



Ġabra tal-ġurisprudenza

SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (It-Tielet Awla)

10 ta' Settembru 2014*

“Rinviju għal deċiżjoni preliminari — Direttiva 93/13/KEE — Klawżoli ingusti — Kuntratt ta' kreditu għall-konsum — Artikolu 1(2) — Klawżola li tirrifletti dispożizzjoni leġislattiva mandatorja — Kamp ta' applikazzjoni tad-Direttiva — Artikoli 3(1), 4, 6(1) u 7(1) — Garanzija tad-dejn permezz ta' garanzija fuq proprjetà immobbli — Possibbiltà li din il-garanzija tiġi eżegwita permezz ta' bejgħ b'irkant — Stharriġ ġudizzjarju”

Fil-Kawża C-34/13,

li għandha bhala sugġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mill-Krajský súd v Prešove (Is-Slovakkja), permezz ta' deċiżjoni tal-20 ta' Diċembru 2012, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fit-23 ta' Jannar 2013, fil-proċedura

Monika Kušionová

vs

SMART Capital a.s.,

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (It-Tielet Awla),

komposta minn M. Ilešič, President ta' Awla, C. G. Fernlund, A. Ó Caoimh, C. Toader (Relatur) u E. Jarašiūnas, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: N. Wahl,

Reġistratur: M. Aleksejev, Amministratur,

wara li rat il-proċedura bil-miktub u wara s-seduta tal-5 ta' Ġunju 2014,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ipprezentati:

- għall-Gvern Slovakk, minn B. Ricziová, bhala aġent,
- għall-Gvern Ġermaniż, minn T. Henze u J. Kemper, bhala aġenti,
- għall-Kummissjoni Ewropea, minn A. Tokár u M. van Beek, bhala aġenti,

wara li rat id-deċiżjoni, meħuda wara li nstema' l-Avukat Ġenerali, li l-kawża tinqata' minghajr konkluzjonijiet,

tagħti l-preżenti

* Lingwa tal-kawża: is-Slovakk.

Sentenza

- 1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tad-Direttivi tal-Kunsill 93/13/KEE, tal-5 ta' April 1993, dwar klawżoli ingusti f'kuntratti mal-konsumatur (ĠU Edizzjoni Speċjali bil-Malti, Kapitolu 15, Vol. 2, p. 288), u 2005/29/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill, tal-11 ta' Mejju 2005, dwar prattiċi kummerċjali żleali fin-negozju mal-konsumatur fis-suq intern li temenda d-Direttiva tal-Kunsill 84/450/KEE, id-Direttivi 97/7/KE, 98/27/KE u 2002/65/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill, u r-Regolament (KE) Nru 2006/2004 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill (ĠU L 149, p. 22), fid-dawl tal-Artikolu 38 tal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropea (iktar 'il quddiem il-“Karta”) kif ukoll tas-sentenza Simmenthal (106/77, EU:C:1978:49).
- 2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' tilwima bejn M. Kušionová u SMART Capital a.s. (iktar 'il quddiem “SMART Capital”) fir-rigward tal-modalitajiet għall-eżekuzzjoni ta' garanzija kkostitwita b'garanzija ta' kuntratt ta' ipoteka u tal-legalità tal-klawżoli li jinsabu f'dan il-kuntratt.

Il-kuntest ġuridiku

Id-dritt tal-Unjoni

- 3 L-Artikolu 7 tal-Karta jipprovdi li “[k]ull persuna għandha d-dritt għar-rispett tal-hajja privata u tal-familja tagħha, ta' darha u tal-komunikazzjonijiet tagħha”.
- 4 L-Artikolu 38 tal-Karta jipprovdi li livell għoli ta' protezzjoni tal-konsumaturi għandu jiġi żgurat fil-politika tal-Unjoni Ewropea.
- 5 L-Artikolu 47 tal-Karta jipprovdi fl-ewwel paragrafu tiegħu:
“Kull persuna li d-drittijiet u l-libertajiet tagħha garantiti mil-liġi ta' l-Unjoni jiġu vjolati għandha d-dritt għal rimedju effettiv quddiem qorti skond il-kondizzjonijiet stabbiliti f'dan l-Artikolu.”
- 6 It-tnax sal-erbatax u l-erbgha u għoxrin premessa tad-Direttiva 93/13 huma fformulati kif ġej:

“Billi, iżda, kif inhuma bħalissa, il-liġijiet nazzjonali jippermettu li tiġi kkunsidrata biss armonizzazzjoni parzjali; billi b'mod partikolari, din id-Direttiva tkopri biss klawżoli kuntrattwali li ma jkunux ġew innegozjati individwalment; billi l-Istati Membri għandu jkollhom l-għażla b'konsiderazzjoni xierqa tat-[Trattat KE], li joffru lill-konsumaturi livell ogħla ta' protezzjoni permezz ta' disposizzjonijiet nazzjonali li jkunu aktar stretti minn dawk ta' din id-Direttiva;

Billi d-disposizzjonijiet statutorji jew regolatorji ta' l-Istati Membri li jstabbilixxu direttament jew indirettament il-klawżoli tal-kuntratti tal-konsumatur huma preżunti li ma' fihomx klawżoli ingusti; billi, għal dan il-għan, ma jidhirx li huwa meħtieġ li jiġu assoġġettati l-klawżoli li jirriflettu disposizzjonijiet mandat[o]rji [...]; billi f'dak ir-rigward il-kliem 'disposizzjonijiet mandat[o]rji statutorji jew regolatorji' fl-Artikolu 1(2) ikopru wkoll ir-regoli li, skond il-liġi, għandhom jgħoddu bejn il-partijiet kontraenti sakemm ma twaqqfux xi arranġamenti oħra;

Billi l-Istati Membri għandhom madankollu jiżguraw li ma jkunux inkluzi klawżoli ingusti [...]

[...]

Billi l-qrati jew l-awtoritajiet amministrattivi ta' l-Istati Membri għandu jkollhom għad-disposizzjoni tagħhom mezz adegwat u effettiv biex jipprevnu li jkomplu jintużaw klawżoli ingusti f'kuntratti tal-konsumaturi.”

7 L-Artikolu 1 tad-Direttiva 93/13 jipprovdi:

“1. L-għan ta’ din id-Direttiva huwa li japprossima l-liġijiet, ir-regolamenti u d-disposizzjonijiet amministrattivi ta’ l-Istati Membri relatati ma’ klawżoli ingusti f’kuntratti konklużi bejn bejjiegh jew fornitur u konsumatur.

2. Il-klawżoli kuntrattwali li jirriflettu disposizzjonijiet mandat[o]rji statutorji jew regolatorji [...] m’għandhomx ikunu suġġetti għad-disposizzjonijiet ta’ din id-Direttiva.”

8 Skont l-Artikolu 4(1) ta’ din id-direttiva:

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

9 L-Artikolu 6(1) tal-imsemmija direttiva jipprovdi: “[l]-Istati Membri għandhom jistabbilixxu li klawżoli ingusti użati f’kuntratt konkluż ma’ konsumatur minn bejjiegh jew fornitur għandhom, kif previst fil-liġi nazzjonali tagħhom, ma jkunux jorbtu lill-konsumatur [...]”.

10 L-Artikolu 7(1) tal-istess 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-bejjiegha jew fornituri.”

Id-dritt Slovakk

11 Skont l-Artikolu 151j(1) tal-Kodiċi Ċivili:

“Fil-każ li dejn kopert bil-garanzija ma jithallasx b’mod regolari u fl-osservanza tat-termini, il-kreditur kopert bil-garanzija jista’ jieħu passi biex tiġi eżegwita l-garanzija. Fil-kuntest tal-eżekuzzjon tal-garanzija, il-kreditur kopert bil-garanzija jista’ jiġi kkompensat bil-mod speċifikat fil-kuntratt jew permezz ta’ bejgħ bl-irkant tal-garanzija konformement ma’ liġi speċifika [...] jew jitlob li jiġi kkompensat permezz tal-bejgħ tat titolu ta’ garanzija konformement mad-dispożizzjonijiet legali speċifiċi [...], bla hsara għad-dispożizzjonijiet ta’ din il-liġi li jmorru kontra liġi speċifika.”

12 Il-qorti tar-rinviju tindika li l-imsemmi paragrafu 1 jinkludi nota ta’ qiegh il-paġna, imdahhla wara l-kliem “konformement ma’ liġi speċifika”, li tagħmel riferiment għal-Liġi Nru 527/2002, dwar il-bejgħ bl-irkant volontarju, li tikkompleta l-Liġi tal-Kunsill Nazzjonali Slovakk Nru 323/1992, dwar in-nutara u l-attività notarili (Kodiċi tan-Nutara), kif emendata (iktar ’il quddiem il-“Liġi dwar il-bejgħ bl-irkant volontarju”), u nota ta’ qiegh il-paġna ulterjuri, li tinsab wara l-kliem “dispożizzjonijiet legali speċifiċi”, li tagħmel riferiment għall-Kodiċi ta’ Proċedura Ċivili u għall-Kodiċi tal-Modalitajiet ta’ Eżekuzzjoni.

13 L-Artikolu 151m tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

“1) Il-kreditur kopert bil-garanzija jista’ jbigħ it-titolu ta’ garanzija bil-modalitajiet speċifikati fil-kuntratt ta’ garanzija jew permezz ta’ bejgħ bl-irkant sa minn 30 ġurnata wara d-data ta’ notifika tal-eżekuzzjoni tal-garanzija lill-garanti u lid-debitur, fil-każ li d-debitur u l-garanti ma jkunux l-istess persuna, sakemm ma jkunx gie pprovdut mod ieħor f’leġiżlazzjoni speċifika [...]

- 2) Wara n-notifika tal-eżekuzzjoni tal-garanzija, il-garanti u l-kreditur kopert bil-garanzija jistgħu jiftiehem sabiex il-kreditur kopert bil-garanzija jiġi awtorizzat ibiġh it-titolu ta' garanzija bil-modalitajiet speċifikati fil-kuntratt ta' garanzija jew permezz ta' bejgħ bl-irkant anki qabel ma jkun skada t-terminu previst fil-paragrafu 1.
- 3) Il-kreditur kopert bil-garanzija li jkun talab l-eżekuzzjoni tal-garanzija bil-għan li jithallas id-debitu dovut lil bil-mod speċifikat fil-kuntratt ta' garanzija jista' f'kull mument meta tkun se tiġi eżegwita l-garanzija jbidel il-modalitajiet ta' eżekuzzjoni u jista' jbiġh it-titolu ta' garanzija b'irkant pubbliku jew inkella jirrikjedi li jiġi kkompensat bil-bejgħ tal-garanzija konformement ma' dispozizzjonijiet legali speċifiċi. Il-kreditur kopert bil-garanzija għandu l-obbligu li jinforma lill-garanti b'kull bidla fil-modalitajiet ta' eżekuzzjoni tal-garanzija.”
- 14 Skont l-Artikolu 74(1) tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili, il-qorti tista' tordna miżuri provviżorji jekk ikun neċessarju li jiġu rregolati b'mod temporanju r-relazzjonijiet bejn il-partijiet jew jekk jeżisti riskju li tiġi kompromess l-eżekuzzjoni tad-deċiżjoni tal-qorti. Konformement mal-Artikolu 76(1) ta' dan il-kodiċi, il-qorti tista' timponi miżuri provviżorji fuq wiehed mill-partijiet, b'mod partikolari “sabiex huwa jwettaq xi haġa, sabiex huwa jastjeni milli jwettaq xi haġa jew sabiex huwa jittollera xi haġa”.
- 15 Il-Liġi dwar il-bejgħ bl-irkant volontarju tiddefinixxi, fl-Artikolu 6 tagħha, lill-irkantatur bħala “il-persuna li torganizza l-bejgħ bl-irkant u li tissodisfa l-kundizzjonijiet stabbiliti permezz ta' din il-liġi speċifika, li tawtorizzah jeżerċita l-attività inkwistjoni”, u, fl-Artikolu 7(1) tagħha, lill-persuna li titlob il-bejgħ bl-irkant, bħala l-proprjetarju tal-oġġett tal-bejgħ, il-kreditur kopert bil-garanzija, jew kull persuna oħra li hija awtorizzata tippromponi l-eżekuzzjoni ta' bejgħ bl-irkant bis-saħħa ta' liġi speċifika.
- 16 B'mod iktar speċifiku fir-rigward tal-kreditur kopert bil-garanzija, l-Artikolu 7(2) tal-istess liġi jgħid li huwa għandu l-obbligu li jiddikjara bil-miktub, mhux biss li l-oġġett tal-bejgħ jista' jinbiegħ bl-irkant, iżda wkoll ir-realtà, l-ammont u l-iskadenza tad-dejn li fir-rigward tiegħu qed tiġi proposta l-eżekuzzjoni tad-dritt ta' garanzija bis-saħħa ta' din il-liġi.
- 17 Skont l-Artikolu 16(1) tal-imsemmija liġi, bejgħ bl-irkant jista' jsir biss abbażi ta' ftehim iffirmit bejn il-persuna li pproponiet il-bejgħ u l-awtorità kontraenti.
- 18 Skont l-Artikolu 17 tal-Liġi dwar il-bejgħ bl-irkant volontarju, l-awtorità kontraenti għandha l-obbligu li tthabbar permezz ta' avviz it-tqegħid għall-bejgħ bl-irkant. Jekk l-oġġett tal-bejgħ ikun appartament, dar jew proprjetà immobbli oħra, impriża jew waħda mid-diviżjonijiet tagħha, jew jekk l-irkant l-iktar baxx ikun oġġett minn EUR 16 550, l-awtorità kontraenti għandha tippubblika l-avviz fir-registru tal-bejgħ pubbliku mill-inqas 30 ġurnata qabel ma jingħata lok għall-bejgħ bl-irkant, u tittrażmetti wkoll, mingħajr dewmien indebitu, l-avviz ta' bejgħ bl-irkant lill-Ministeru għall-pubblikazzjoni f' *Il-Ġurnal uffiċjali tal-kummerċ*. L-avviz ta' bejgħ bl-irkant għandu jiġi trażmess ukoll lill-persuna li pproponiet il-bejgħ bl-irkant, lid-debitur tal-kreditur kopert bil-garanzija, u lill-proprjetarju tal-proprjetà li għandha titqiegħed għal bejgħ bl-irkant, jekk dan ma jkunx id-debitur.
- 19 Fl-ipotezi fejn l-oġġett tal-bejgħ bl-irkant ikun appartament, dar jew proprjetà immobbli oħra, l-Artikolu 20(13) tal-imsemmija liġi jipprovdi li l-iżvolgiment ta' dan il-bejgħ għandu jiġi ddokumentat f'att notarili, li fih in-nutar jindika wkoll l-obbligu li għandu l-proprjetarju preċedenti konformement mal-ewwel sentenza tal-Artikolu 29(2) ta' din il-liġi.
- 20 L-Artikolu 21(2) tal-istess liġi jipprovdi li, f'każ ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tagħha, il-persuna li tqis li giet leża tista' titlob lill-qorti tiddikjara n-nullità tal-bejgħ bl-irkant. Madankollu d-dritt ta' tressiq ta' talba għal annullament quddiem il-qorti jintemm jekk ma jiġix eżerċitat fit-tliet xhur wara li jkun ġie aġġudikat l-irkant, ħlief jekk ir-raġunijiet għall-annullament ikunu marbuta mat-twettiq ta' reat kriminali u jekk il-bejgħ ikun jikkonċerna dar jew appartament li fih il-proprjetarju preċedenti kien uffiċjalment residenti.

- 21 L-Artikolu 21(4) tal-liġi msemmi iktar 'il fuq jispeċifika li l-partijiet fil-proċedura intiża għall-annullament ta' bejgħ bl-irkant skont il-paragrafu 2 ta' dan l-artikolu huma l-persuna li tkun ipproponiet il-bejgħ, l-awtorità kontraenti, il-persuna li takkwista l-proprjetà bl-irkant, il-proprjetarju preċedenti u l-persuna li tallega ksur tad-drittijiet tagħha konformement ma' dan l-istess paragrafu 2.
- 22 Fil-każ ta' nuqqas tal-persuna li takkwista l-proprjetà bl-irkant jew jekk il-qorti tiddikjara li l-bejgħ huwa null, il-paragrafu 5 tal-imsemmi Artikolu 21 jipprovdi li l-bejgħ bl-irkant jitqies li huwa mingħajr effett mill-ġurnata minn meta l-bejgħ kien ġie aġġudikat.
- 23 Fil-każ ta' bejgħ bl-irkant ta' proprjetà skont l-Artikolu 20(13) tal-Liġi dwar il-bejgħ bl-irkant volontarju, l-Artikolu 29(2) tagħha jipprovdi, qabel kollox, li l-proprjetarju preċedenti għandu l-obbligu jissottometti, mingħajr dewmien indebitu, l-oġġett tal-bejgħ bl-irkant, fuq preżentata tal-kopja ċertifikata konformi tal-att notarili u ġustifikazzjoni tal-identità l-awtorità kontraenti konformement mal-kundizzjonijiet imsemmija fl-avviż ta' bejgħ pubbliku. Sussegwentement, l-awtorità kontraenti għandha l-obbligu li tirredigi fuq il-post dokument ta' trasferiment tal-proprjetà mibjugħa. Fl-aħħar nett, dan id-dokument jinkludi b'mod partikolari deskrizzjoni fid-dettall tal-istat tal-proprjetà u taċ-ċirkustanzi li fihom ġew ittrasferiti d-drittijiet u l-obbligi marbuta mal-oġġett tal-bejgħ u, jekk ikun il-każ, mal-aċċessorji tiegħu.
- 24 L-Artikolu 32(4) tal-imsemmija liġi jipprovdi li, sakemm ma jkunx ġie pprovdut mod ieħor, il-benefiċċji tal-bejgħ bl-irkant, wara r-rimbors tal-ispejjeż, il-kumpens tal-kreditur kopert bil-garanzija u l-hlas tal-ammont li jirriżulta mill-irkant, jiġu ttrasferiti mingħajr dewmien indebitu mill-awtorità kontraenti lill-proprjetarju preċedenti.

Il-kawża prinċipali u d-domandi preliminari

- 25 Fis-26 ta' Frar 2009, M. Kušionová kkonkludiet kuntratt ta' kreditu fuq il-konsum ma' SMART Capital li kien jammonta għal EUR 10 000. Bħala garanzija għad-debitu, ġiet ikkostitwita garanzija fuq proprjetà immobbli fuq id-dar tal-familja li fiha ttrissjedi r-rikorrenti fil-kawża prinċipali.
- 26 Din tal-aħħar ipprezentat rikors quddiem l-Okresný súd Humenné (tribunal tad-distrett ta' Humenné) għall-annullament tal-kuntratt ta' kreditu u tal-kuntratt li jikkostitwixxi l-garanzija, dirett kontra SMART Capital, billi invokat in-natura ingusta tal-klawżoli kuntrattwali li kienu jorbtuha ma' din l-impriza. Din il-qorti tal-ewwel istanza annullat parzjalment il-kuntratt ta' kreditu, billi kkonstatat li ċerti klawżoli kuntrattwali kienu ingusti. Min-naħa tiegħu, il-kuntratt li jikkostitwixxi garanzija ġie annullat fl-intier tiegħu. Iż-żewġ partijiet appellaw minn din id-deċiżjoni quddiem il-Krajský súd v Prešove (qorti reġionali ta' Prešov).
- 27 Il-qorti tar-rinviju qed tipprova tiddetermina jekk waħda mill-klawżoli tal-kuntratt li jikkostitwixxi garanzija, jiġifieri dik dwar l-eżekuzzjoni extraġudizzjarja tal-garanzija fuq il-proprjetà immobbli mogħtija b'garanzija mill-konsumatur, hijiex ta' natura ingusta u tfakkar li l-imsemmija klawżola tippermetti lill-kreditur jeżegwixxi l-garanzija kkostitwita mingħajr ma jkun hemm sħarriġ ġudizzjarju.
- 28 Fil-kuntest ta' din l-evalwazzjoni, il-qorti tar-rinviju madankollu kkonstatat diffikultà addizzjonali sa fejn il-klawżola kkonċernata tirriżulta minn regola leġislattiva, jiġifieri l-Artikolu 151j tal-Kodiċi Ċivili.
- 29 Peress li l-klawżoli kuntrattwali li fir-rigward tagħhom il-qorti tar-rinviju għandha tiżgura l-istħarriġ jistgħu jiġu kkwalfikati bħala ingusti fis-sens tad-Direttiva 93/13 u waħda minn dawn il-klawżoli hija ta' oriġini legali, din il-qorti tqis li s-soluzzjoni tal-kawża prinċipali tiddependi mill-interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni.

30 F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Krajský súd v Prešove ddecieda li jisspospendi l-proċeduri quddiemu u li jagħmel id-domandi preliminari li ġejjin lill-Qorti tal-Ġustizzja:

- “1) Fid-dawl tal-Artikolu 38 tal-[Karta], id-[Direttiva 93/13] u d-[Direttiva 2005/29] għandhom jiġu interpretati fis-sens li hija kuntrarja għal dawk id-direttivi, leġiżlazzjoni ta' Stat Membru, bħall-Artikolu 151j(1) tal-Kodiċi Ċivili, ikkunsidrat flimkien ma' dispożizzjonijiet oħra tal-leġiżlazzjoni applikabbli għal każ odjern, li tippermetti lil kreditur li jirkupra ammonti li jirriżultaw minn klawżoli ingusti permezz tal-eżekuzzjoni ta' garanzija immobbljari li tkun tiggrava l-beni immobbli tal-konsumatur mingħajr l-evalwazzjoni tal-klawżoli kuntrattwali minn qorti, minkejja l-eżistenza ta' tilwima li tirrigwarda l-kwistjoni dwar jekk kinitx teżisti klawżola ingusta?
- 2) Id-dispożizzjonijiet legali tal-Unjoni Ewropea, ċċitati [fl-ewwel domanda] jipprekludu l-applikazzjoni ta' regola nazzjonali, bħall-Artikolu 151j(1) tal-Kodiċi Ċivili, ikkunsidrat flimkien ma' dispożizzjonijiet oħra tal-leġiżlazzjoni applikabbli għal każ odjern, li tippermetti lil kreditur li jirkupra ammonti li jirriżultaw minn klawżoli ingusti permezz tal-eżekuzzjoni ta' garanzija immobbljari li tkun tiggrava l-beni immobbli tal-konsumatur mingħajr l-evalwazzjoni tal-klawżoli kuntrattwali minn qorti, minkejja l-eżistenza ta' tilwima li tirrigwarda l-kwistjoni dwar jekk kinitx teżisti klawżola ingusta?
- 3) Is-sentenza tal-Qorti tal-Ġustizzja [Simmenthal, EU:C:1978:49], għandha tiġi interpretata fis-sens li, għall-finijiet tal-għanijiet tad-direttivi ċċitati [fl-ewwel domanda] u fid-dawl tal-Artikolu 38 tal-[Karta], il-qorti nazzjonali ma għandhiex tapplika dispożizzjonijiet nazzjonali, bħall-Artikolu 151j(1) tal-Kodiċi Ċivili, ikkunsidrat flimkien ma' dispożizzjonijiet oħra tal-leġiżlazzjoni applikabbli għal każ odjern, li tippermetti lil kreditur li jirkupra ammonti li jirriżultaw minn klawżoli ingusti permezz tal-eżekuzzjoni ta' garanzija immobbljari li tkun tiggrava l-beni immobbli tal-konsumatur mingħajr l-evalwazzjoni tal-klawżoli kuntrattwali minn qorti, u li jippermettulu wkoll li jevita l-istħarriġ ġudizzjarju *ex officio* tal-klawżoli kuntrattwali minkejja l-eżistenza ta' tilwima?
- 4) L-Artikolu 4 tad-[Direttiva 93/13] għandu jiġi interpretat fis-sens li klawżola kuntrattwali, li tkun tiffirma parti minn kuntratt konkluż ma' konsumatur meta dan tal-aħħar ma jkunx irrappreżentat minn avukat, li tippermetti lill-kreditur li jeżegwixxi, b'mezzi extra-ġudizzjarji, garanzija immobbljari mingħajr l-istħarriġ ġudizzjarju, tmur kontra l-prinċipju fundamentali tad-dritt tal-Unjoni li jikkonsisti fi sħarriġ ġudizzjarju *ex officio* tal-klawżoli kuntrattwali u, b'konsegwenza ta' dan il-fatt, hija ingusta anki meta t-test ta' tali klawżola kuntrattwali jkun jirriżulta minn dispożizzjoni nazzjonali?”

L-iżviluppi li sehħew wara t-tressiq tat-talba għal deċiżjoni preliminari

31 Waqt is-seduta għat-trattazzjonijiet tal-5 ta' Ġunju 2014, il-Gvern Slovakk informa lill-Qorti tal-Ġustizzja li, minhabba l-adozzjoni tal-Liġi Nru 106/2014 Z.z., tal-1 ta' April 2014, applikabbli għall-kuntratti kollha li l-eżekuzzjoni tagħhom hija dovuta mill-1 ta' Ġunju 2014, ir-regoli proċedurali dwar l-eżekuzzjoni tal-garanziji ġew emendati.

32 B'mod partikolari, l-Artikolu V(7) ta' din il-liġi ssupplimentat l-Artikolu 21(2) tal-Liġi dwar il-bejgħ b'irkant volontarju b'tali mod li din id-dispożizzjoni hija għaldaqstant redatta kif ġej:

“Fil-każ ta' kontestazzjoni tal-validità tal-kuntratt li jikkostitwixxi l-garanzija jew ta' ksur tad-dispożizzjonijiet ta' din il-liġi, il-persuna li tallega vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha minhabba dan il-ksur tista' titlob lill-qorti tiddikjara n-nullità tal-bejgħ [...]”

Fuq id-domandi preliminari

Fuq l-ammissibbiltà tad-domandi preliminari

- 33 Il-Gvern Ġermaniż iqis, prinċipalment, li l-ewwel żewġ domandi preliminari magħmula mill-qorti tar-rinviju huma inammissibbli.
- 34 Qabel kolloxx, il-qorti tar-rinviju ma tipprovdi la l-punti ta' fatt u lanqas ta' dritt necessarji sabiex il-Qorti tal-Ġustizzja tkun tista' tirrispondi b'mod utli għall-imsemmija domandi. Minn naħa, l-eżekuzzjoni possibbli ta' garanzija mingħajr l-intervent ta' sħarriġ ġudizzjarju ma tikkostitwix kwistjoni li tikkonċerna prassi kummerċjali żleali. Min-naħa l-oħra, il-qorti tar-rinviju ma tagħmel ebda riferiment konkret għad-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 2005/29.
- 35 Sussegwentement, dawn id-domandi jikkostitwixxi kwistjonijiet teoretiċi li r-risposta għalihom ma taqax taħt il-ġurisdizzjoni tal-Qorti tal-Ġustizzja. Fil-fatt, peress li l-garanzija għadha ma gietx eżegwita minn SMART Capital, is-sitwazzjoni deskritta mill-qorti tar-rinviju ma teżistix.
- 36 Fl-aħħar nett, il-proċedura fil-kawża prinċipali tikkonċerna n-nullità tal-kuntratt ta' self u tal-ftehim li jikkostitwixxi l-garanzija. Issa, il-qorti tar-rinviju tixtieq pjuttost tikseb, permezz tal-ewwel żewġ domandi tagħha, evalwazzjoni tal-konformità ta' dispożizzjonijiet proċedurali nazzjonali mad-Direttiva 93/13. Peress li hija għandha l-għan li tqarrab il-liġijiet tal-Istati Membri dwar il-klawżoli ingusti, hija għaldaqstant tikkonċerna biss il-klawżoli stipulati f'kuntratti u mhux il-kundizzjonijiet għall-eżekuzzjoni ta' tali garanzija previsti mid-dritt nazzjonali.
- 37 Filwaqt li jirrikonoxxi li t-talba għal deċiżjoni preliminari tikkomporta ċerti lakuni, il-Gvern Slovakk madankollu jqis li l-ewwel żewġ domandi magħmula mill-qorti tar-rinviju huma ammissibbli. Fir-rigward tal-Kummissjoni Ewropea, hija ssostni, waqt is-seduta, li l-kundizzjonijiet ta' inammissibbiltà hekk kif iddefiniti mill-Qorti tal-Ġustizzja fid-digriet SKP (C-433/11, EU:C:2012:702) ma humiex sodisfatti f'din il-kawża u tqis, konsegwentement, li dawn iż-żewġ domandi huma ammissibbli.
- 38 F'dan ir-rigward, għandu jittfakkar li, skont ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja, id-domandi dwar l-interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni magħmula mill-qorti nazzjonali fil-kuntest legali u fattwali li huwa l-kompitu tagħha li tiddefinixxi, u li ma huwiex il-kompitu tal-Qorti tal-Ġustizzja li tivverifika l-eżattezza tiegħu, jibbenefikaw minn prezunzjoni ta' rilevanza. Iċ-ċaħda mill-Qorti tal-Ġustizzja ta' talba għal deċiżjoni preliminari mressqa minn qorti nazzjonali hija possibbli biss meta jidher b'mod manifest li l-interpretazzjoni mitluba tad-dritt tal-Unjoni ma għandha ebda relazzjoni mar-realtà 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 punti ta' fatt u ta' dritt necessarji sabiex tirrispondi b'mod utli għad-domandi li jkunu sarulha (sentenza Pohotovost', C-470/12, EU:C:2014:101, punt 27 u l-ġurisprudenza ċċitata).
- 39 Fl-ewwel lok, għandu jiġi osservat li minbarra d-Direttiva 93/13, l-ewwel domanda preliminari fil-fatt tikkonċerna wkoll id-Direttiva 2005/29. Mandankollu, b'hal ma sostna ġustament il-Gvern Ġermaniż, il-qorti tar-rinviju sempliċement tiċċita din l-aħħar direttiva mingħajr ma tindika r-raġuni għalfejn l-interpretazzjoni tagħha hija necessarja għas-soluzzjoni tal-kawża prinċipali. Barra minn hekk, hija lanqas ma tispeċifika sa fejn il-proċedura ta' eżekuzzjoni tal-garanzija kkontestata mir-rikorrenti fil-kawża prinċipali tista' tikkostitwixxi prassi kummerċjali żleali.
- 40 Barra minn hekk, fir-rigward tas-sugġett ta' din it-talba għal deċiżjoni preliminari, din tirrigwarda l-portata tal-Artikoli 1(2), 3(1), 4, 6(1) u 7(1) tad-Direttiva 93/13, dispożizzjonijiet li fir-rigward tagħhom il-leġiżlatur tal-Unjoni ppreveda, rispettivament, eċċezzjoni mill-kamp ta' applikazzjoni ta' din

id-direttiva, iddefinixxa x'jikkostitwixxi klawżola ingusta, stabbilixxa r-regola li tgħid li klawżola ingusta ma tivvinkolax lill-konsumaturi u speċifika li l-Istati Membri għandhom iħarsu sabiex dawn id-modalitajiet adegwati u effikaċi jeżistu sabiex jitwaqqaf l-użu tal-klawżoli ingusti.

- 41 Għaldaqstant, għandha tingħata risposta għad-domandi magħmula mill-qorti tar-rinviju biss fir-rigward tad-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 93/13.
- 42 Fit-tieni lok, il-fatt li l-garanzija għadha ma gietx eżegwita ma jfissirx li l-imsemmija domandi huma ta' natura ipotetika. Minn naħa, il-qorti tar-rinviju tenfasizza li SMART Capital hadet inizjattivi, fir-rigward tal-konsumatur, bil-għan li tipproċedi għall-bejgħ tal-proprjetà immobbli li tikkostitwixxi l-garanzija. Min-naħa l-oħra, minkejja li għadu ma wasalx il-mument għall-eżekuzzjoni tal-garanzija, id-domandi magħmula huma inqas dwar jekk sarx il-bejgħ milli jiġi ddeterminat jekk il-kreditur jistax *de jure* jipproċedi għal tali bejgħ u jekk id-debitur għandux rimedji ġudizzjarji sabiex jikkontesta l-eżekuzzjoni tagħha.
- 43 F'dan is-sens, id-domandi preliminari ma humiex ta' natura ipotetika u l-interpretazzjoni mitluba tad-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 93/13 hija neċessarja għas-soluzzjoni tal-kawża prinċipali.
- 44 Fid-dawl tal-argumenti preċedenti, għaldaqstant hemm lok li t-talba għal deċiżjoni preliminari tiġi ddikjarata ammissibbli.

Fuq il-mertu

Fuq l-ewwel sat-tielet domandi

- 45 Għandu jiġi speċifikat li, għalkemm l-ewwel domanda ssemmi biss l-Artikolu 38 tal-Karta, din it-talba għal deċiżjoni preliminari tirreferi, essenzjalment, u tiċċita, b'mod partikolari, minn fost l-elementi rilevanti tad-dritt tal-Unjoni, l-Artikolu 47 tal-Karta. Peress li l-ewwel tliet domandi magħmula mill-qorti tar-rinviju huma intiżi li jiddeterminaw il-livell ta' protezzjoni li minnha jibbenefikaw il-konsumaturi kif ukoll ir-rimedji ġudizzjarji li għandhom dawn tal-aħħar, dan l-artikolu għandu jiġi integrat fost l-istrumenti tad-dritt tal-Unjoni li dwarhom il-qorti tar-rinviju titlob lill-Qorti tal-Ġustizzja tipprovdilha interpretazzjoni.
- 46 Permezz tal-ewwel tliet domandi tagħha, li jehtieg li jiġu eżaminati flimkien, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk, fid-dawl tal-Artikoli 38 u 47 tal-Karta, id-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 93/13 għandhomx jiġu interpretati fis-sens li huma jipprekludu leġislazzjoni nazzjonali, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li tippermetti l-irkupru ta' dejn, ibbażat fuq klawżoli kuntrattwali eventwalment ingusti, permezz tal-eżekuzzjoni extraġudizzjarja ta' garanzija fuq il-proprjetà immobbli mogħtija bħala garanzija mill-konsumatur. Fil-każ ta' risposta fl-affermattiv, din il-qorti tixtieq issir taf jekk, konformement mal-ġurisprudenza li tirriżulta mis-sentenza Simmenthal (EU:1978:49), dawn id-dispożizzjonijiet interni għandhomx jiġu miċhuda.
- 47 Minn naħa, għandu jtfakkar li l-Artikolu 38 tal-Qorti tal-Ġustizzja jipprovdli li l-politika tal-Unjoni għandha tiżgura livell għoli ta' protezzjoni tal-konsumaturi. L-Artikolu 47 tal-Karta jikkonċerna d-dritt għal rimedju ġudizzjarju effettiv. Dawn ir-rekwiziti huma neċessarji għall-implementazzjoni tad-Direttiva 93/13 (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Pohotovost', EU:C:2014:101, punt 52).
- 48 Min-naħa l-oħra, fil-ġurisprudenza tagħha, il-Qorti tal-Ġustizzja diġà ddeċidiet li s-sistema ta' protezzjoni implementata mid-Direttiva 93/13 hija bbażata fuq l-idea li l-konsumatur jinsab f'sitwazzjoni ta' inferjorità meta mqabbel mal-bejjiegħ jew fornitur fir-rigward kemm tas-setgħa ta' negozjar kif ukoll tal-livell ta' informazzjoni, sitwazzjoni li twasslu sabiex jaderixxi mal-kundizzjonijiet stabbiliti minn qabel mill-bejjiegħ jew fornitur, mingħajr ma jkun jista' jeżerċita influwenza fuq

il-kontenut tagħhom (sentenzi Pohotovost', EU:C:2014:101, punt 39 u l-ġurisprudenza ċċitata, Kásler u Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282 punt 39 u l-ġurisprudenza ċċitata, kif ukoll Sánchez Morcillo u Abril García, C-169/14, EU:C:2014:2099, punt 22).

- 49 Għal dak li jikkonċerna l-eżekuzzjoni tal-garanziji li jsiru mal-kuntratti ta' self konkluzi mill-konsumaturi, għandu jiġi kkonstatat li d-Direttiva 93/13 ma tinkludi ebda indikazzjoni dwar l-eżekuzzjoni tal-garanziji.
- 50 Madankollu, hija ġurisprudenza stabbilita li, fl-assenza, fid-dritt tal-Unjoni, ta' armonizzazzjoni tal-mekkanizmi nazzjonali ta' eżekuzzjoni forzata, huwa l-ordinament ġuridiku intern ta' kull Stat Membru li għandu jistabbilixxi tali regoli, skont il-prinċipju ta' awtonomija proċedurali, madankollu taħt il-kundizzjoni li dawn ma jkunux inqas favorevoli minn dawk li jirregolaw sitwazzjonijiet simili sottomessi għad-dritt intern (prinċipju ta' ekwivalenza) u li minhabba dawn ir-regoli l-eżerċizzju tad-drittijiet mogħtija mid-dritt tal-Unjoni ma jkunx fil-prattika impossibbli jew eċċessivament diffiċli (prinċipju ta' effettività) (ara, f'dan is-sens, is-sentenzi Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, punt 50 u l-ġurisprudenza ċċitata, kif ukoll Pohotovost', EU:C:2014:101, punt 46).
- 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-leġiżlazzjoni inkwistjoni fil-kawża prinċipali ma' dan il-prinċipju.
- 52 F'dak li jikkonċerna l-prinċipju ta' effettività, għandu jifakkar li l-Qorti tal-Ġustizzja diġà ddecidiet li kull sitwazzjoni li fiha tirriżulta l-kwistjoni dwar jekk dispożizzjoni proċedurali nazzjonali trendix impossibbli jew eċċessivament diffiċli l-applikazzjoni tad-dritt tal-Unjoni għandu jiġi analizzat filwaqt li jittiehed inkunsiderazzjoni l-post ta' din id-dispożizzjoni fit-totalità tal-proċedura, tal-iżvolġiment u tal-partikolaritajiet tagħha, quddiem id-diversi qrati nazzjonali (sentenza Asociación de Consumidores Independientes de Castilla y León, C-413/12, EU:C:2013:800, punt 34 u l-ġurisprudenza ċċitata).
- 53 Barra minn hekk, il-karatteristiċi speċifiċi tal-proċeduri li jiżvolġu fil-kuntest nazzjonali bejn il-bejgiegħ jew fornitur minn naħa, u l-konsumaturi min-naħa l-oħra, ma jistgħux jikkostitwixxu element li jista' jaffettwa l-protezzjoni ġudizzjarja li minnha għandhom jibbenefikaw dawn tal-aħħar skont id-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 93/13 (ara, f'dan is-sens, is-sentenzi Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, punt 55 u l-ġurisprudenza ċċitata, kif ukoll Aziz, EU:C:2013:164, punt 62).
- 54 Għaldaqstant għandu jiġi determinat, f'sitwazzjoni bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, sa fejn huwa prattikament impossibbli jew eċċessivament diffiċli li tiġi applikata l-protezzjoni mogħtija mill-imsemmija direttiva.
- 55 F'dan il-każ, mill-proċess jirriżulta li l-Artikolu 151m(1) tal-Kodiċi Ċivili, moqri flimkien mal-Artikolu 17(3) tal-Liġi dwar il-bejgħ bl-irkant volontarju, jipprovdi, minn naħa, li bejgħ bl-irkant jista' jiġi kkontestat f'terminu ta' 30 ġurnata wara n-notifika tal-eżekuzzjoni tal-garanzija u, min-naħa l-oħra, li l-persuna li tikkontesta l-modalitajiet ta' dan il-bejgħ għandha, skont l-Artikolu 21(2) tal-istess liġi, terminu ta' 3 xhur, wara l-aġġudikazzjoni, sabiex tiegħu azzjoni.
- 56 Issa, filwaqt li d-Direttiva 93/13 timponi, fit-tilwim li jqiegħed inkwistjoni bejgiegħ jew fornitur minn naħa, u konsumatur min-naħa l-oħra, intervent pożittiv, indipendenti mill-partijiet fil-kuntratt, min-naħa tal-qorti adita b'tali tilwim (sentenzi Asbeek Brusse u de Man Garabito, C-488/11, EU:C:2013:341, punt 39 u l-ġurisprudenza ċċitata, kif ukoll Pohotovost', EU:C:2014:101, punt 40 u l-ġurisprudenza ċċitata), l-osservanza tal-prinċipju ta' effettività ma tistax tasal sabiex tirrimedja għal kollox il-passività totali tal-konsumatur ikkonċernat (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Asturcom Telecomunicaciones, C-40/08, EU:C:2009:615, punt 47).

- 57 Suġġett għall-verifiki li għandhom isiru mill-qorti tar-rinviju, it-termini kkunsidrati flimkien previsti mil-leġiżlazzjoni nazzjonali inkwistjoni fil-kawża prinċipali, hekk kif imfakkra fil-punt 55 ta' din is-sentenza, ma huma paragonabbli la mat-terminu ta' 20 ġurnata inkwistjoni fil-kawża li tat lok għas-sentenza Banco Español de Crédito (EU:C:2012:349), u lanqas maċ-ċirkustanzi tal-kawża li tat lok għas-sentenza Aziz (EU:C:2013:164, punti 57 sa 59) li fihom ir-rikors tal-konsumatur kontra tali miżuri ma kienx iddestinat ikollu suċċess.
- 58 Barra minn hekk, sabiex jiġu ppreżervati d-drittijiet li l-konsumaturi jisiltu mid-Direttiva 93/13, l-Istat Membri għandhom l-obbligu, b'mod partikolari, skont l-Artikolu 7(1) ta' din id-direttiva, jadottaw modalitajiet ta' protezzjoni tali li jwaqqfu l-użu ta' klawżoli kkwalifikati bħala ingusti. Dan huwa wara kollox ikkorroborat mill-premessa erbġha u għoxrin ta' din id-direttiva li tispeċifika li f'dan is-sens l-awtoritajiet ġudizzjarji u l-korpi amministrattivi tal-Istati Membri għandhom ikollhom mezzi adegwati u effikaċi.
- 59 B'mod iktar partikolari, skont il-ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja dwar il-prinċipju ta' kooperazzjoni leali, li issa hija stabbilita fl-Artikolu 4(3) TUE, filwaqt li għandhom jippreżervaw l-għażla tas-sanzjonijiet, applikabbli għall-ksur tad-dritt tal-Unjoni, l-Istati Membri għandhom iħarsu b'mod partikolari sabiex dawn ikollhom karattru effettiv, proporzjonat u dissważiv (ara, f'dan is-sens, is-sentenza LCL Le Crédit Lyonnais, C-565/12, EU:C:2014:190, punt 44 u l-ġurisprudenza ċċitata).
- 60 Fir-rigward tal-karattru effettiv u dissważiv, minn naħa, l-osservazzjonijiet bil-miktub sottomessi lill-Qorti tal-Ġustizzja mill-Gvern Slovakk jispeċifikaw li, matul tali proċedura ta' eżekuzzjoni extraġudizzjarja ta' garanzija, il-qorti nazzjonali kompetenti tista', bis-saħħa tal-Artikolu 74(1) u 76(1) tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili, tadotta kull miżura provviżorja li ttipprojbixxi t-tkomplija tal-eżekuzzjoni ta' tali bejgħ.
- 61 Min-naħa l-oħra, bħal ma tfakkar fil-punti 31 u 32 ta' din is-sentenza, jidher li l-Liġi Nru 106/2014, tal-1 ta' April 2014, li dahlet fis-sehħ fl-1 ta' Ġunju 2014 u li hija applikabbli għall-kuntratti kollha li jikkostitwixxu garanzija fi proċess ta' eżekuzzjoni sa din id-data, emendat ir-regoli proċedurali applikabbli għal klawżola bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali. B'mod partikolari, l-Artikolu 21(2) tal-Liġi dwar il-bejgħ bl-irkant volontarju, fir-redazzjoni tagħha fis-sehħ, jippermetti lill-qorti, fil-każ ta' kontestazzjoni tal-validità tal-klawżola ta' garanzija, li jiddikjara n-nullità tal-bejgħ, liema fatt, retrospektivament, iqiegħed lill-konsumatur f'sitwazzjoni kważi analoga għas-sitwazzjoni inizjali tiegħu u għaldaqstant jillimita l-kumpens għad-dannu subit minnu, fil-każ ta' illegalità tal-bejgħ, għal sempliċi kumpens finanzjarju.
- 62 Għal dak li jikkonċerna l-karattru proporzjonat tas-sanzjoni, għandha tingħata attenzjoni partikolari għall-fatt li l-proprjetà kkonċernata mill-proċedura ta' eżekuzzjoni extraġudizzjarja tal-garanzija inkwistjoni fil-kawża prinċipali hija l-proprjetà immobbli li tikkostitwixxi l-akkomodazzjoni tal-familja tal-konsumatur.
- 63 Fil-fatt, it-telf tal-akkomodazzjoni tal-familja mhux biss huwa tali li jippreġudika serjament id-dritt tal-konsumaturi (sentenza Aziz, EU:C:2013:164, punt 61), iżda jqiegħed ukoll lill-familja tal-konsumatur ikkonċernat f'sitwazzjoni partikolarment fraġli (ara, f'dan is-sens, id-digriet tal-President tal-Qorti tal-Ġustizzja Sánchez Morcillo u Abril García, EU:C:2014:1388, punt 11).
- 64 F'dan ir-rigward, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkunsidrat, minn naħa, li t-telf ta' akkomodazzjoni huwa wiehed mill-preġudizzji l-iżjed serji kontra d-dritt għar-rispett tad-domicilju u, min-naħa l-oħra, li kull persuna li tgħaddi mir-riskju li tkun vittima ta' dan għandha bħala prinċipju tingħata l-possibbiltà li tqiegħed il-proporzjonalità ta' din il-miżura taħt eżami (ara s-sentenzi tal-Qorti EDB, McCann vs Ir-Renju Unit, Nru 19009/04, § 50, QEDB 2008, u Rousk vs L-Isvezja, Nru 27183/04, § 137).

- 65 Fid-dritt tal-Unjoni, id-dritt għal akkomodazzjoni huwa dritt fundamentali ggarantit mill-Artikolu 7 tal-Karta li l-qorti tar-rinviju għandha tiegħu inkunsiderazzjoni fl-implementazzjoni tad-Direttiva 93/13.
- 66 Iktar partikolarment fir-rigward tal-konsegwenzi li jgħib miegħu l-iżgumbrament tal-konsumatur u tal-familja tiegħu mill-akkomodazzjoni li tikkostitwixxi r-residenza prinċipali tagħhom, il-Qorti tal-Ġustizzja diġà enfasizzat l-importanza, għall-qorti nazzjonali kompetenti, li jkollha l-jedd ta' miżuri provvizorji li jippermettu li tiġi sospiżta procedura illegali ta' eżekuzzjoni ipotekarja jew li din tiġi miġġielda meta l-ġoti ta' tali miżuri jirriżulta li huwa neċessarju sabiex tiġi ggarantita l-effettività tal-protezzjoni mixtieqa mid-Direttiva 93/13 (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Aziz, EU:C:2013:164, punt 59).
- 67 F'dan il-każ, il-possibbiltà għall-qorti nazzjonali kompetenti li tadotta kull miżura provvizorja, bħal dik deskritta fil-punt 60 ta' din is-sentenza, tidher li tista' tikkostitwixxi mezz adegwat u effikaċi sabiex titwaqqaf l-applikazzjoni ta' klawżoli ingusti, liema fatt għandu jiġi vverifikat mill-qorti tar-rinviju.
- 68 Mill-kunsiderazzjonijiet preċedenti jirriżulta li d-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 93/13 għandhom jiġu interpretati fis-sens li huma ma jipprekludux leġiżlazzjoni nazzjonali, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li tippermetti l-irkupru ta' dejn, ibbażat fuq klawżoli kuntrattwali eventwalment ingusti, permezz tal-eżekuzzjoni extraġudizzjarja ta' garanzija fuq il-proprjetà immobbli mogħtija b'garanzija mill-konsumatur, sa fejn din il-leġiżlazzjoni ma tagħmilx prattikament impossibbli jew esklużivament diffiċli s-salvagwardja tad-drittijiet li din id-direttiva tagħti lill-konsumatur, liema fatt għandu jiġi vverifikat mill-qorti tar-rinviju.
- 69 Fid-dawl tar-risposta mogħtija għall-ewwel parti tal-ewwel tliet domandi, ma hemmx lok li tingħata risposta għat-tieni parti tagħhom, dwar l-effett tal-ġurisprudenza li tirriżulta mis-sentenza Simmenthal (EU:C:1978:49) fuq leġiżlazzjoni nazzjonali li tippermetti l-eżekuzzjoni ta' garanzija b'mezzi extraġudizzjarji.
- Fuq ir-raba' domanda
- 70 Permezz tar-raba' domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-Artikolu 4 tad-Direttiva 93/13 għandux jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi klawżola kuntrattwali, li tinsab f'kuntratt konkluż bejn bejjieġħ jew fornitur minn naħa u konsumatur min-naħa l-oħra, anki jekk il-kontenut ta' din il-klawżola jirriżulta minn dispożizzjoni leġiżlattiva.
- 71 F'dan ir-rigward, għandu jifakkar qabel kollox li l-fatt li qorti nazzjonali fformulat, formalment, domanda preliminari billi għamlet riferiment għal ċerti dispożizzjonijiet tad-dritt tal-Unjoni ma huwiex ta' ostakolu sabiex il-Qorti tal-Ġustizzja tipprovi lil din il-qorti l-elementi kollha ta' interpretazzjoni li jistgħu jkunu utli għad-deċiżjoni tal-kawża li għandha quddiemha, kemm jekk hija għamlitx riferiment għalihom jew le meta rressqet id-domandi tagħha. F'dan ir-rigward, hija l-Qorti tal-Ġustizzja li għandha tislet mill-elementi kollha prodotti mill-qorti nazzjonali, u b'mod partikolari mill-motivazzjoni tad-deċiżjoni tar-rinviju, l-elementi ta' dritt tal-Unjoni li jeħtieġu interpretazzjoni fid-dawl tas-suġġett tal-kawża (sentenza *Vicoplus et*, C-307/09 sa C-309/09, EU:C:2011:64, punt 22 u l-ġurisprudenza ċċitata).
- 72 Sussegwentement, sa fejn il-qorti tar-rinviju tirreferi b'mod wiesa' għall-esklużjoni mill-kamp ta' applikazzjoni tad-Direttiva 93/13 tal-klawżoli kuntrattwali li jirriflettu dispożizzjonijiet leġiżlattivi ta' dritt intern, għandu jiġi kkunsidrat li, minkejja li ma jsirx riferiment għall-Artikolu 1(2) ta' din id-direttiva fit-talba għal deċiżjoni preliminari, din id-dispożizzjoni hija impliċitament iżda neċessarjament imsemmija mir-raba' domanda preliminari. Konsegwentement, din it-talba għal deċiżjoni preliminari għandha titqies li tirrigwarda l-Artikolu 1(2) tagħha.

- 73 Fl-aħħar nett, hija ġurisprudenza stabbilita li l-Qorti tal-Ġustizzja tista', fil-kuntest tal-eżerċizzju tal-kompetenza tagħha fil-qasam tal-interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni Ewropea mogħti lilha bl-Artikolu 267 TFUE, tinterspreta l-kriterji ġenerali użati mil-leġiżlatur tal-Unjoni sabiex tiddefinixxi l-kunċett ta' klawżola iġusta (ara, f'dan is-sens, id-digriet Pohotovost', C-76/10, EU:C:2010:685, punt 60 u l-ġurisprudenza ċċitata). Madankollu, hija l-qorti tar-rinviju li għandha tiddeċiedi, billi tiegħu dawn il-kriterji inkunsiderazzjoni, dwar il-kwalifika konkreta ta' klawżola kuntrattwali partikolari skont iċ-ċirkustanzi relatati mal-każ inkwistjoni. Minn dan jirriżulta li l-Qorti tal-Ġustizzja għandha tillimita ruħha tipprovdi lill-qorti tar-rinviju indikazzjonijiet li din tal-aħħar għandha tiegħu inkunsiderazzjoni sabiex tevalwa l-karattru iġust tal-klawżola kkonċernata (sentenzi Aziz, EU:C:2013:164, punt 66 u l-ġurisprudenza ċċitata; Kásler u Káslerné Rábai, EU:C:2014:282, punt 45; kif ukoll id-digriet Sebestyén, C-342/13, EU:C:2014:1857, punt 25).
- 74 Filwaqt li l-Artikolu 1(1) tad-Direttiva 93/13 jiddefinixxi l-kamp ta' applikazzjoni ta' din id-direttiva, il-paragrafu 2 tal-istess artikolu jipprovdi esklużjoni għall-klawżoli li jirriflettu dispożizzjonijiet leġiżlattivi jew regolatorji mandatorji.
- 75 F'dan ir-rigward, il-Gvern Slovakk u Ġermaniż jissuġġerixxu lill-Qorti tal-Ġustizzja tirrispondi li l-klawżola kuntrattwali inkwistjoni fil-kawża prinċipali, jiġifieri l-bejgħ bl-irkant volontarju, taqa' taht l-imsemmija esklużjoni. Min-naħa l-oħra, il-Kummissjoni tqis li l-effettività tad-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 93/13 tiġi kompromessa li kieku ipotezi, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, kienet koperta minn tali esklużjoni.
- 76 Il-Qorti tal-Ġustizzja diġà kellha l-okkażjoni tfakkar li l-Artikolu 1(2) tad-Direttiva 93/13 jistabbilixxi esklużjoni mill-kamp ta' applikazzjoni tagħha li tikkonċerna l-klawżoli li jirriflettu dispożizzjonijiet leġiżlattivi jew regolatorji (ara, f'dan is-sens, is-sentenza RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180, punt 25).
- 77 Bħal kull eċċezzjoni, għandu jifakkar, fid-dawl tal-għan tal-imsemmija direttiva, jiġifieri l-protezzjoni tal-konsumaturi kontra l-klawżoli iġusti inklużi fil-kuntratti ma' dawn tal-aħħar mill-bejgiegħa jew fornituri, li hija għandha tiġi interpretata b'mod strett.
- 78 F'dan il-każ, mis-sentenza RWE Vertrieb (EU:C:2013:180) jirriżulta li din l-esklużjoni tassumi li għandhom jiġu sodisfatti żewġ kundizzjonijiet. Minn naħa, il-klawżola kuntrattwali għandha tirrifletti dispożizzjoni leġiżlattiva jew regolatorja u, min-naħa l-oħra, din id-dispożizzjoni għandha tkun mandatorja.
- 79 F'dan ir-rigward, għandu jiġi osservat li, għall-finijiet tal-istabbiliment ta' jekk klawżola kuntrattwali hijiex eskluża mill-kamp ta' applikazzjoni tad-Direttiva 93/13, hija l-qorti nazzjonali li għandha tivverifika jekk din il-klawżola tirriflettix id-dispożizzjonijiet tad-dritt nazzjonali li japplikaw bejn il-partijiet kontraenti indipendentement mill-għażla tagħhom jew dawk tal-imsemmija dispożizzjonijiet li huma applikabbli awtomatikament, jiġifieri fl-assenza ta' ftehim differenti bejn il-partijiet f'dan ir-rigward (ara, f'dan is-sens, is-sentenza RWE Vertrieb, EU:C:2013:180, punt 26).
- 80 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet preċedenti, jeħtieġ li r-risposta għar-raba' domanda tkun li l-Artikolu 1(2) tad-Direttiva 93/13 għandu jiġi interpretat fis-sens li klawżola kuntrattwali, li tinsab f'kuntratt konkluz minn bejgiegħ jew fornitur ma' konsumatur, hija eskluża mill-kamp ta' applikazzjoni ta' din id-direttiva biss jekk l-imsemmija klawżola kuntrattwali tirrifletti l-kontenut mandatorju ta' liġi jew ta' regolament, liema fatt għandu jiġi vverifikat mill-qorti tar-rinviju.

Fuq l-effett ta' din is-sentenza *ratione temporis*

- 81 Fl-ipotezi fejn il-Qorti tal-Ġustizzja tasal għall-konklużjoni li d-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 93/13 għandhom jiġu interpretati fis-sens li l-eżekuzzjoni extraġudizzjarja ta' garanzija, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, għandha obbligatorjament tkun ippreċeduta bi sħarriġ ġudizzjarju, il-Gvern Slovakk jitlob lill-Qorti tal-Ġustizzja sabiex tillimita l-effetti ta' din is-sentenza *ratione temporis*.
- 82 Fid-dawl tar-risposta mogħtija għall-ewwel tliet domandi, ma hemmx lok li tingħata risposta għal din it-talba tal-Gvern Slovakk.

Fuq l-ispejjeż

- 83 L-ispejjeż sostnuti għas-sottomissjoni tal-osservazzjonijiet lill-Qorti tal-Ġustizzja, minbarra dawk tal-partijiet fil-kawża prinċipali, ma jistgħux jithallsu lura.

Għal dawn il-motivi, Il-Qorti tal-Ġustizzja (It-Tielet Awla) taqta' u tiddeciedi:

- 1) **Id-dispożizzjonijiet tad-Direttiva tal-Kunsill 93/13/KEE, tal-5 ta' April 1993, dwar klawżoli inġusti f'kuntratti mal-konsumatur, għandhom jiġu interpretati fis-sens li huma ma jipprekludux leġiżlazzjoni nazzjonali, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li tippermetti l-irkupru ta' dejn, ibbażat fuq klawżoli kuntrattwali eventwalment inġusti, permezz tal-eżekuzzjoni extraġudizzjarja ta' garanzija fuq il-proprjetà immobbli mogħtija b'garanzija mill-konsumatur, sa fejn din il-leġiżlazzjoni ma tagħmilx prattikament impossibbli jew esklużivament diffiċli s-salvagwardja tad-drittijiet li din id-direttiva tagħti lill-konsumatur, liema fatt għandu jiġi vverifikat mill-qorti tar-rinviju.**
- 2) **L-Artikolu 1(2) tad-Direttiva 93/13 għandu jiġi interpretat fis-sens li klawżola kuntrattwali, li tinsab f'kuntratt konkluż minn bejjiegh jew fornitur ma' konsumatur, hija eskluża mill-kamp ta' applikazzjoni ta' din id-direttiva biss jekk l-imsemmija klawżola kuntrattwali tirrifletti l-kontenut mandatorju ta' liġi jew ta' regolament, liema fatt għandu jiġi vverifikat mill-qorti tar-rinviju.**

Firem