



## Ġabra tal-ġurisprudenza

SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Is-Sitt Awla)

10 ta' Settembru 2020\*

“Rinviju għal deċiżjoni preliminari – Protezzjoni tal-konsumaturi – Direttiva 93/13/KEE – Punt 1(e) tal-anness – Klawżoli ingusti fil-kuntratti konklużi mal-konsumaturi – Akkomodazzjoni soċjali – Obbligu ta' residenza u projbizzjoni ta' sullokazzjoni tal-proprjetà – Artikolu 3(1) u (3) – Artikolu 4(1) – Evalwazzjoni tan-natura possibbilment ingusta tal-klawżoli kriminali – Kriterji”

Fil-Kawża C-738/19,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari taht l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mir-Rechtbank Amsterdam (il-Qorti Distrettwali ta' Amsterdam, il-Pajjiżi l-Baxxi), permezz ta' deċiżjoni tad-19 ta' Settembru 2019, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fis-7 ta' Ottubru 2019, fil-proċedura

**A**

vs

**B,**

**C**

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Is-Sitt Awla),

komposta minn M. Safjan, President tal-Awla, L. Bay Larsen u C. Toader (Relatur), Imhallfin,

Avukat Ġenerali: G. Pitruzzella,

Reġistratur: A. Calot Escobar,

wara li rat il-proċedura bil-miktub,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

- għal A, minn M. Scheeper, advocaat,
- għall-Gvern Ċek, minn M. Smolek, J. Vlácil u S. Šindelková, bħala aġenti,
- għall-Kummissjoni Ewropea, minn M. van Beek u N. Ruiz García, bħala aġenti,

wara li rat id-deċiżjoni, meħuda wara li nstema' l-Avukat Ġenerali, li l-kawża tinqata' mingħajr konklużjonijiet,

\* Lingwa tal-kawża: l-Olandiż.

tagħti l-preżenti

### Sentenza

- 1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-punt 1(e) tal-anness tad-Direttiva 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).
- 2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' tilwima bejn A, fil-kwalità tagħha ta' sid il-kera ta' akkomodazzjoni soċjali, lill-kerrej tagħha B u lis-subkerrej C, dwar b'mod partikolari l-ħlas, minn naħa, tas-sanzjoni kuntrattwali minħabba ksur tal-obbligu ta' residenza f'din l-akkomodazzjoni u l-projbizzjoni ta' sulkokazzjoni kif ukoll, min-naħa l-oħra, ta' somma li tikkorrispondi għall-vantaġġ indebitu miksub mis-sulkokazzjoni minn B.

### Il-kuntest ġuridiku

#### *Id-dritt tal-Unjoni*

- 3 L-Artikolu 1 tad-Direttiva 93/13 jipprevedi:

“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 mandatarji statutorji jew regolatorji u d-disposizzjonijiet jew il-prinċipji ta' konvenzjonijiet internazzjonali li għalihom ikunu parti l-Istati Membri jew il-Komunità, b'mod partikolari fil-qasam tat-trasport, m'għandhomx ikunu suġġetti għad-disposizzjonijiet ta' din id-Direttiva.”
- 4 Hija kkunsidrata bħala bejjiegh jew fornitur, fis-sens tal-Artikolu 2(ċ), “kull persuna naturali jew legali li, f'kuntratti koperti minn din id-Direttiva, tkun qiegħda taġixxi għal skopijiet relatati mas-sengħa, in-negozju jew il-professjoni tagħha, sew jekk proprjetà pubblika u sew jekk proprjetà privata”.
- 5 L-Artikolu 3 tal-imsemmija direttiva jiddisponi:

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

[...]

3. L-Anness għandu jkun fih lista indikattiva u mhux eżawrjenti tal-klawżoli li jistgħu jiġu kkunsidrati ingusti.”
- 6 L-Artikolu 4(1) tad-Direttiva 93/13 jipprevedi:

“Mingħajr preġudizzju għall-Artikolu 7, il-karattru ingust ta' klawżola kuntrattwali għandu jiġi stmat, billi titqies in-natura tal-merkanzija jew servizzi li għalihom ikun kien 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,”

7 L-Artikolu 6(1) ta' din id-direttiva jiddisponi:

“L-Istati Membri għandhom jistabbilixxu li klawżoli ingusti użati f'kuntratt konkluz ma konsumatur minn bejjiegh 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 kapaci jkompli jeżisti mingħajr il-klawżoli ingusti.”

8 L-anness tal-imsemmija direttiva huwa intitolat “Klawżoli msemmija fl-Artikolu 3(3)”. Il-punt 1(e) tiegħu huwa fformulat kif ġej:

“Klawżoli li għandhom l-għan jew l-effett li:

[...]

(e) jehtiegu lill xi konsumatur li jonqos milli jwettaq l-obbligazzjoni li jhallas somma sproporzjonatament għolja bhala kumpens;

[...]”

### ***Id-dritt Olandiż***

9 Skont l-Artikolu 6:104 tal-Burgerlijk Wetboek (il-Kodiċi Ċivili, il-Pajjiżi l-Baxxi), meta persuna, responsabbli fil-konfront ta' persuna oħra minhabba att illegali jew nuqqas ta' twettiq ta' obbligu lejn din il-persuna l-oħra, tkun kisbet profitt minn dan l-att jew minn dan in-nuqqas ta' twettiq ta' obbligu, il-qorti tista', fuq talba ta' din il-persuna l-oħra, tistma d-dannu sal-ammont ta' dan il-profitt jew parti minnu.

### **Il-kawza prinċipali u d-domandi preliminari**

10 Permezz ta' kuntratt li daħal fis-seħh fit-12 ta' April 2017, A, fondazzjoni inkarigata mill-kiri ta' akkomodazzjonijiet soċjali, tat il-kunsens lil B sabiex jikri akkomodazzjoni soċjali li tinsab f'Amsterdam (il-Pajjiżi l-Baxxi), li l-kera fix-xahar tagħha hija attwalment ta' EUR 648.96 (iktar 'il quddiem il-“kuntratt inkwistjoni”).

11 Il-kuntratt inkwistjoni huwa sugġett b'mod partikolari għall-*Algemene voorwaarden Sociale Woonruimte van 1 november 2016* (il-Kundizzjonijiet Ġenerali tal-Akkomodazzjoni Soċjali tal-1 ta' Novembru 2016, iktar 'il quddiem il-“kundizzjonijiet ġenerali”). Dawn tal-aħħar fihom diversi klawżoli kriminali relatati, b'mod partikolari, mal-projbizzjoni ta' sullokazzjoni tal-abitazzjoni, l-obbligu ta' okkupazzjoni ta' din mill-kerrej u li din tkun kompletament vojta fi tmiem il-kuntratt. Skont il-klawżola 7.14 tal-kundizzjonijiet ġenerali, fil-każ ta' ksur tal-projbizzjoni ta' sullokazzjoni tal-abitazzjoni, il-kerrej huwa obligat iħallas, favur sid il-kera, sanzjoni ta' EUR 5 000 li hija direttament dovuta, bla ħsara għad-dritt ta' dan tal-aħħar li jitlob kumpens sħiħ għad-dannu tiegħu. Il-kundizzjonijiet ġenerali jinkludu wkoll klawżola li tistabbilixxi sanzjoni ġenerali, imsejha “residwa”, applikabbli fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza mill-kerrej ta' wieħed mill-obbligi kuntrattwali tiegħu, meta ebda klawżola li tistabbilixxi sanzjoni speċjali ma tapplika.

12 Wara kontroll fuq il-post, A ressqet azzjoni quddiem il-qorti tar-rinviju, ir-Rechtbank Amsterdam (il-Qorti Distrettwali ta' Amsterdam, il-Pajjiżi l-Baxxi), intiza għat-tħassir tal-kuntratt inkwistjoni u għat-tkeċċija kemm tal-kerrej, B, kif ukoll tas-subkerrej, C, u għall-ħlas tal-kirjiet tardivi kif ukoll tas-sanzjoni ta' EUR 5 000, għal ksur tal-projbizzjoni ta' sullokazzjoni u għall-ħlas lura tal-profitt li jirrizulta, sa fejn B issulloka l-akkomodazzjoni kkonċernata permezz ta' kera oghla minn dik li huwa kellu kuntrattwalment iħallas.

- 13 Il-qorti tar-rinviju kkonstatat li B ma osservax l-obbligu ta' residenza u l-projbizzjoni ta' sullokazzjoni prevista fil-kundizzjonijiet ġenerali, b'mod partikolari l-klawżola 7.14 tagħhom.
- 14 Madankollu, hija għandha dubji dwar in-natura possibbilment inġusta tal-klawżola 7.14 tal-kundizzjonijiet ġenerali, fis-sens tal-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13 u tal-interpretazzjoni tagħha li tirriżulta mis-sentenza tal-21 ta' April 2016, Radlinger u Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283).
- 15 Fil-fatt, għalkemm hija tal-fehma li, ikkunsidrata waħedha, din il-klawżola li timponi sanzjoni ta' EUR 5 000 fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tal-projbizzjoni ta' sullokazzjoni ma hijiex inġusta, peress li din hija akkomodazzjoni soċjali, l-imsemmija qorti madankollu tistaqsi jekk, għall-finijiet ta' tali evalwazzjoni, hija għandhiex tiegħu inkunsiderazzjoni l-klawżoli kollha li jistabbilixxu sanzjoni li jinsabu fil-kuntratt inkwistjoni, hekk kif il-Qorti tal-Ġustizzja ppreċiżat f'dik is-sentenza.
- 16 F'dan ir-rigward, din il-qorti tirreferi għall-fatt li, fir-rigward tal-kuntratt inkwistjoni, huma biss żewġ nuqqasijiet kuntrattwali, marbuta mill-qrib ma' xulxin, li seħħew, jiġifieri ksur, minn naħa, tal-obbligu tal-kerrej li jokkupa personalment ir-residenza bħala residenza prinċipali u, min-naħa l-oħra, tal-projbizzjoni ta' sullokazzjoni. Madankollu, permezz tal-azzjoni tagħha, A tfittex biss li tikseb il-ħlas tas-sanzjoni prevista fil-kuntratt inkwistjoni minhabba s-sullokazzjoni u t-talba tagħha intiża sabiex il-profit miksub minn B jithallas lura ma tirriżultax mill-kuntratt, iżda mill-Artikolu 6:104 tal-Kodiċi Ċivili.
- 17 F'dawn iċ-ċirkustanzi, ir-Rechtbank Amsterdam (il-Qorti Distrettwali ta' Amsterdam) iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri quddiemha u tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domandi preliminari li ġejjin:

“Kif għandha tiġi interpretata d-Direttiva 93/13 u, b'mod iktar partikolari, il-prinċipju ta' effett kumulattiv li huwa stabbilit fiha, meta jiġi evalwat jekk is-somma li konsumatur li jonqos milli jwettaq l-obbligi tiegħu huwa meħtieġ li jhallas bħala kumpens ('klawżola dwar is-sanzjoni') hijiex għolja b'mod sproporzjonat fis-sens tal-punt 1(e) tal-anness tal-imsemmija direttiva, f'każ fejn il-klawżoli dwar is-sanzjoni huma marbuta ma' nuqqasijiet ta' diversi tipi li, min-natura tagħhom, mhux neċessarjament għandhom isehhu flimkien, u tabilhaqq ma jsehħux flimkien f'dan il-każ?

F'dan ir-rigward, huwa wkoll rilevanti, f'dak li għandu x'jaqsam man-nuqqas li abbażi tiegħu qed jintalab il-ħlas tal-multa, li qed jintalab ukoll kumpens fil-forma ta' ħlas lura ta' profitti magħmula b'mod illegali?”

### Fuq id-domandi preliminari

- 18 Preliminarjament, għandu qabel kollox jiġi indikat li l-partijiet fil-kawża prinċipali jaqgħu t-tlieta li huma fil-kamp ta' applikazzjoni *ratione personae* tad-Direttiva 93/13, minkejja li A, rikorrenti fil-kawża prinċipali, hija fondazzjoni li għandha r-responsabbiltà li toffri għall-kiri akkomodazzjoni soċjali.
- 19 Fil-fatt, skont l-Artikolu 2 tad-Direttiva 93/13, “bejjieġh jew fornitur”, fis-sens ta' din, tfisser “kull persuna naturali jew legali li, f'kuntratti koperti minn din id-Direttiva, tkun qiegħda taġixxi għal skopijiet relatati mas-sengħa, in-negozju jew il-professjoni tagħha, sew jekk proprjetà pubblika u sew jekk proprjetà privata”. F'dan il-każ, it-talba għal deċiżjoni preliminari ma tinkludi ebda indikazzjoni li tista' tissuggerixxi li l-attività ta' kiri ta' din il-fondazzjoni hija biss marginali, jew ma tikkostitwixxi l-attività professjonali tagħha.
- 20 Permezz taż-żewġ domandi tagħha, li għandhom jiġu eżaminati flimkien, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-Artikolu 3(1) u (3), kif ukoll l-Artikolu 4(1) tad-Direttiva 93/13 għandhom jiġu interpretati fis-sens li, meta qorti nazzjonali teżamina n-natura possibbilment inġusta ta' klawżola ta' kuntratt konkluz ma' konsumatur, fis-sens ta' dawn id-dispożizzjonijiet, għandhomx jittieħdu

inkunsiderazzjoni l-klawżoli kollha ta' dan il-kuntratt jew biss uħud minnhom u, sabiex tiġi evalwata b'mod iktar partikolari n-natura sproporzjonalment għolja tal-ammont tal-kumpens impost fuq il-konsumatur, fis-sens tal-punt 1(e) tal-anness ta' din id-direttiva, jekk tali eżami għandux jikkonċerna biss dawk li jirrigwardaw l-istess nuqqas.

- 21 F'dan il-każ, l-imsemmija domandi jidhlu fil-kuntest ta' tilwima li fiha, minbarra x-xoljiment tal-kuntratt inkwistjoni u t-tkeċċija tal-okkupanti, sid il-keru jitleb il-ħlas tas-sanzjoni kuntrattwali li tissanzjona l-projbizzjoni ta' sullokazzjoni kif ukoll it-trasferiment tal-profitti minn din is-sullokazzjoni.
- 22 F'dan ir-rigward, kif jirriżulta mid-deċiżjoni tar-rinviju, minn naħa, il-kuntratt inkwistjoni jinkludi klawżola esplicita li tipprojbixxi s-sullokazzjoni. Min-naħa l-oħra, ir-restituzzjoni tad-dhul li jirriżulta mis-sullokazzjoni hija mitluba abbażi tal-leġiżlazzjoni nazzjonali fil-qasam tar-responsabbiltà ċivili, f'dan il-każ, l-Artikolu 6:104 tal-Kodiċi Ċivili.
- 23 F'dan ir-rigward, għandu jifakkar li d-Direttiva 93/13 timponi fuq l-Istati Membri li jipprevedu mekkanizmu li jiżgura li kull klawżola kuntrattwali li ma gietx innegożjata b'mod individwali tkun tista' tiġi mistharrġa sabiex tiġi evalwata n-natura possibbilment ingusta tagħha (sentenza tas-7 ta' Novembru 2019, Profi Credit Polska, C-419/18 u C-483/18, EU:C:2019:930, punt 53 kif ukoll il-gurisprudenza ċċitata).
- 24 Skont l-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13, tali klawżola għandha titqies li hija ingusta jekk, minkejja r-rekwiżit ta' *bona fide*, tohloq żbilanċ sinjifikattiv bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li joħorġu mill-kuntratt, għad-detriment tal-konsumatur. L-Artikolu 3(3) ta' din id-direttiva jindika li l-anness tagħha għandu jkun fih lista indikattiva u mhux eżawrjenti tal-klawżoli li jistgħu jiġu kkunsidrati ingusti. Jekk, għaldaqstant, il-fatt li l-kontenut ta' klawżola suġġetta għall-evalwazzjoni tal-qorti nazzjonali jikkorrispondi għal dak ta' klawżola li tinsab f'dan l-anness ma huwiex ta' natura li jstabbilixxi awtomatikament u fih innifsu n-natura ingusta tagħha, madankollu huwa jikkostitwixxi element essenzjali li fuqu din il-qorti tista' tibbaża l-evalwazzjoni tagħha tan-natura ingusta tal-klawżola li tressqet quddiemha (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tas-26 ta' April 2012, Invitel, C-472/10, EU:C:2012:242, punt 26).
- 25 Konformement mal-Artikolu 4(1) tal-imsemmija direttiva, il-qorti nazzjonali għandha, sabiex tevalwa n-natura possibbilment ingusta tal-klawżola kuntrattwali li sservi ta' bażi għat-talba li hija adita biha, tiegħu inkunsiderazzjoni l-klawżoli l-oħra kollha tal-imsemmi kuntratt (ara, f'dan is-sens, id-digriet tas-16 ta' Novembru 2010, Pohotovost, C-76/10, EU:C:2010:685, punt 59; is-sentenzi tal-21 ta' April 2016, Radlinger u Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, punt 94, kif ukoll tal-11 ta' Marzu 2020, Lintner, C-511/17, EU:C:2020:188, punt 46).
- 26 Skont il-gurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja, l-evalwazzjoni tan-natura ingusta tal-klawżoli ssir każ b'każ u l-obbligu li jittiehdu inkunsiderazzjoni l-klawżoli l-oħra kollha tal-kuntratt huwa spjegat mill-fatt li l-eżami tal-klawżola kkontestata għandu jiegħu inkunsiderazzjoni l-elementi kollha li jistgħu jkunu rilevanti sabiex din il-klawżola tinftiehem fil-kuntest tagħha, sa fejn, skont il-kontenut ta' dan il-kuntratt, jista' jkun neċessarju, għall-finijiet tal-evalwazzjoni tan-natura ingusta tal-imsemmija klawżola, li jiġi evalwat l-effett kumulattiv tal-klawżoli kollha tal-imsemmi kuntratt (ara, f'dan is-sens, is-sentenzi tal-21 ta' April 2016, Radlinger u Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, punt 95, kif ukoll tal-11 ta' Marzu 2020, Lintner, C-511/17, EU:C:2020:188, punt 47). Fil-fatt, il-klawżoli kollha ta' kuntratt ma għandhomx l-istess importanza, u l-grad ta' interazzjoni ta' dispożizzjoni partikolari ma' dispożizzjonijiet oħra jiddependi neċessarjament fuq il-portata rispettiva tagħhom kif ukoll fuq sa fejn kull waħda minnhom tikkontribwixxi għal żbilanċ sinjifikattiv possibbli tad-drittijiet u tal-obbligi tal-partijiet li jirriżultaw mill-kuntratt inkwistjoni, fis-sens tal-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13.

- 27 Ghalhekk, b'differenza mill-kawża li tat lok għas-sentenza tal-21 ta' April 2016, Radlinger u Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), li l-qorti tar-rinviju ssemmi fit-talba tagħha għal deċiżjoni preliminari, li kienet tikkonċerna kuntratt li fir-rigward tiegħu l-istess nuqqas ta' twettiq ta' obbligu kien jagħti lok għall-applikazzjoni simultanja ta' diversi klawżoli li jstabbilixxu sanzjoni, għandu jiġi ppreċiżat, hekk kif sostnew il-partijiet ikkonċernati kollha li pprezentaw osservazzjonijiet bil-miktub f'din il-kawża, li, meta żewġ klawżoli li jstabbilixxu sanzjoni huma marbuta ma' nuqqas wiehed u uniku, hekk kif huwa l-każ fil-kawża li tat lok għal din is-sentenza, dawn il-klawżoli għandhom jiġu eżaminati flimkien.
- 28 F'dan il-każ, minkejja li l-qorti tar-rinviju ssemmi l-eżistenza, fil-kuntratt inkwistjoni, ta' klawżoli oħra speċjali li jstabbilixxu sanzjoni u klawżola li tistabbilixxi sanzjoni msejha "residwa", din il-qorti tindika madankollu li l-azzjoni ta' A ma hijiex ibbażata fuqhom, b'tali mod li ma jstax ikun hemm kumulu ta' sanzjonijiet għall-istess nuqqas.
- 29 Ghalhekk, kif tqis barra minn hekk il-qorti tar-rinviju, is-soluzzjoni li l-Qorti tal-Ġustizzja adottat fis-sentenza tal-21 ta' April 2016, Radlinger u Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), dwar kuntratt ta' self għall-konsum ma hijiex direttament trasponibbli għal sitwazzjoni, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, fejn il-hlas ta' sanzjoni waħda huwa mitlub minn sid il-kera ta' akkomodazzjoni soċjali.
- 30 Madankollu, hija din il-qorti li għandha tivverifika jekk, għall-istess nuqqas ta' twettiq ta' obbligu, il-klawżoli l-oħra tal-kuntratt inkwistjoni humiex invokati mill-bejjieġh jew mill-fornitur kontra l-konsumatur jew jistgħux jiġu invokati fil-kuntest ta' azzjonijiet distinti mressqa kontra dan tal-aħħar. Jekk dan huwa l-każ, l-effett kumulattiv tal-applikazzjoni ta' dawn il-klawżoli kollha, minkejja li l-imsemmija klawżoli ma jidhrux, fihom infushom, ingusti, għandu jittiehed inkunsiderazzjoni mill-qorti tar-rinviju għall-finijiet tal-evalwazzjoni tan-natura ingusta tal-klawżola kuntrattwali li sservi ta' bażi għat-talba li hija adita biha.
- 31 Fi kwalunkwe każ, għandu jtifakkur li, fl-evalwazzjoni tan-natura possibbilment ingusta ta' klawżola kuntrattwali, hija din l-istess qorti tar-rinviju li għandha tiddeċiedi dwar il-klassifikazzjoni ta' din il-klawżola skont iċ-ċirkustanzi partikolari tal-każ inezami, u l-Qorti tal-Ġustizzja għandha tisset mid-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 93/13 il-kriterji li l-qorti nazzjonali tista' jew għandha tapplika matul l-eżami ta' klawżoli kuntrattwali fir-rigward tagħhom (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-23 ta' April 2015, Van Hove, C-96/14, EU:C:2015:262, punt 28 u l-ġurisprudenza ċċitata).
- 32 F'dan ir-rigward, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet repetutament li għandha tittiehed inkunsiderazzjoni n-natura tal-obbligu fil-kuntest tar-relazzjoni kuntrattwali inkwistjoni, b'mod partikolari n-natura possibbilment essenzjali ta' dan l-obbligu (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-14 ta' Marzu 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, punt 73; id-digriet tal-14 ta' Novembru 2013, Banco Popular Español u Banco de Valencia, C-537/12 u C-116/13, EU:C:2013:759, punt 70, kif ukoll is-sentenza tas-26 ta' Jannar 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, punt 66).
- 33 F'dan il-każ, fir-rigward tal-klawżola 7.14 tal-kundizzjonijiet ġenerali, din tissanzjona kull nuqqas ta' osservanza tal-projbizzjoni ta' sullokazzjoni u tal-obbligu li wiehed personalment jirrisjedi fil-postijiet mikrija. Meta l-kirja tikkonċerna akkomodazzjoni soċjali, huwa ċar li din il-projbizzjoni u dan l-obbligu huma ta' natura partikolari, li hija parti mill-essenza stess tar-relazzjoni kuntrattwali.
- 34 Fir-rigward tad-danni mitluba minn A għall-profitti mis-sullokazzjoni minn B, li jstgħu, jekk ikun il-każ, jiżdiedu mal-kumpens ta' EUR 5 000 li huwa kuntrattwalment previst, għandu jtifakkur li, skont l-Artikolu 1(1) u l-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13, din tal-aħħar tapplika għall-klawżoli li jinsabu f'kuntratti konklużi bejn bejjieġh jew fornitur u konsumatur li ma kinux innegożjati b'mod individwali (sentenzi tas-7 ta' Novembru 2019, Profi Credit Polska, C-419/18 u C-483/18, EU:C:2019:930, punt 51 u l-ġurisprudenza ċċitata, kif ukoll tal-4 ta' Ġunju 2020, Kancelaria Medius, C-495/19, EU:C:2020:431, punt 24).

- 35 F'dan il-każ, mill-proċess ipprezentat quddiem il-Qorti tal-Ġustizzja jirriżulta li din it-talba għal kumpens ma hijiex ibbażata fuq il-kuntratt ta' kiri, iżda fuq il-leġiżlazzjoni nazzjonali dwar ir-responsabbiltà ċivili, b'mod iktar partikolari, l-Artikolu 6:104 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li meta persuna, responsabbli fil-konfront ta' persuna oħra minhabba att illegali jew nuqqas ta' twettiq ta' obbligu lejn din il-persuna l-oħra, tkun kisbet profitt minn dan l-att jew minn dan in-nuqqas ta' twettiq ta' obbligu, il-qorti tista', fuq talba ta' din il-persuna l-oħra, tistma d-dannu sal-ammont ta' dan il-profitt jew parti minnu.
- 36 F'dan ir-rigward, il-fatt li l-bażi ta' din it-talba toriġina mil-leġiżlazzjoni nazzjonali jipprekludi li dispożizzjoni tad-dritt nazzjonali, bħall-Artikolu 6:104 tal-Kodiċi Ċivili, tkun tista' taqa' fil-kamp ta' applikazzjoni tad-Direttiva 93/13.
- 37 Ċertament, fl-evalwazzjoni tan-natura ingusta tal-klawżola kuntrattwali inkwistjoni, għandu jittiehed inkunsiderazzjoni l-kuntest normattiv li jiddetermina, flimkien ma' din il-klawżola, id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet (ara, b'analogija, is-sentenza tal-15 ta' Marzu 2012, Pereničová u Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, punt 42).
- 38 Madankollu, hija l-qorti tar-rinviju li għandha tivverifika sa fejn l-applikazzjoni tal-Artikolu 6:104 tal-Kodiċi Ċivili li jipprevedi l-irkupru ta' somma indebita, bħal dik li tirriżulta mill-kirjiet inkwistjoni fil-kawża prinċipali, tista' tkun assimilata ma' sanzjoni.
- 39 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet kollha preċedenti, ir-risposta għad-domandi magħmula għandha tkun li l-Artikolu 3(1) u (3), kif ukoll l-Artikolu 4(1) tad-Direttiva 93/13 għandhom jiġu interpretati fis-sens li, meta qorti nazzjonali teżamina n-natura possibbilment ingusta ta' klawżola ta' kuntratt konkluż ma' konsumatur, fis-sens ta' dawn id-dispożizzjonijiet, għandu jittiehed inkunsiderazzjoni, minn fost il-klawżoli li jaqgħu fil-kamp ta' applikazzjoni ta' din id-direttiva, il-grad ta' interazzjoni tad-dispożizzjoni inkwistjoni ma' klawżoli oħra, b'mod partikolari skont il-portata rispettiva tagħhom. Sabiex tiġi evalwata n-natura possibbilment sproporzjonalment għolja tal-ammont tal-kumpens impost fuq il-konsumatur, fis-sens tal-punt 1(e) tal-anness tal-imsemmija direttiva, għandha tingħata importanza sinjifikattiva lil dawk il-klawżoli li jirrigwardaw l-istess nuqqas.

### **Fuq l-ispejjeż**

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

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

**L-Artikolu 3(1) u (3), kif ukoll l-Artikolu 4(1) tad-Direttiva tal-Kunsill 93/13/KEE tal-5 ta' April 1993 dwar klawżoli ingusti f'kuntratti mal-konsumatur, għandhom jiġu interpretati fis-sens li, meta qorti nazzjonali teżamina n-natura possibbilment ingusta ta' klawżola ta' kuntratt konkluż ma' konsumatur, fis-sens ta' dawn id-dispożizzjonijiet, għandu jittiehed inkunsiderazzjoni, minn fost il-klawżoli li jaqgħu fil-kamp ta' applikazzjoni ta' din id-direttiva, il-grad ta' interazzjoni tad-dispożizzjoni inkwistjoni ma' klawżoli oħra, b'mod partikolari skont il-portata rispettiva tagħhom. Sabiex tiġi evalwata n-natura possibbilment sproporzjonalment għolja tal-ammont tal-kumpens impost fuq il-konsumatur, fis-sens tal-punt 1(e) tal-anness tal-imsemmija direttiva, għandha tingħata importanza sinjifikattiva lil dawk il-klawżoli li jirrigwardaw l-istess nuqqas.**

Firem