Ġabra tal-ġurisprudenza

KONKLUŻJONIJIET TAL-AVUKAT ĠENERALI
WAHL
ippreżentati fil-21 ta' Marzu 2018[1]

Kawża C-109/17

Bankia SA
vs
Juan Carlos Marí Merino
Juan Pérez Gavilán
María de la Concepción Marí Merino

(talba għal deċiżjoni preliminari mressqa mill-Juzgado de Primera Instancia No 5 de Cartagena (il-Qorti tal-Ewwel Istanza Nru 5 ta' Cartagena, Spanja))

"Protezzjoni tal-konsumaturi – Direttiva 2005/29/KE – Prattiki kummerċjali żleali tal-impriżi fil-konfront tal-konsumaturi – Kuntratt ta' self b'garanzija ipotekarja – Evalwazzjoni mill-ġdid ta' proprjetà qabel il-bejgħ bis-subbasta tagħha – Stħarriġ ta' prattiki kummerċjali żleali fi proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja – 'Mezzi adegwati u effettivi' biex jiġġieldu l-prattiki kummerċjali żleali – Interrelazzjoni mad-Direttiva 93/13/KEE – Possibbiltà għal imħallef nazzjonali biex jinforza kodiċi ta' kondotta abbażi tad-Direttiva 2005/29"

1. Huwa neċessarju li argument dwar prattiki kummerċjali żleali jkun jista' jitqajjem fi proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, *ex officio* jew fuq talba ta' waħda mill-partijiet, sabiex tiġi żgurata l-protezzjoni tal-konsumaturi kif previst mid-Direttiva 2005/29/KE[2]? Din hija l-kwistjoni sottostanti fil-kawża mressqa mill-Juzgado de Primera Instancia No 5 de Cartagena (il-Qorti tal-Ewwel Istanza Nru 5 ta' Cartagena, Spanja).

2. Għalhekk, il-kwistjoni mqajma mill-kawża quddiem il-qorti tar-rinviju tfakkarna fi kwistjonijiet simili li ttrattat il-Qorti tal-Ġustizzja f'konnessjoni mad-Direttiva 93/13/KEE dwar klawżoli inġusti f'kuntratti mal-konsumatur[3]. Għalhekk, aspett wieħed minn dawn il-konklużjonijiet ser ikun l-analiżi tal-livelli ta' protezzjoni pprovduti fiż-żewġ strumenti ta' protezzjoni tal-konsumaturi.

1 Lingwa oriġinali: l-Ingliż.

2 Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-11 ta' Mejju 2005 dwar prattiċi kummerċjali żleali fin-negozju mal-konsumatur fis-suq intern u 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 (Direttiva dwar Prattiċi Kummerċjali Żleali) (ĠU 2005, L 149, p. 22, rettifika fil-ĠU 2006, L 114, p. 86).

3 Direttiva tal-Kunsill tal-5 ta' April 1993 (ĠU Edizzjoni Speċjali bil-Malti, Kapitolu 15, Vol. 2, p. 288). Ara, b'mod partikolari, is-sentenza tal-14 ta' Marzu 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164.

I. Il-kuntest ġuridiku

A. Id-dritt tal-Unjoni

3. L-Artikolu 2(f) tad-Direttiva 2005/29 jiddefinixxi "kodiċi ta' kondotta" bħala "kwalunkwe ftehim jew sett ta' regoli li mhumiex imposti b'liġi, regolament jew disposizzjoni amministrattiva ta' Stat Membru li jiddefinixxu l-imġieba ta' kummerċjanti li jassumu l-obbligu li josservaw il-kodiċi fejn għandhom x'jaqsmu waħda jew iktar prattiċi kummerċjali partikolari jew setturi ta' negozju".

4. L-Artikolu 3 jiddefinixxi l-kamp ta' applikazzjoni tad-Direttiva 2005/29 kif ġej:

"1. Din id-Direttiva għandha tapplika għal prattiċi kummerċjali żleali fin-negozju mal-konsumatur, kif stabbilit fl-Artikolu 5, qabel, matul jew wara transazzjoni kummerċjali fir-rigward ta' xi prodott.

2. Din id-Direttiva hija mingħajr preġudizzju għal-liġi kontrattwali u, b'mod partikolari, għar-regoli dwar il-validità, it-tfassil u l-effetti ta' kuntratt.

[…]

4. Fil-każ ta' konflitt bejn id-dispożizzjonijiet ta' din id-Direttiva u regoli Komunitarji oħra li jirregolaw aspetti speċifiċi ta' prattiċi kummerċjali żleali, dawn ta' l-aħħar għandhom jipprevalixxu u japplikaw għal dawk l-aspetti speċifiċi.

[…]"

5. L-Artikolu 10 tad-Direttiva 2005/29 ("Kodiċijiet ta' kondotta") jipprovdi:

"Din id-Direttiva ma teskludix il-kontroll, li l-Istati Membri jistgħu jinkoraġġixxu, ta' prattiċi kummerċjali żleali minn sidien ta' kodiċijiet u l-persuni jew l-organizzazzjonijiet imsemmija fl-Artikolu 11 milli jirrikorru għal tali korpi jekk il-proċedimenti quddiem dawn il-korpi huma addizzjonali għall-proċeduri ġudizzjarji jew amministrattivi msemmija f'dak l-Artikolu.

Ir-rikors għal dawn il-korpi ta' kontroll ma għandu qatt jitqies bħala ekwivalenti għal rinunzja ta' xi mezz ta' rikors ġudizzjarju jew amministrattiv kif previst fl-Artikolu 11."

6. L-Artikolu 11 ta' din id-direttiva jittratta l-infurzar tad-dispożizzjonijiet tagħha. Dan jgħid li:

"1. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li jeżistu mezzi adegwati u effettivi li jikkumbattu l-prattiċi kummerċjali żleali sabiex tiġi nfurzata l-osservanza tad-dispożizzjonijiet ta' din id-Direttiva fl-interess tal-konsumaturi.

Dawn il-mezzi għandhom jinkludu disposizzjonijiet legali li taħthom persuni jew organizzazzjonijiet li f'għajnejn il-liġi nazzjonali għandhom interess leġittimu li jiġġieldu l-prattiċi kummerċjali żleali, inklużi l-kompetituri, jistgħu:

(a) jistitwixxu azzjoni legali kontra tali prattiċi kummerċjali żleali;

u/jew

(b) iġibu każijiet ta' tali prattiċi kummerċjali żleali quddiem awtorità amministrattiva li għandha l-kompetenza jew li tiddeċiedi dwar ilmenti jew li tagħti bidu għall-proċedimenti legali adegwati.

[…]

2. Taħt id-disposizzjonijiet legali msemmija fil-paragrafu 1, l-Istati Membri għandhom jagħtu lill-qrati jew lill-awtoritajiet amministrattivi s-setgħat li, fil-każijiet fejn jikkunsidraw li tali miżuri huma meħtieġa wara li jittieħed kont ta' l-interessi kollha involuti u b'mod partikolari ta' l-interess pubbliku:

(a) jordnaw il-waqfien, jew jistitwixxu proċedimenti legali adegwati għall-għoti ta' ordni ta' waqfien, ta' prattiċi kummerċjali żleali,

jew

(b) jekk il-prattika kummerċjali żleali għadha ma seħħetx iżda hija imminenti, jordnaw il-projbizzjoni tal-prattika, jew jistitwixxu proċedimenti legali adegwati għall-għoti ta' ordni ta' projbizzjoni tal-prattika

anki mingħajr prova ta' telf jew ħsara attwali [effettiva] jew ta' intenzjoni jew negligenza min-naħa tal-kummerċjant.

[...]"

7. L-Artikolu 13 ("Penali") jipprevedi li "L-Istati Membri għandhom jistabbilixxu l-penali għall-ksur tad-disposizzjonijiet nazzjonali adottati fl-applikazzjoni ta' din id-Direttiva u għandhom jieħdu l-miżuri kollha neċessarji sabiex jiżguraw li dawn jiġu nfurzati. Dawn il-penali għandhom ikunu effettivi, proporzjonati u dissważivi."

B. Id-dritt Spanjol

1. Il-Liġi dwar il-Kompetizzjoni Żleali

8. L-Artikoli 4, 5, 7 u 8 tal-Ley de Competencia Desleal (il-Liġi dwar il-Kompetizzjoni Żleali) tal-10 ta' Jannar 1991, kif emendata mil-Liġi Nru 29 tat-30 ta' Diċembru 2009, jiddefinixxu t-tipi ta' atti li għandhom jitqiesu bħala żleali f'negozji bejn kummerċjanti u konsumaturi skont id-dritt Spanjol.

9. L-Artikolu 32 tal-Liġi dwar il-Kompetizzjoni Żleali jirregola r-rikorsi li jistgħu jitressqu kontra atti ta' kompetizzjoni żleali u jelenka, inter alia, dawn li ġejjin: (i) rikors għal konstatazzjoni ta' kompetizzjoni żleali, (ii) rikors intiż sabiex tinkiseb ordni ta' waqfien mill-kompetizzjoni żleali, (iii) rikors għall-annullament tal-effetti tal-kompetizzjoni żleali, u (iv) rikors għad-danni minħabba t-telf u d-dannu kkawżat mill-kompetizzjoni żleali, meta jkun hemm nuqqas jew intenzjoni min-naħa tal-aġent.

2. Il-Liġi Ġenerali dwar il-Protezzjoni tal-Konsumaturi u l-Utenti

10. Il-Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios (il-Liġi Ġenerali dwar il-Protezzjoni tal-Konsumaturi u l-Utenti) approvata mid-Digriet Leġiżlattiv Irjali 1/2007 tas-16 ta' Novembru 2007 u kif emendat mil-Liġi Nru 29 tat-30 ta' Diċembru 2009, tiddefinixxi prattiki kummerċjali u tistabbilixxi r-rekwiżiti li jobbligaw lill-kummerċjanti jipprovdu ċerta informazzjoni fin-negozji tagħhom mal-konsumaturi.

3. Id-Digriet Amministrattiv Irjali 6/2012

11. Id-Digriet Amministrattiv Irjali Nru 6/2012 tad-9 ta' Marzu 2012 stabbilixxa kodiċi ta' prattika tajba li stabbilimenti ta' kreditu jistgħu jikkommettu ruħhom għalih b'mod volontarju ("il-Kodiċi ta' Prattika Bankarja Tajba"). Il-kodiċi jippromwovi l-involviment tas-settur finanzjarju Spanjol fit-taffija tas-sitwazzjoni ekonomika u soċjali diffiċli minħabba l-kriżi tal-2008 permezz ta' ristrutturazzjoni tad-dejn b'garanzija ipotekarja fuq id-dar tad-debitur. Din isseħħ bis-saħħa ta' tliet miżuri: (i) ir-ristrutturazzjoni tal-ipoteka; (ii) it-tnaqqis tal-kapital li għandu jitħallas lura; u (iii) *datio in solutum*, jiġifieri l-għoti ta' proprjetà malli jinqata' d-dejn kollu.

12. L-Artikolu 5 tad-Digriet Amministrattiv Irjali jipprovdi li malli stabbiliment ta' kreditu jaqbel li jintrabat bil-Kodiċi ta' Prattika Bankarja Tajba, id-dispożizzjonijiet tal-kodiċi jsiru obbligatorji.

13. Skont l-Artikolu 6, il-konformità mal-Kodiċi ta' Prattika Bankarja Tajba għandha tkun ikkontrollata minn kumitat superviżorju. Ilmenti bbażati fuq allegat nuqqas ta' konformità ta' stabbiliment ta' kreditu mal-kodiċi jistgħu jiġu ppreżentati quddiem il-Banco de España (il-Bank ta' Spanja).

4. Il-Liġi dwar il-Proċedura Ċivili

14. L-eżekuzzjoni ipotekarja u t-titoli eżekuttivi fi Spanja huma rregolati fil-Ley de Enjuiciamiento Civil (il-Liġi dwar il-Proċedura Ċivili). Il-verżjoni applikabbli għall-fatti fil-kawża prinċipali hija dik kif emendata mil-Liġi Nru 13 tat-3 ta' Novembru 2009[4] u mil-Liġi Nru 1 tal-14 ta' Mejju 2013[5].

15. L-Artikolu 517 tal-Liġi dwar il-Proċedura Ċivili jelenka titoli eżekuttivi, bħal dokumenti pubbliċi awtentikati.

16. L-Artikolu 552 jipprevedi stħarriġ *ex officio* minn qorti ta' applikazzjonijiet għall-eżekuzzjoni ta' strumenti mhux ġudizzjarji, iżda fir-rigward biss ta' klawżola żleali fl-istrument eżekuttiv.

17. L-Artikolu 670 jirregola l-aċċettazzjoni tal-aqwa offerta, il-pagament u l-akkwist ta' proprjetà mill-kreditur f'każ ta' subbasta. Id-dispożizzjoni tfittex li tiżgura li fil-maġġoranza tal-każijiet mill-inqas 70 % tal-prezz inizjali fis-subbasta jitħallas mill-ogħla offerent jew mill-eżekutur. F'ċirkustanzi fejn l-eżekutur ma jibbenefikax mill-għażla li tingħatalu l-proprjetà, il-proprjetà tingħata lill-ogħla offerent anki jekk l-offerta tiegħu tkun inqas minn 70 % tal-prezz inizjali. F'dak il-każ, l-offerta għandha tkun ogħla minn 50 % tal-valutazzjoni tal-proprjetà jew, jekk inqas, tkopri almenu l-ammont dovut.

18. L-Artikolu 671 tal-Liġi dwar il-Proċedura Ċivili jkopri sitwazzjonijiet fejn f'subbasta ma ssir l-ebda offerta. F'dak il-każ, il-kreditur jista', fi żmien 20 jum wara li tingħalaq is-subbasta, jitlob biex tingħatalu l-proprjetà. Fejn il-proprjetà tkun ir-residenza abitwali tad-debitur, din tingħata għall-ammont ugwali għal 70 % ta' dak li kellu jkun il-prezz inizjali fis-subbasta jew jekk l-ammont dovut lill-kreditur għall-finijiet kollha jkun inqas minn dan il-perċentwali, għal ammont ugwali għal 60 % tiegħu. Fejn il-kreditur ma jeżerċitax dan id-dritt, il-qorti tista', mal-applikazzjoni mid-debitur, tordna l-waqfien tal-eżekuzzjoni ipotekarja.

19. L-Artikolu 682 jirregola l-prekundizzjonijiet għall-preżentata ta' proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja. Dan jipprovdi li rikors għal proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja jkun possibbli biss fejn l-istrument li joħloq l-ipoteka jiddetermina l-prezz li fuqu l-persuni kkonċernati jistabbilixxu l-valur tal-proprjetà jew l-assi ipotekati, sabiex ikun jista' jservi bħala l-prezz inizjali fis-subbasta. Il-prezz inizjali fl-ebda każ ma jista' jkun inqas minn 75 % tal-valur indikat fl-evalwazzjoni użata għall-għoti tas-self.

4 Li jemenda l-leġiżlazzjoni proċedurali bil-ħsieb li jiġi stabbilit l-Uffiċċju tal-Ġudikatura l-ġdid.

5 Dwar miżuri sabiex tissaħħaħ il-protezzjoni ta' debituri ipotekarji, ir-ristrutturazzjoni tad-dejn u l-kirjiet soċjali.

20. L-ewwel paragrafu tal-Artikolu 695 jipprevedi lista eżawrjenti ta' motivi ta' oġġezzjoni għall-bejgħ forzat ta' proprjetà ipotekata. Dawn huma: (i) l-estinzjoni tal-garanzija jew l-obbligu ggarantit; (ii) żball fl-ammont dovut fejn id-dejn iggarantit jirriżulta minn kont midjun li jirrikjedi l-għeluq tal-kont bejn l-eżekutur u l-persuna li topponi l-eżekuzzjoni; (iii) f'każ ta' eżekuzzjoni prevista għal proprjetà mobbli ipotekata jew maqbuda mingħajr pussess, l-eżistenza preċedenti, fuq l-istess proprjetà, ta' qbid ieħor, ta' ipoteka mobbli jew immobbli, jew ta' sekwestru; u (iv) klawżola żleali ta' kuntratt li tikkostitwixxi l-bażi għall-eżekuzzjoni jew li stabbilixxiet l-ammont dovut.

21. Min-naħa l-oħra, l-Artikolu 698(1) tal-Liġi dwar il-Proċedura Ċivili jipprovdi li kwalunkwe lment ieħor li jista' jitressaq mid-debitur, inkluż dawk li jikkonċernaw in-nullità tat-titolu, il-maturità, iċ-ċertezza, l-estinzjoni jew l-ammont tad-dejn, ser jiġi riżolt permezz ta' sentenza xierqa, mingħajr ma jkollu l-effett li jissospendi jew itemm il-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja.

II. Il-fatti, il-proċedura u d-domandi preliminari

22. Fl-2006 Juan Carlos Marí Merino, María de la Concepción Marí Merino u Juan Pérez Gavilán ("id-debituri") daħlu f'kuntratt ta' self b'garanzija ipotekarja bil-klawżoli li ġejjin: EUR 166 000 f'kapital, terminu ta' 25 sena għall-ħlas lura u valutazzjoni tal-assi ipotekati ta' EUR 195 900.

23. F'Jannar 2009 il-kapital tas-self żdied u t-terminu għall-ħlas lura ġie estiż għal 34 sena u 4 xhur.

24. F'Ottubru 2013, meta d-dejn pendenti kien ta' EUR 102 750, il-klawżoli tal-kuntratt ta' self ġew emendati għat-tieni darba fuq it-talba tad-debituri, wara li naqsu milli jħallsu l-pagamenti tas-self meħtieġa għal perijodu ta' 375 jum. Sabiex jiġi ffaċilitat il-ħlas lura tal-kapital tas-self, ġie miftiehem perijodu ta' 40 sena għall-ħlas lura tad-dejn li kien fadal li kien ta' EUR 102 750 u ġie awtorizzat ukoll il-bejgħ extraġudizzjarju. Barra min hekk, kien ġie ddokumentat li l-proprjetà kienet ir-residenza abitwali tad-debituri. Il-modifika tal-kuntratt ta' self kienet tinvolvi evalwazzjoni mill-ġdid tal-assi ipotekati li, f'suq li sejjer lura, ġew stmati għall-valur ta' EUR 57 689.90.

25. Wara li d-debituri naqsu milli jħallsu disa' pagamenti oħra, il-bank beda l-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja f'Marzu 2015 billi ppreżenta applikazzjoni quddiem il-qorti tar-rinviju biex jikseb ordni għal ħlas kontra d-debituri u, f'każ li ma jħallsux lura d-dejn tagħhom, l-assi ipotekati jitpoġġew għas-subbasta u r-rikavati tagħha jintużaw biex iħallsu l-ammont dovut, kif ukoll l-interessi u l-ispejjeż. Għall-finijiet tas-subbasta, il-prezz inizjali indikat mill-bank kien dak ta' EUR 57 684.90.

26. Id-debituri iktar tard ippreżentaw oġġezzjoni għall-eżekuzzjoni, billi stqarrew li l-kuntratt li qiegħed iservi bħala l-bażi legali għall-eżekuzzjoni fih klawżoli żleali. Id-debituri kkunsidraw li l-klawżola li tipprovdi għal estensjoni tat-terminu għall-ħlas lura u għal valutazzjoni ġdida tal-proprjetà ipotekata kienet żleali. Id-debituri stqarrew li l-estensjoni tat-terminu għall-ħlas lura kienet użata sempliċement biex ġġegħilhom jaċċettaw it-tnaqqis kunsiderevoli fil-valutazzjoni tal-proprjetà ipotekata li kien għad-detriment tad-debituri. Dan kompla jiggrava b'mod sinjifikattiv il-pożizzjoni tagħhom u għalhekk il-qbil tagħhom għall-modifika tas-self kien ibbażat fuq żball fundamentali fit-tifsira tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt. Bħala t-tieni motiv ta' oġġezzjoni, id-debituri argumentaw li ġew issodisfatti l-kundizzjonijiet biex huma jinħelsu mid-dejn billi jagħtu l-proprjetà bħala pagament, waqt li jibqgħu fiha bħala okkupanti, skont il-Kodiċi ta' Prattika Bankarja Tajba minħabba s-sitwazzjoni ekonomika affaċċjata minnhom. Barra minn hekk, huma talbu wkoll is-sospensjoni tal-proċedura ta' eżekuzzjoni.

27. Din wasslet lill-qorti tar-rinviju biex tistaqsi dwar jekk il-modifika tas-self imwettqa f'Ottubru 2013 tikkostitwixxix prattika kummerċjali żleali mill-bank f u jekk hijiex applikabbli d-Direttiva 2005/29.

28. Filwaqt li esprimiet id-dubji tagħha dwar l-interpretazzjoni korretta tad-dispożizzjonijiet rilevanti fid-Direttiva 2005/29, il-qorti tar-rinviju ddeċidiet li tissospendi l-proċeduri u tagħmel id-domandi preliminari li ġejjin lill-Qorti tal-Ġustizzja:

"(1) L-Artikolu 11 tad-Direttiva 2005/29 għandu jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi leġiżlazzjoni nazzjonali bħal-leġiżlazzjoni attwali dwar il-proċedura ta' qbid ipotekarju [proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja] Spanjola, jiġifieri l-Artikoli 695 et seq b'rabta mal-Artikolu 552(1) tal-[Liġi dwar il-Proċedura Ċivili], li ma jipprevedux l-istħarriġ tal-prattiki kummerċjali żleali la ex officio u lanqas fuq talba tal-partijiet, minħabba li dawn id-dispożizzjonijiet nazzjonali jagħmlu iktar diffiċli jew jipprekludu l-istħarriġ ġudizzjarju tal-kuntratti u tal-atti li jistgħu jikkostitwixxu prattiki kummerċjali żleali?

(2) L-Artikolu 11 tad-Direttiva 2005/29 għandu jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi leġiżlazzjoni nazzjonali bħall-leġiżlazzjoni Spanjola li ma tiżgurax l-osservanza effettiva tal-kodiċi ta' kondotta jekk l-eżekutur jiddeċiedi li ma japplikahiex (Artikoli 5 u 6 [tad-Digriet Amministrattiv Irjali Nru 6 tad-9 ta' Marzu 2012 moqri] flimkien mal-Artikolu 15 [tiegħu])?

(3) L-Artikolu 11 tad-Direttiva 2005/29 għandu jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi leġiżlazzjoni nazzjonali Spanjola li, fi proċedura ta' qbid ipotekarju, ma tippermettix li l-konsumatur jeżiġi l-osservanza ta' kodiċi ta' kondotta, b'mod partikolari fir-rigward tad-datio in solutum u l-estinzjoni tad-dejn (paragrafu 3 tal-Anness [tad-Digriet Amministrattiv Irjali Nru 6 tad 9 ta' Marzu 2012], [Kodiċi ta' Prattika Bankarja Tajba])?"

29. Osservazzjonijiet bil-miktub ġew ippreżentati f'din il-kawża minn Bankia, il-Gvern Spanjol u l-Irlanda kif ukoll mill-Kummissjoni Ewropea, u lkoll kemm huma ppreżentaw argumenti orali fis-seduta li nżammet fis-7 ta' Frar 2018.

III. Analiżi

30. It-tliet domandi preliminari essenzjalment kollha jiffokaw fuq l-interpretazzjoni korretta tal-Artikolu 11 tad-Direttiva 2005/29.

31. B'mod iktar speċifiku, bl-ewwel domanda preliminari tagħha l-qorti tar-rinviju tistaqsi jekk l-obbligu impost fuq l-Istati Membri permezz tal-Artikolu 11 tad-Direttiva 2005/29 biex jistabbilixxu "mezzi adegwati u effettivi" biex jiġġieldu l-prattiki kummerċjali żleali jipprekludix leġiżlazzjoni nazzjonali li ma tippermettix l-infurzar tad-dispożizzjonijiet tad-direttiva fil-kuntest ta' proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja.

32. Bit-tieni u t-tielet domandi, il-qorti nazzjonali tistaqsi jekk dawk il-mezzi adegwati u effettivi għandhomx ukoll jiżguraw l-infurzar tal-konformità ma' kodiċi ta' kondotta. Fi kliem ieħor, il-qorti tar-rinviju qiegħda tfittex li tikseb kjarifika fir-rigward tar-rimedji legali disponibbli għall-konsumatur abbażi tad-Direttiva 2005/29 f'ċirkustanzi fejn kummerċjant ma jikkonformax ma' kodiċi ta' kondotta.

33. Wara li nipprovdi analiżi tal-"mezzi adegwati u effettivi" skont it-tifsira tal-Artikolu 11 tad-Direttiva 2005/29, bil-għan li tingħata risposta għall-ewwel domanda, ser nittratta l-kwistjoni dwar jekk id-dispożizzjonijiet tad-direttiva għandhomx jiġu infurzati wkoll fil-kuntest ta' proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja sabiex tiġi żgurata l-effettività tad-direttiva. Sussegwentement, ser nittratta t-tieni u t-tielet domandi preliminari flimkien u ser niddiskuti r-rwol tal-kodiċijiet ta' kondotta bil-ħsieb li jiġu miġġielda il-prattiċi previsti mid-Direttiva 2005/29.

A. Fuq l-ewwel domanda preliminari

1. Rimarki preliminari

34. L-importanza tal-konsumaturi fil-ħolqien ta' suq intern minn dejjem kienet rikonoxxuta fid-dritt tal-Unjoni[6] Ir-rekwiżiti ta' protezzjoni tal-konsumaturi mhux talli għandhom jittieħdu inkunsiderazzjoni fid-definizzjoni u l-implementazzjoni tal-politiki u l-attivitajiet tal-Unjoni[7], talli ġiet ippromulgata wkoll firxa ta' leġiżlazzjonijiet speċifiċi tal-Unjoni dwar il-konsumaturi[8]. Din il-leġiżlazzjoni hija mmotivata minn żewġ għanijiet ewlenin. L-ewwel għan huwa li jiġi pprovdut livell għoli ta' protezzjoni tal-konsumaturi sabiex il-konsumaturi jingħataw il-fiduċja biex ifittxu li jiksbu l-aqwa offerti fi kwalunkwe Stat Membru u t-tieni għan huwa li jinħoloq qafas li jiffaċilita kummerċ transkonfinali u jiffaċilita l-aċċess għal swieq 'il barra mill-Istat nazzjon, biex b'hekk titrawwem il-kompetizzjoni.

35. Il-leġiżlazzjoni kollha tal-Unjoni dwar il-konsumaturi hija kkaratterizzata mit-tensjoni bejn l-għan li jiġu inkoraġġuti l-konsumaturi fuq naħa waħda, u n-negozji fuq in-naħa l-oħra, biex jidħlu fi tranżazzjonijiet transkonfinali. Filwaqt li livell għoli ta' protezzjoni tal-konsumaturi jinkoraġġixxi lill-konsumaturi, mill-banda l-oħra dan igerrex lin-negozji minħabba l-ħafna "restrizzjonijiet". Din id-dikotomija rriżultat f'kuntest legali frammentat li jikkonsisti minn strumenti legali varji li jipprovdu forom u livelli differenti ta' protezzjoni tal-konsumaturi.

36. Id-Direttiva 2005/29 hija strument qafas li jistabbilixxi prinċipji ġenerali għal interazzjonijiet bejn in-negozju u l-konsumatur, li huwa ssupplimentat, fejn neċessarju, minn leġiżlazzjoni settorjali speċifika[9]. Id-direttiva hija strument ta' armonizzazzjoni massima: ħlief għal derogi espliċiti previsti mid-Direttiva 2005/29[10], għandu jiġi żgurat livell komuni ta' protezzjoni tal-konsumaturi fl-Istati Membri kollha[11].

37. Id-Direttiva 2005/29 tfittex li tistabbilixxi dak il-livell ta' protezzjoni tal-konsumaturi f'interazzjonijiet bejn in-negozju u l-konsumatur fl-Unjoni Ewropea kollha billi toħloq mekkaniżmu ta' kontroll b'firxa wiesgħa fuq prattiki kummerċjali li potenzjalment jaffettwaw l-imġiba ekonomika tal-konsumaturi[12]. Dan iseħħ billi tiġi stabbilita sistema ta' penali li tfittex li tiskoraġġixxi lill-kummerċjanti milli jirrikorru għal prattiki kummerċjali żleali u biex ittemm dawk il-prattiki żleali li jeżistu bħalissa[13].

6 Ara r-Riżoluzzjoni tal-Kunsill tal-14 ta' April 1975 dwar programm preliminari tal-Komunità Ekonomika Ewropea għal politika ta' protezzjoni u ta' informazzjoni tal-konsumaturi (ĠU 1975, C 92, p. 1). Ara wkoll l-Artikolu 38 tal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropea li kkodifikat ġurisprudenza preċedenti.

7 Ara l-Artikolu 12 TFUE.

8 Bħalissa, hemm madwar 90 leġiżlazzjoni tal-Unjoni li jittrattaw kwistjonijiet dwar il-protezzjoni tal-konsumaturi.

9 Ara l-Proposta għal Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill dwar prattiċi kummerċjali żleali fin-negozju mal-konsumatur fis-Suq Intern u li temenda d-Direttivi 84/450/KEE, 97/7/KE u 98/27/KE (Direttiva dwar Prattiki Kummerċjali Żleali), COM (2003) 356 finali.

10 Ara l-Artikolu 3(9) tad-Direttiva 2005/29.

11 Ara l-premessa 11 tad-Direttiva 2005/29.

12 Ara l-premessa 11 u l-Artikolu 5(1) tad-Direttiva 2005/29.

13 Ara, l-Artikoli 11 u 13 tad-Direttiva 2005/29 u, f'dan ir-rigward, is-sentenza tas-16 ta' April 2015, UPC Magyarország, C-388/13,EU:C:2015:225, punti 57 u 58.

38. Id-direttiva hija kkaratterizzata minn kamp ta' applikazzjoni *ratione materiae* partikolarment wiesa'[14]. "Prattiċi kummerċjali", skont l-Artikolu 2(d) tad-Direttiva 2005/29, jinkludu "kwalunkwe att, ommissjoni, imġieba jew rappreżentazzjoni, komunikazzjoni kummerċjali inlużi [inklużi] reklamar u kummerċjalizzazzjoni, minn kummerċjant." Barra minn hekk, id-direttiva hija applikabbli għal prattiki kummerċjali fil-kondotta ta' negozju mal-konsumatur qabel, waqt u wara tranżazzjoni kummerċjali b'rabta ma' prodotti jew servizz[15].

39. Hemm tliet tipi ta' prattiki kummerċjali żleali li huma pprojbiti mill-Artikolu 5 tad-Direttiva 2005/29. B'mod ġenerali, prattiki kummerċjali huma kkunsidrati żleali kemm jekk imorru kontra r-rekwiżiti tad-diliġenza professjonali kif ukoll jekk jinfluwenzaw jew x'aktarx li jinfluwenzaw deċiżjoni tranżizzjonali ta' konsumatur[16]. B'mod speċjali, prattiki kummerċjali qarrieqa u aggressivi huma pprojbiti[17]. Fl-aħħar nett, id-direttiva tipprovdi "lista sewda" ta' prattiki kummerċjali żleali li huma ipprojbiti f'kull ċirkustanza[18]. Għall-kuntrarju tal-ewwel żewġ tipi ta' prattiki kummerċjali żleali, prattiki elenkati fl-Anness I huma kkunsidrati żleali fiċ-ċirkustanzi kollha u ma jeħtiġux evalwazzjoni individwali f'kull każ.

40. L-inkarigu biex jiġi żgurat l-infurzar tad-dispożizzjonijiet tad-direttiva huwa f'idejn l-Istati Membri li għandhom jistabbilixxu "mezzi adegwati u effettivi" biex jiġġieldu l-prattiki kummerċjali żleali f'konformità mal-Artikolu 11 tad-Direttiva 2005/29. Fil-fatt, l-ewwel domanda preliminari tikkonċerna l-interpretazzjoni ta' dan ir-rekwiżit u l-obbligi li joħorġu minnu għall-Istati Membri.

2. "Mezzi adegwati u effettivi" skont it-tifsira tal-Artikolu 11 tad-Direttiva 2005/29

41. Skont l-Artikolu 11 tad-Direttiva 2005/29, "mezzi adegwati u effettivi" jistgħu jiġu kkostitwiti minn azzjoni legali kontra prattiki kummerċjali żleali jew rikors amministrattiv bil-possibbiltà ta' stħarriġ ġudizzjarju. Il-qrati u l-awtoritajiet amministrattivi fdati bl-inkarigu li tiġi żgurata l-konformità mad-direttiva għandu jkollhom is-setgħa li jtemmu l-prattiki kummerċjali żleali jew, kif jista' jagħti l-każ, jipprojbixxu l-prattika inkwistjoni mill-bidu nett. Barra minn hekk, skont l-Artikolu 13, l-Istati Membri għandhom jipprovdu sistema xierqa ta' penali b'rabta ma' professjonisti li jagħmlu użu minn prattiki kummerċjali żleali.

42. Madankollu, l-ebda obbligu speċifiku min-naħa tal-Istati Membri ma jista' jiġi ddeterminat abbażi tal-formulazzjoni u l-kuntest ta' dawk id-dispożizzjonijiet fir-rigward tat-tip ta' proċedura, bħall-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, li fiha għandhom jiġu mistħarrġa prattiki kummerċjali żleali.

43. Kif il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet b'mod konsistenti, id-Direttiva 2005/29 għalhekk tħalli f'idejn lill-Istati Membri marġni ta' diskrezzjoni dwar l-għażla tal-miżuri nazzjonali intiżi sabiex jiġġieldu l-prattiki kummerċjali żleali, sakemm dawn ikunu adegwati u effettivi u l-penali hekk previsti jkunu effettivi, proporzjonati u dissważivi[19].

44. Madankollu, il-qorti tar-rinviju tafferma fit-talba tagħha għal deċiżjoni preliminari li l-mezzi biex jiġġieldu l-prattiki kummerċjali żleali kif stabbiliti mil-leġiżlatur Spanjol ma humiex effettivi minħabba li ma jippermettux l-istħarriġ tal-prattiki kummerċjali żleali fi proċedura sommarja, bħall-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja.

14 Ara s-sentenza tas-16 ta' April 2015, UPC Magyarország, C-388/13, EU:C:2015:225, punt 34 u l-ġurisprudenza ċċitata.

15 Ara l-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 2005/29, moqri flimkien mal-Artikolu 2(ċ) tagħha. Ara wkoll is-sentenza tas-16 ta' April 2015, UPC Magyarország, C-388/13, EU:C:2015:225, punt 36.

16 Ara l-Artikolu 5(2) tad-Direttiva 2005/29.

17 Ara l-Artikolu 5(4) kif ukoll l-Artikoli 6 sa 9 tad-Direttiva 2005/29.

18 Ara l-Artikolu 5(5) tad-Direttiva 2005/29, moqri flimkien mal-Anness I tagħha.

19 Ara s-sentenza tas-16 ta' April 2015, UPC Magyarország, C-388/13, EU:C:2015:225, punt 57 u l-ġurisprudenza ċċitata.

45. Il-prinċipju ta' effettività jeħtieġ l-implimentazzjoni effettiva tad-dispożizzjonijiet tad-dritt tal-Unjoni li jikkonferixxu drittijiet lil individwi u li d-dritt proċedurali nazzjonali ma jirrendix l-applikazzjoni tad-dritt tal-Unjoni impossibbli jew eċċessivament diffiċli[20].

46. Id-Direttiva 2005/29 sempliċiment timponi penali fuq kummerċjanti u effettivament ma tiggarantixxix id-dritt għal rimedju kuntrattwali għall-konsumaturi. Għall-kuntrarju tal-Artikolu 6(1) tad-Direttiva 93/13/KEE[21] li b'mod espliċitu jipprovdi bħala konsegwenza legali invalidazzjoni tal-klawżola inkwistjoni jew, f'xi każijiet, invalidazzjoni tal-kuntratt kollu, tali dispożizzjoni ma tinsabx fid-Direttiva 2005/29.

47. B'mod partikolari, id-Direttiva 2005/29 mill-banda l-oħra speċifikament tipprovdi li applikazzjoni tad-direttiva għandha tkun mingħajr preġudizzju għad-dritt kuntrattwali u, b'mod partikolari, għar-regoli dwar il-validità, il-formazzjoni jew l-effett ta' kuntratt[22]. Kif innota l-Gvern Spanjol, għaldaqstant is-sejba tal-eżistenza ta' prattika kummerċjali żleali ma tista' toħloq l-ebda effett legali dirett fuq ir-relazzjoni kuntrattwali bejn kummerċjant u konsumatur[23]

48. L-effett intiż tad-Direttiva 2005/29 huwa pjuttost l-impożizzjoni ta' penali fuq kummerċjant li rrikorra għal prattika kummerċjali żleali. Għaldaqstant, sabiex dik id-Direttiva tiġi effettivament implimentata, l-Istati Membri huma biss obbligati jipprovdu sistema xierqa ta' penali li għandhom jiġu imposti fuq kummerċjanti li jirrikorru għal prattiki kummerċjali żleali[24].

49. Id-dritt Spanjol jipprovdi li l-eżistenza ta' prattiki kummerċjali żleali tista' tiġi stabbilita permezz ta' proċedura dikjaratorja. Madankollu, din il-proċedura dikjaratorja ma għandhiex l-effett ta' sospensjoni fuq il-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja; u lanqas ma tista' l-qorti adita bil-kawża tadotta miżuri provviżorji.

50. Għalhekk tibqa' l-kwistjoni dwar jekk huwiex neċessarju sabiex tiġi żgurata l-effettività tad-Direttiva 2005/29, jew li l-qrati jiġu awtorizzati jimponu penali fi proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja abbażi tad-direttiva jew li tiġi prevista s-sospensjoni tal-proċedura fl-okkażjoni ta' proċedura dikjaratorja biex tiġi stabbilita l-eżistenza ta' prattika kummerċjali żleali.

3. L-applikazzjoni tad-Direttiva 2005/29 fi proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja

51. Il-Qorti tal-Ġustizzja b'mod konsistenti ddeċidiet, fir-rigward tal-prinċipju ta' effettività, li kull każ fejn tqum il-kwistjoni dwar jekk dispożizzjoni proċedurali nazzjonali tirrendix impossibbli jew eċċessivament diffiċli l-applikazzjoni tad-dritt tal-Unjoni għandu jiġi analizzat b'riferiment għar-rwol tal-istess dispożizzjoni fil-proċedura, l-iżvolġiment tagħha u d-dettalji tagħha, fit-totalità tagħha, quddiem id-diversi korpi nazzjonali[25].

20 Ara s-sentenza tat-30 ta' Mejju 2013, Jőrös, C-397/11, EU:C:2013:340, punt 29.

21 Artikolu 6(1) tad-Direttiva 93/13 jinqara kif ġej:
"L-Istati Membri għandhom jistabbilixxu li klawżoli inġusti użati f'kuntratt konkluż ma konsumatur minn bejjiegħ 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 inġusti."

22 Ara l-Artikolu 3(2) tad-Direttiva 2005/29.

23 Ara wkoll, f'dan ir-rigward, is-sentenza tal-15 ta' Marzu 2012, Pereničová u Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, punt 45, u d-digriet tat-8 ta' Novembru 2012, SKP, C-433/11, EU:C:2012:702, punt 30. Għal diskussjoni ddettaljata dwar il-kwistjoni ara l-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali Trstenjak f'Pereničová u Perenič, C-453/10, EU:C:2011:788, punti 82 sa 85.

24 Ara, f'dan ir-rigward, is-sentenza tas-16 ta' April 2015, UPC Magyarország, C-388/13, EU:C:2015:225, punt 58.

25 Ara s-sentenza tat-30 ta' Mejju 2013, Jőrös, C-397/11, EU:C:2013:340, punt 32 u l-ġurisprudenza ċċitata.

52. Is-suġġett tal-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja huwa l-eżekuzzjoni ta' strument eżekuttiv li ġej minn ipoteka. Tali proċedura timplika li proprjetà kkonċernata tkun ġiet preċedentement ipotekata bħala garanzija u li l-kreditur iddispona minn strument eżekuttiv, ivvalidat minn strument awtentikat u rreġistrat fir-reġistru tal-artijiet, li fuqu dak il-kreditur jista' jistrieħ bħala *ultima ratio* f'każ li d-debitur jonqos mill-obbligi tiegħu tal-ħlas lura. Proċedura ta' eżekuzzjoni hija intiża li tipprovdi mezzi immedjati u effettivi biex jiġu infurzati d-drittijiet legali abbażi ta' strument ivvalidat u eżiġibbli [26].

53. Fl-interess tal-ekonomija proċedurali, il-leġiżlatur Spanjol illimita l-motivi ta' oġġezzjoni għall-eżekuzzjoni ipotekarja. Apparti l-oġġezzjonijiet b'rabta mal-validità tal-ipoteka nnifisha, stħarriġ mill-qorti huwa ristrett għal punt dwar jekk l-istrument eżiġibbli jinkludix klawżoli kuntrattwali inġusti, dispożizzjoni li ġiet miżjuda wara s-sentenza tal-Qorti tal-Ġustizzja f'Aziz [27].

54. Fil-fatt, f'din il-kawża mressqa fil-kuntest tad-Direttiva 93/13, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet, f'konformità ma' ġurisprudenza stabbilita, li jekk wieħed iċaħħad il-possibbiltà ta' stħarriġ tal-ekwità ta' klawżola ta' kuntratt fi proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja jista' b'mod żleali jikkawża danni għall-konsumatur peress li dan jista' jkun kapaċi jikseb biss protezzjoni sussegwenti ta' natura purament kumpensatorja li l-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li hija waħda inkompleta u insuffiċjenti [28]. Konsegwentement, hija ddeċidiet li l-leġiżlazzjoni nazzjonali inkwistjoni kienet prekluża mid-dritt tal-Unjoni [29].

55. Il-qorti tar-rinviju qiegħda timplika fit-talba tagħha għal deċiżjoni preliminari li l-istess raġunament għandu japplika fir-rigward ta' prattiki kummerċjali żleali, peress li l-proċedura dikjaratorja ma għandhiex effett ta' sospensjoni. Kieku l-eżekuzzjoni kellha tinkiseb kontra l-proprjetà qabel l-għoti tas-sentenza fil-proċedura dikjaratorja, jista' jkun inutli li jingħata effett lil deċiżjoni mogħtija kontra l-kummerċjant li tkun tippreġudika lill-konsumatur. Preżumibbilment, din hija wkoll ir-raġuni għala l-Kummissjoni temmen li l-ġurisprudenza li tirriżulta minn Aziz għandha tiġi estiża għal dan il-każ [30].

56. Madankollu, dan il-każ huwa differenti minn din il-linja ta' ġurisprudenza.

57. Id-drittijiet mogħtija lill-konsumatur mid-Direttiva 2005/29 huma differenti minn dawk mogħtija mid-Direttiva 93/13. Din tal-aħħar tipprovdi li s-sejba ta' klawżola ta' kuntratt żleali għadha tirriżulta fl-invalidazzjoni tal-klawżola inkwistjoni jew, f'xi każijiet, tal-kuntratt kollu [31]. Id-Direttiva 93/13 għalhekk tipprevedi rimedju legali li għandu konsegwenzi diretti fuq ir-relazzjoni kuntrattwali bejn il-kummerċjant u l-konsumatur. Din hija r-raġuni għala l-Qorti tal-Ġustizzja kienet inklinata biex tagħti segwitu għal din il-possibbiltà fi proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, speċjalment peress li l-każ kien jikkonċerna d-dar tal-konsumatur [32].

58. Id-Direttiva 2005/29, min-naħa l-oħra, ma tipprevedi l-ebda dispożizzjoni għal rimedji kuntrattwali individwali għall-konsumatur u, kif spjegat iktar 'il fuq, is-sejba tal-eżistenza ta' prattika kummerċjali żleali tista' biss, abbażi tad-direttiva, twassal għall-impożizzjoni ta' penali fuq il-kummerċjant inkwistjoni [33]. Tali sejba għalhekk ma tistax tipprevjeni l-eżekuzzjoni ipotekarja u r-riżultat

26 Ara, għal diskussjoni iktar iddettaljata, l-opinjoni tiegħi f'Sánchez Morcillo u Abril García, C-169/14, EU:C:2014:2110, punti 60 sa 64. Ara wkoll il-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali Kokott f'Aziz, C-415/11, EU:C:2012:700, punt 55.

27 Sentenza tal-14 ta' Marzu 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164.

28 Ara s-sentenza tal-14 ta' Marzu 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, punt 60.

29 Ara s-sentenza tal-14 ta' Marzu 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, punti 63 u 64.

30 Minkejja li din tikkontradixxi d-Dokument ta' Ħidma tal-Persunal tal-Kummissjoni "Gwida dwar l-Implementazzjoni/Applikazzjoni tad-Direttiva 2005/29/KE dwar prattiċi kummerċjali żleali" (SWD (2016) 163 final), fejn il-Kummissjoni tistabbilixxi li d-Direttiva 2005/29, għall-kuntrarju tad-Direttiva 93/13, ma għandha l-ebda konsegwenza kuntrattwali (punt 1.4.5).

31 L-Artikolu 6(1) tad-Direttiva 93/13.

32 Ara, f'dan ir-rigward, is-sentenza tal-10 ta' Settembru 2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, punt 62 *et seq*.

33 Ara s-sentenza tal-15 ta' Marzu 2012, Pereničová u Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, punt 45, u d-digriet tat-8 ta' Novembru 2012, SKP, C-433/11, EU:C:2012:702, punt 30. Għal diskussjoni ddettaljata dwar din il-kwistjoni ara l-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali Trstenjak f'Pereničová u Perenič, C-453/10, EU:C:2011:788, punti 112 sa 125.

tal-proċedura dikjaratorja ma huwa ser ikollu l-ebda konsegwenza kuntrattwali. Anki jekk is-sentenza fil-proċedura dikjaratorja kellha tinqata' sussegwentement għall-eżekuzzjoni tad-dejn, mhux ser jiġu kkawżati danni b'mod żleali għall-konsumatur minħabba dan. Fil-fatt, id-deċiżjoni tal-proċedura dikjaratorja ma taffettwa bl-ebda mod il-pożizzjoni legali tal-konsumatur fil-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja.

59. Barra minn hekk, f'dan il-każ l-allegat dannu żleali fil-konfront tal-konsumatur ma jinsabx fl-eżekuzzjoni tal-ipoteka fiha nnifisha, iżda pjuttost fil-valutazzjoni l-ġdida tal-proprjetà li hija użata biex jiġi kkalkolat il-prezz inizjali fis-subbasta. Id-debituri qegħdin jibżgħu li l-proprjetà tagħhom ma hijiex ser tikseb offerta għolja fis-subbasta bħalma kien ikollha bi prezz inizjali ogħla. Kif ġie nnotat mill-Gvern Spanjol fis-seduta, id-danni allegati mid-debituri huma sempliċement ipotetiċi qabel ma titlesta is-subbasta. L-ipoteka jew l-ammont tad-dejn ma ġewx ikkontestati: pjuttost il-kwistjoni hija dwar l-ammont tad-dejn li jibqa' rimanenti wara li titlesta s-subbasta u jekk ir-rikavati minnha jibbilanċjawx id-dejn eżistenti. Li kieku l-qorti adita bil-proċedura dikjaratorja tiddetermina li kien hemm prattika kummerċjali żleali, id-danni jistgħu jiġu kkumpensati wara l-eżekuzzjoni tal-ipoteka. Ir-riżultat għad-debituri jkun l-istess anki jekk il-proċedura ta' eżekuzzjoni tiġi sospiża, matul il-pendenzi tal-proċedura dikjaratorja.

60. Sal-punt li d-Direttiva 2005/29 tippreskrivi li l-Istati Membri għandhom jipprovdu għal proċedura mgħaġġla fil-ġlieda kontra l-prattiki kummerċjali żleali, tali proċedura hija prevista biss għal ċirkustanzi fejn il-qrati jiġu aditi sabiex jordnaw il-waqfien ta' prattika kummerċjali żleali pendenti, mhux fejn prattika kummerċjali żleali tkun qiegħda tiġi evalwata *ex post*[34].

61. Għalhekk, fil-fehma tiegħi, il-fatt li proċedura dikjaratorja ma għandhiex effett ta' sospensjoni ma jirrendix l-applikazzjoni tad-Direttiva 2005/29 impossibbli jew eċċessivament diffiċli, anki f'ċirkustanzi fejn ma jkunx possibbli l-istħarriġ ta' prattiki kummerċjali żleali fi proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja.

62. Madankollu, teżisti ċerta riżerva meta l-kwistjoni tal-istħarriġ ta' klawżola ta' kuntratt fir-rigward tal-inekwità tagħha skont id-Direttiva 93/13 titqajjem, jew *ex officio* jew minn waħda mill-partijiet, kif inhu l-każ fil-kawża prinċipali[35].

63. Fl-evalwazzjoni tal-ekwità ta' klawżola ta' kuntratt, għandhom jiġu kkunsidrati ċ-ċirkustanzi kollha tal-konklużjoni tal-kuntratt inkwistjoni. Sejba li prattika kummerċjali hija żleali hija waħda mill-elementi fost oħrajn li fuqhom il-qorti kompetenti tista' tibbaża l-evalwazzjoni tagħha[36]. Għalhekk, sakemm ikun neċessarju sabiex tiġi evalwata kif suppost l-inekwità ta' klawżola ta' kuntratt fid-dawl tad-Direttiva 93/13, stħarriġ ta' prattiki kummerċjali żleali għandu jkun ukoll possibbli fi proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja[37]. Madankollu, ma huwiex neċessarju f'dan il-kuntest li l-qorti adita bi proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja tkun tista' tiddikjara prattika kummerċjali bħala żleali skont it-tifsira tad-Direttiva 2005/29 u jimponi l-penali korrispondenti. La d-dikjarazzjoni u lanqas l-impożizzjoni tal-penali ma jista' jkollhom effett fuq il-proċedura ta' eżekuzzjoni.

64. Barra minn hekk, kif enfasizzat il-Qorti tal-Ġustizzja f'Pereničová u Perenič, is-sejba tal-eżistenza ta' prattika kummerċjali żleali ma tistabbilixxix "awtomatikament u waħ[idha]" li l-klawżola kontenzjuża tal-kuntratt hija żleali u għalhekk ma għandha l-ebda konsegwenza diretta u immedjata fuq jekk il-kuntratt huwiex validu skont it-tifsira tal-Artikolu 6(1) tad-Direttiva 93/13[38]. Skont

34 Ara t-tielet paragrafu tal-Artikolu 11(2) tad-Direttiva 2005/29.

35 Fil-kawża prinċipali, id-debituri argumentaw ukoll li l-klawżola tal-kuntratt li tipprevedi valutazzjoni ġdida tal-proprjetà ipotekata hija żleali.

36 Ara s-sentenza tal-15 ta' Marzu 2012, Pereničová u Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, punti 42 sa 44 u l-ġurisprudenza ċċitata.

37 Ara, f'dan ir-rigward, is-sentenza tal-15 ta' Marzu 2012, Pereničová u Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, punt 43, kif ukoll, għal diskussjoni ddettaljata, il-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali Trstenjak f'Pereničová u Perenič, C-453/10, EU:C:2011:788, punti 115 sa 125, u tal-Avukat Ġenerali Kokott f'Margarit Panicello, C-503/15, EU:C:2016:696, punt 128.

38 Ara s-sentenza tal-15 ta' Marzu 2012, Pereničová u Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, punti 44 sa 46.

id-Direttiva 93/13, għandha tiġi ssodisfatta firxa ta' kriterji addizzjonali. Pereżempju, il-klawżola inkwistjoni ma għandhiex tkun ir-riżultat ta' negozjati individwali bejn il-kummerċjant u l-konsumatur[39]. Madankollu, fil-kawża prinċipali jidhirli, li l-klawżola kuntrattwali inkwistjoni setgħet irriżultat minn negozjati. Id-debituri talbu estensjoni tat-terminu għall-ħlas lura tas-self u l-bank qabel ma' din l-estensjoni, bil-kundizzjoni li l-proprjetà ipotekata tiġi evalwata mill-ġdid. Għalhekk ir-riżerva deskritta iktar 'il fuq ma jidhirx li tapplika għall-kawża quddiem il-qorti tar-rinviju. Fi kwalunkwe każ, anki fejn qorti nazzjonali favur l-eżistenza ta' prattika kummerċjali żleali, din għandha debitament tieħu inkunsiderazzjoni r-rekwiżiti kollha stabbiliti fid-Direttiva 93/13 fir-rigward tal-inekwità ta' klawżola ta' kuntratt.

65. Sabiex twettaq tali stħarriġ ikun biżżejjed li ssir dispożizzjoni għal stħarriġ ta' klawżoli kuntrattwali abbażi tad-Direttiva 93/13, bħalma huwa l-każ fl-Artikolu 695 tal-Liġi dwar il-Proċedura Ċivili. Ma huwiex neċessarju li jiġu pprovduti motivi ta' oġġezzjoni separati għall-eżekuzzjoni ipotekarja abbażi tad-Direttiva 2005/29. Fejn prattika kummerċjali żleali tiġi tradotta fi klawżola ta' kuntratt żleali, il-possibbiltà li tiġi mistħarrġa din il-prattika hija pprovduta fil-kuntest tal-evalwazzjoni ta' klawżola tal-kuntratt abbażi tad-Direttiva 93/13 u d-drittijiet ikkonferiti lill-konsumaturi minn din l-aħħar direttiva huma mogħtija effett xieraq.

66. Konsegwentement, l-Artikolu 11 tad-Direttiva 2005/29 ma jipprekludix leġiżlazzjoni nazzjonali bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li ma tipprevedix stħarriġ mill-qrati, *ex officio* jew fuq talba ta' waħda mill-partijiet, ta' prattiki kummerċjali żleali fi proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja.

B. Fuq it-tieni u t-tielet domandi preliminari

67. Bit-tieni u t-tielet domandi preliminari, il-qorti nazzjonali qiegħda tfittex li tikseb kjarifika fuq ir-rimedji legali disponibbli għall-konsumatur abbażi tad-Direttiva 2005/29 f'ċirkustanzi fejn il-kummerċjant ma jikkonformax ma' kodiċi ta' kondotta.

68. Il-partijiet kollha li ssottomettew l-osservazzjoni bil-miktub qegħdin isostnu li kodiċijiet ta' kondotta ma jistgħux jiġu infurzati abbażi tad-Direttiva 2005/29.

69. Tradizzjonalment, kodiċijiet ta' kondotta huma użati f'xi Stati Membri biex jiddefinixxu normi u standards ta' mġiba għal kummerċjanti fuq bażi volontarja f'settur speċifiku. L-iskop ta' tali kodiċijiet awtoregolatorji huwa li jispjegaw id-dettalji tar-rekwiżiti leġiżlattivi lill-konsumaturi b'mod li jistgħu jifhmu jew li jistabbilixxu ċerti standards settorjali fejn dawn ma humiex previsti fil-leġiżlazzjoni[40]. Għaldaqstant, kodiċijiet ta' kondotta huma mmirati wkoll biex jiġġieldu l-kondotta irregolari ta' negozju mal-konsumatur u l-għan tagħhom huwa sovrappost xi ftit fuq dak tad-Direttiva 2005/29. Madankollu huwa importanti li jiġi nnotat li kodiċijiet ta' kondotta huma strumenti awtoregolatorji. Il-kontroll ta' kondotta huwa eżerċitat biss fuq il-membri ta' settur partikolari li kkommettew ruħhom li jintrabtu b'kodiċi partikolari. Id-Direttiva 2005/29, min-naħa l-oħra, teħtieġ li l-Istati Membru jinfurzaw id-dispożizzjonijiet tagħha permezz tal-liġi u b'mod universali.

70. F'dan l-isfond, x'inhu r-rwol tal-kodiċijiet ta' kondotta fid-Direttiva 2005/29 u l-konformità ma' kodiċi ta' kondotta tista' tiġi infurzata abbażi tad-direttiva?

39 Ara l-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13.

40 Ara l-Proposta għal Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill dwar prattiċi kummerċjali żleali fin-negozju mal-konsumatur fis-Suq Intern u li temenda d-Direttivi 84/450/KEE, 97/7/KE u 98/27/KE (Direttiva dwar Prattiki Kummerċjali Żleali), COM (2003) 356 finali, punt 72.

71. Id-Direttiva 2005/29 tiddefinixxi "kodiċi ta' kondotta" bħala "kwalunkwe ftehim jew sett ta' regoli li mhumiex imposti b'liġi, regolament jew disposizzjoni amministrattiva ta' Stat Membru li jiddefinixxu l-imġieba ta' kummerċjanti"[41]. Kif ġie nnotat mill-Irlanda, kodiċijiet ta' kondotta għalhekk huma ddefiniti bħala mhux vinkolanti u ma għandhomx l-istat jew il-forza ta' liġi. Fuq kollox, jidher għalhekk bħala kontradizzjoni għal tali definizzjoni li tiġi infurzata l-konformità ma' kodiċi ta' kondotta permezz tal-qrati.

72. Id-Direttiva 2005/29 tipprevedi rwol għal kodiċijiet ta' kondotta fl-evalwazzjoni tal-eżistenza ta' prattika kummerċjali żleali. Min-naħa l-waħda, il-lista sewda, stabbilita fl-Anness I tad-Direttiva 2005/29, tal-prattiki kummerċjali li għandhom jiġu kkunsidrati bħala żleali fi kwalunkwe ċirkustanza, fiha żewġ prattiki kummerċjali li jirrigwardaw kodiċijiet ta' kondotta. L-ewwel waħda, fejn kummerċjant jistqarr li huwa firmatarju ta' kodiċi ta' kondotta meta fil-fatt ma jkunx u, it-tieni waħda, jistqarr li kodiċi ta' kondotta huwa approvat minn korp pubbliku jew korp ieħor, meta effettivament ma jkunx, dan awtomatikament iwassal għas-sejba tal-eżistenza ta' prattika kummerċjali żleali[42].

73. Min-naħa l-oħra, fl-evalwazzjoni jekk teżistix prattika kummerċjali żleali jew le abbażi tal-Artikoli 5 sa 9 tad-Direttiva 2005/29, in-normi u l-istandards ta' mġiba pprovduti fil-kodiċijiet ta' kondotta huma wieħed mill-elementi li għandhom jiġu kkunsidrati. B'mod partikolari, kodiċijiet ta' kondotta jistgħu jipprovdu evidenza fir-rigward tar-rekwiżiti ta' diliġenza professjonali f'settur partikolari[43].

74. Madankollu, id-Direttiva 2005/29 timponi iktar rekwiżiti għall-eżistenza ta' prattika kummerċjali żleali. Is-sempliċi fatt li kummerċjant ma jkunx ikkonforma ma' kodiċi ta' kondotta ma jistax minnu nnifsu u awtomatikament iwassal għas-sejba tal-eżistenza ta' prattika kummerċjali żleali. Id-direttiva teħtieġ evalwazzjoni, wara li jiġu kkunsidrati l-fatti ta' kull każ partikolari, ta' jekk it-tranżazzjoni kummerċjali inkwistjoni hijiex żleali fid-dawl tal-kriterji stabbiliti fl-Artikoli 5 sa 9 ta' din tal-aħħar[44].

75. Lil hinn mir-rwol tal-kodiċijiet ta' kondotta fl-evalwazzjoni tal-eżistenza ta' prattiki kummerċjali żleali, l-Artikolu 10 tad-Direttiva 2005/29, li ssemma speċifikament mill-qorti tar-rinviju, jipprovdi li kontroll ta' prattiki kummerċjali żleali jista' jiġi eżerċitat ukoll mis-sidien tal-kodiċi, flimkien ma' azzjoni legali jew mekkaniżmu għall-ilmenti quddiem awtorità amministrattiva. Kodiċijiet ta' kondotta għalhekk huma intiżi jgħinu fil-ġlieda kontra l-prattiki kummerċjali żleali billi joħolqu mezzi ta' kontroll supplimentari. In-normi jew l-istandards ta' mġiba stabbiliti fil-kodiċijiet ta' kondotta huma maħsuba biex jgħinu lill-kummerċjanti fl-applikazzjoni tal-prinċipji tad-direttiva b'mod effettiv fin-negozju ta' kuljum tagħhom fis-settur speċifiku tagħhom[45]. Kif inhu stabbilit b'mod espliċitu fl-Artikolu 10, l-użu ta' dan il-kontroll minn sidien tal-kodiċi "ma għandu qatt jitqies bħala ekwivalenti" għal rikors ġudizzjarju u amministrattiv u ma jagħmilx il-kontenut tal-kodiċijiet ta' kondotta legalment eżekuttivi.

41 Ara l-Artikolu 2(f) tad-Direttiva 2005/29.

42 Ara l-Anness I għad-Direttiva 2005/29, punti 1 u 3.

43 Ara, il-premessa 20 tad-Direttiva 2005/29 li tipprovdi "[…] F'setturi fejn hemm kondizzjonijiet obbligatorji speċifiċi li jirregolaw l-imġieba tal-kummerċjanti, huwa xieraq li dawn jipprovdu ukoll prova ta' l-osservanza tar-rekwiżiti ta' diliġenza professjonali f'dak is-settur […]". Ara wkoll, f'dan ir-rigward, l-Artikolu 6(2)(b) ta' din id-direttiva.

44 Ara, f'dan ir-rigward, il-premessa 17 tad-Direttiva 2005/29 kif ukoll is-sentenzi tas-7 ta' Settembru 2016, Deroo-Blanquart, C-310/15, EU:C:2016:633, punt 29 u l-ġurisprudenza ċċitata; tas-17 ta' Jannar 2013, Köck, C-206/11, EU:C:2013:14, punt 35 u l-ġurisprudenza ċċitata; tad-19 ta' Settembru 2013, CHS Tour Services, C-435/11, EU:C:2013:574, punt 38 u l-ġurisprudenza ċċitata, u tad-19 ta' Ottubru 2017, Europamur Alimentación, C-295/16, EU:C:2017:782, punt 34 u l-ġurisprudenza ċċitata.

45 Ara l-Proposta għal Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill dwar prattiċi kummerċjali żleali fin-negozju mal-konsumatur fis-Suq Intern u li temenda d-Direttivi 84/450/KEE, 97/7/KE u 98/27/KE (Direttiva dwar Prattiki Kummerċjali Żleali), COM (2003) 356 finali, punti 72 u 73.

76. B’mod partikolari, anki jekk ikun stabbilit li teżisti prattika kummerċjali żleali fejn kummerċjant ma kkonformax ma’ kodiċi ta’ kondotta, l-unika konsegwenza legali possibbli ta’ dan abbażi tad-Direttiva 2005/29 hija li tiġi imposta penali fuq il-kummerċjant inkwistjoni. Kif spjegat fil-punti 47 sa 49 ta’ hawn fuq, u kif ġie nnotat ukoll mill-Kummissjoni u l-Gvern Spanjol fir-rigward ta’ eżekuzzjoni ta’ kodiċijiet ta’ kondotta, ma hemm l-ebda rimedju kuntrattwali individwali pprovdut għall-konsumatur mid-direttiva.

77. Peress li d-Direttiva 2005/29 ma toħloq l-ebda rimedju kuntrattwali individwali li bih il-konsumatur ikun jista’ jinforza konformità ma’ kodiċi ta’ kondotta, kull Stat Membru għandu jiddetermina l-konsegwenzi tan-nuqqas ta’ konformità ma’ tali kodiċi sakemm jeżistu “mezzi adegwati u effettivi” biex jiġġieldu l-prattiki kummerċjali żleali.

78. Speċifikament fir-rigward tal-Kodiċi ta’ Prattika Bankarja Tajba, id-dritt Spanjol jipprevedi mekkaniżmu għall-ilmenti quddiem il-Banco de España (il-Bank ta’ Spanja). Ilmenti bbażati fuq allegat nuqqas ta’ konformità ta’ stabbiliment ta’ kreditu mal-kodiċi jistgħu jiġu ppreżentati lill-Bank ta’ Spanja li jista’ imbagħad jimponi penali finanzjarji u jordna lill-bank inkwistjoni biex josserva l-kodiċi. Dan huwa f’konformità mar-rekwiżiti imposti mid-Direttiva 2005/29 fir-rigward ta’ kodiċijiet ta’ kondotta, kif spjegat iktar ’il fuq [46].

79. Konsegwentement, ir-risposta għat-tieni u t-tielet domandi preliminari għandha tkun li d-Direttiva 2005/29 ma tipprekludix leġiżlazzjoni nazzjonali bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali li ma tipprovdix rimedju kuntrattwali individwali għall-konsumatur f’ċirkustanzi fejn kummerċjant ma kkonformax ma’ kodiċi ta’ kondotta.

IV. Konklużjoni

80. Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet ippreżentati hawn fuq, nipproponi li l-Qorti tal-Ġustizzja tirrispondi għad-domandi preliminari magħmula mill-Juzgado de Primera Instancia No 5 de Cartagena (il-Qorti tal-Ewwel Istanza Nru 5 ta’ Cartagena, Spanja) kif ġej:

(1) Id-Direttiva 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 (id-Direttiva dwar Prattiċi Kummerċjali Żleali) ma tipprekludix leġiżlazzjoni nazzjonali, bħal-leġiżlazzjoni attwali dwar il-proċedura ta’ eżekuzzjoni ipotekarja Spanjola, jiġifieri l-Artikoli 695 *et seq.* tal-Ley de Enjuiciamiento Civil (il-Liġi dwar il-Proċedura Ċivili), moqri flimkien mal-Artikolu 552(1) ta’ din tal-aħħar, li ma tipprovdix għall-istħarriġ tal-prattiki kummerċjali żleali mill-qrati, *ex officio* jew fuq talba ta’ waħda mill-partijiet.

(2) Id-Direttiva 2005/29 ma tipprekludix leġiżlazzjoni nazzjonali bħal-liġi Spanjola inkwistjoni fil-kawża prinċipali li ma tipprovdi għal ebda rimedju kuntrattwali individwali għall-konsumatur f’ċirkustanzi fejn kummerċjant ma jkunx ikkonforma ma’ kodiċi ta’ kondotta.

46 Fil-każ inkunsiderazzjoni, Bankia u l-Gvern Spanjol huma tal-fehma li l-Kodiċi ta’ Prattika Bankarja Tajba fil-fatt ma huwiex “kodiċi ta’ kondotta” skont it-tifsira tad-Direttiva 2005/29. Fil-fatt, skont l-Artikoli 5(4) u 15 tad-Digriet Amministrattiv Irjali 6/2012, il-Kodiċi ta’ Prattika Bankarja Tajba huwa bbażat fuq strument legali u, ladarba stabbiliment ta’ kreditu jikkommetti ruħu biex josservah, jiġi vinkolanti bil-liġi. Għalhekk jidher li l-Kodiċi ta’ Prattika Bankarja Tajba fil-fatt ma huwiex kodiċi ta’ kondotta skont it-tifsira tad-direttiva. Madankollu, din hija kwistjoni ta’ fatt li għandha tiġi ddeterminata mill-qorti nazzjonali, waqt li żżomm f’moħħha d-definizzjoni ta’ “kodiċi ta’ kondotta” pprovduta fl-Artikolu 2(f) tad-Direttiva 2005/29.