l-eżerċizzju tad-drittijiet tad-difiża tiegħu.
- 76 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet preċedenti, ir-risposta li għandha tingħata għat-tieni domanda hija li:
- L-Artikolu 3(1) tad-Direttiva għandu jiġi interpretat fis-sens li:
 - il-kuncett ta' "żbilanċ sinifikanti [sinjifikattiv]", għad-detriment tal-konsumatur, għandu jiġi evalwat permezz ta' analiżi tar-regoli nazzjonali applikabbli fid-dritt nazzjonali fl-assenza ta' ftehim bejn il-partijiet, sabiex jiġi evalwat jekk, u, jekk dan ikun il-każ, sa fejn, il-kuntratt iqiegħed lill-konsumatur f'sitwazzjoni legali inqas favorevoli meta mqabbla ma' dik prevista mid-dritt nazzjonali fis-seħħ. Bl-istess mod, għal dan l-iskop, jidher rilevanti li jitwettaq eżami tas-sitwazzjoni legali li fiha jinsab dan il-konsumatur fid-dawl tal-mezzi li jkollu għad-dispożizzjoni tiegħu, skont il-leġiżlazzjoni nazzjonali, sabiex iwaqqaf l-użu tal-klawżoli inġusti;
 - sabiex jiġi ddeterminat jekk l-iżbilanċ inħoloqx "kontra l-htieġa ta' buona fede [minkejja r-rekwiżit ta' *bona fide*]", għandu jiġi vverifikat jekk il-bejjieġh jew il-fornitur, fuq il-baži ta' aġir leali u ġust fil-konfront tal-konsumatur, setax raġonevolment jistenna li dan tal-aħħar jaċċetta l-klawżola kkonċernata wara negozjati individwali.
 - L-Artikolu 3(3) tad-Direttiva għandu jiġi interpretat fis-sens li l-Anness li għalih tirreferi din id-dispożizzjoni jinkludi biss lista indikattiva u mhux eżawrjenti ta' klawżoli li jistgħu jiġu ddikjarati inġusti.

Fuq l-ispejjeż

- 77 Peress li l-proċedura għandha, fir-rigward tal-partijiet fil-kawża prinċipali, in-natura ta' kwistjoni mqajma quddiem il-qorti tar-rinviju, hija din il-qorti li tiddeċiedi fuq l-ispejjeż. L-ispejjeż sostnuti għas-sottomissjoni tal-osservazzjonijiet lill-Qorti tal-Ġustizzja, barra dawk tal-imsemmija partijiet, ma jistgħux jiġu jithallsu lura.

Għal dawn il-motivi, Il-Qorti tal-Ġustizzja (L-Ewwel Awla) taqta' u tiddeċiedi:

- 1) **Id- Direttiva tal-Kunsill 93/13/KEE, tal-5 ta' April 1993, dwar klawżoli inġusti f'kuntratti mal-konsumatur, għandha tiġi interpretata fis-sens li tipprekludi leġiżlazzjoni ta' Stat Membru, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li, filwaqt li fil-kuntest ta' proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja ma tipprevedix raġunijiet ta' oppożizzjoni bbażati fuq in-natura inġusta ta' klawżola kuntrattwali li tikkostitwixxi l-baži tat-titolu eżekuttiv, ma tippermettix lill-qorti li quddiemha titressaq il-proċedura dwar il-mertu, li jkollha l-kompetenza sabiex tevalwa n-natura inġusta ta' tali klawżola, tadotta miżuri provviżorji, fosthom, b'mod**

partikolari, is-sospensjoni tal-imsemmija proċedura ta' eżekuzzjoni, meta l-adozzjoni ta' dawn il-miżuri tkun neċessarja sabiex tiġi ggarantita l-effikaċità kompleta tad-deċiżjoni finali tagħha.

2) L-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13 għandu jiġi interpretat fis-sens li:

- il-kuncett ta' "żbilanċ sinifikanti [sinjifikattiv]", għad-detriment tal-konsumatur, għandu jiġi evalwat permezz ta' analiżi tar-regoli nazzjonali applikabbli fid-dritt nazzjonali fl-assenza ta' ftehim bejn il-partijiet, sabiex jiġi evalwat jekk, u, jekk dan ikun il-każ, sa fejn, il-kuntratt iqiegħed lill-konsumatur f'sitwazzjoni legali inqas favorevoli meta mqabbla ma' dik prevista mid-dritt nazzjonali fis-seħħ. Bl-istess mod, għal dan l-iskop, jidher rilevanti li jitwettaq eżami tas-sitwazzjoni legali li fiha jinsab dan il-konsumatur fid-dawl tal-mezzi li jkollu għad-dispożizzjoni tiegħu, skont il-legiżlazzjoni nazzjonali, sabiex iwaqqaf l-użu tal-klawżoli ingusti;
- sabiex jiġi ddeterminat jekk l-iżbilanċ inholoqx "kontra l-htieġa ta' buona fede [minkejja r-rekwiżit ta' *bona fide*]", għandu jiġi vverifikat jekk il-bejjieġh jew il-fornitur, fuq il-bażi ta' aġir leali u ġust fil-konfront tal-konsumatur, setax raġonevolment jistenna li dan tal-aħħar jaċċetta l-klawżola kkonċernata wara negozjati individwali.
- L-Artikolu 3(3) tad-Direttiva għandu jiġi interpretat fis-sens li l-Anness li għalih tirreferi din id-dispożizzjoni jinkludi biss lista indikattiva u mhux eżawrjenti ta' klawżoli li jistgħu jiġu ddikjarati ingusti.

Firem