Ġabra tal-ġurisprudenza

SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Ir-Raba' Awla)

16 ta' Marzu 2023*

"Rinviju għal deċiżjoni preliminari – Protezzjoni tal-konsumaturi – Direttiva 93/13/KEE – Artikoli 3, 4 u 5 – Kuntratti konklużi mal-konsumaturi – Self ipotekarju – Klawżoli inġusti – Klawżola ta' kummissjoni għall-ftuħ tas-self – Talba għall-annullament ta' din il-klawżola u għall-ħlas lura tal-ammont imħallas abbażi tagħha – Natura ċara u li tinftiehem tal-klawżoli – Eżistenza ta' leġiżlazzjoni nazzjonali speċifika"

Fil-Kawża C-565/21,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mit-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema, Spanja), permezz ta' deċiżjoni tal-10 ta' Settembru 2021, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fl-14 ta' Settembru 2021, fil-proċedura

**Caixabank SA**

vs

**X,**

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Ir-Raba' Awla),

komposta minn C. Lycourgos, President tal-Awla, L. S. Rossi, J.-C. Bonichot, S. Rodin (Relatur) u O. Spineanu-Matei, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: J. Kokott,

Reġistratur: A. Calot Escobar,

wara li rat il-proċedura bil-miktub,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

– għal Caixabank SA, minn J. Gutiérrez de Cabiedes Hidalgo de Caviedes, abogado,

– għall-Gvern Spanjol, minn A. Gavela Llopis u M. J. Ruiz Sánchez, bħala aġenti,

– għall-Kummissjoni Ewropea, minn J. Baquero Cruz u N. Ruiz García, bħala aġenti,

* Lingwa tal-kawża: l-Ispanjol.

wara li rat it-deċiżjoni, meħuda wara li nstemgħet l-Avukata Ġenerali, li l-kawża tinqata' mingħajr konklużjonijiet,

tagħti l-preżenti

**Sentenza**

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikoli 3 sa 5 tad-Direttiva tal-Kunsill 93/13/KEE tal-5 ta' April 1993 dwar klawżoli inġusti f'kuntratti mal-konsumatur (ĠU Edizzjoni Speċjali bil-Malti, Kapitolu 15, Vol. 2, p. 288, rettifika fil-ĠU 2023, L 17, p. 100).

2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' tilwima bejn Caixabank SA (iktar 'il quddiem l-"istabbiliment bankarju") u X. (iktar 'il quddiem il-"konsumatur"), dwar in-natura allegatament inġusta ta' klawżola f'kuntratt ta' kreditu b'garanzija ipotekarja relatata ma' kummissjoni għall-ftuħ tas-self.

## Il-kuntest ġuridiku

### *Id-dritt tal-Unjoni*

3 L-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13 jipprovdi:

"Klawżola kuntrattwali li ma tkunx ġiet negozjata individwalment għandha titqies inġusta 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."

4 Skont l-Artikolu 4 tal-imsemmija direttiva:

"1. Mingħajr preġudizzju għall-Artikolu 7, il-karattru inġust 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,

2. L-istima tan-natura inġusta tal-klawżoli la għandha tirrelata mad-definizzjoni tas-suġġett prinċipali tal-kuntratt u lanqas mal-adegwatezza tal-prezz u r-remunerazzjoni, fuq naħa waħda, meta mqabbla mas-servizzi jew il-merkanzija provduti bi tpartit, fuq in-naħa l-oħra, safejn dawn il-klawżoli jkunu f'lingwaġġ sempliċi u ċar."

5 L-Artikolu 5 tal-istess direttiva jipprevedi:

"Fil-każ ta' kuntratti fejn ċerti klawżoli jew il-klawżoli kollha offruti lill-konsumatur ikunu bil-miktub, dawn il-klawżoli għandhom ikunu abbozzati [dejjem] b'lingwaġġ sempliċi u ċar. Fejn ikun hemm dubju dwar it-tifsir ta' klawżola, għandha tirbaħ l-interpretazzjoni l-aktar favorevoli għall-konsumatur. Din ir-regola dwar l-interpretazzjoni m'għandhiex tgħodd fil-kuntest tal-proċeduri stabbiliti fl-Artikolu 7(2)."

6 It-Taqsima 4 tal-Parti B tal-Anness II tad-Direttiva 2014/17/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-4 ta' Frar 2014 dwar kuntratti ta' kreditu għall-konsumaturi marbutin ma' proprjetà immobbli residenzjali u li temenda d-Direttivi 2008/48/KE u 2013/36/UE u r-Regolament (UE) Nru 1093/2010 (ĠU 2014, L 60, p. 34, rettifika fil-ĠU 2015, L 246, p. 11) tipprovdi, fl-ewwel sentenza tal-punt 3 tagħha:

"Fit-taqsima dwar 'komponenti oħrajn tar-[Rata perċentwali annwali ta' imposta (RPAI)]' għandhom jiġu elenkati l-ispejjeż l-oħrajn kollha li qiegħdin fir-RPAI, inklużi spejjeż ta' darba bħal tariffi amministrattivi, u spejjeż regolari bħal tariffi ammininistrattivi annwali."

### *Id-dritt Spanjol*

7 Il-paragrafu 4 tal-Anness II tal-Orden del Ministerio de la Presidencia, sobre transparencia de las condiciones financieras de los prestamos hipotecarios (id-Digriet tal-Ministeru tal-Presidenza dwar it-Trasparenza tal-Kundizzjonijiet Finanzjarji tas-Self Ipotekarju), tal-5 ta' Mejju 1994 (BOE Nru 112, tal-11 ta' Mejju 1994, p. 14444), intitolat "Kummissjonijiet", huwa fformulat kif ġej:

"1. Il-kummissjoni tal-ftuħ – L-ispejjeż kollha tal-istudju tas-self, tal-għoti jew tal-ipproċessar tas-self ipotekarju, jew spejjeż simili oħra inerenti għall-attività tal-entità li ssellef ikkawżati mill-għoti tas-self, għandhom b'mod obbligatorju jiġu integrati f'kummissjoni unika, imsejħa kummissjoni tal-ftuħ, li għandha titħallas darba biss. L-ammont tagħha, kif ukoll il-forma u d-data tal-ħlas tagħha, għandhom jiġu speċifikati f'din il-klawżola.

[...]

2. Kummissjonijiet u spejjeż oħra – Minbarra l-'kummissjoni tal-ftuħ', jistgħu jiġu miftiehma biss bħala li huma dovuti mill-persuna li tissellef:

[...]

(c) Il-kummissjonijiet li, debitament ikkomunikati lill-Bank ta' Spanja skont id-dispożizzjonijiet tad-digriet tat-12 ta' Diċembru 1989 u tar-regolamenti ta' implimentazzjoni tiegħu, huma marbuta mal-provvista ta' servizz speċifiku mill-entità li ma jkunx is-sempliċi self ordinarju amministrattiv. [...]"

## It-tilwima fil-kawża prinċipali u d-domandi preliminari

8 Fil-21 ta' Settembru 2005, il-konsumatur ikkonkluda mal-istabbiliment bankarju kuntratt ta' kreditu b'garanzija ipotekarja, fl-ammont ta' EUR 130 000, li kien jipprevedi l-ħlas ta' ammont ta' EUR 845 bħala kummissjoni tal-ftuħ marbuta mal-prestazzjoni pprovduta.

9 Fl-24 ta' April 2018, il-konsumatur ippreżenta rikors kontra l-istabbiliment bankarju, fejn talab in-nullità tal-klawżola dwar il-kummissjoni tal-ftuħ u l-ħlas lura tas-somma mħallsa. Din it-talba ntlaqgħet mill-Juzgado de Primera Instancia (il-Qorti tal-Ewwel Istanza, Spanja), li ddikjarat din il-klawżola nulla u mingħajr effett u ordnat lill-istabbiliment bankarju jirrimborsa lill-konsumatur l-ammont imħallas.

10 L-istabbiliment bankarju ppreżenta appell quddiem l-Audiencia Provincial de Palma de Mallorca (il-Qorti Provinċjali ta' Palma de Mallorca, Spanja), li ġie miċħud minħabba li l-istabbiliment bankarju ma stabbilixxiex li l-ammont tal-kummissjoni kien jikkorrispondi għall-prestazzjoni ta' servizz effettiv. Sussegwentement, l-istabbiliment bankarju ppreżenta appell fil-kassazzjoni quddiem it-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema, Spanja), li hija l-qorti tar-rinviju.

11 Dik il-qorti tqis li r-risposta mogħtija mill-Qorti tal-Ġustizzja fis-sentenza tas-16 ta' Lulju 2020, Caixabank u Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (C-224/19 u C-259/19, EU:C:2020:578), għad-domandi li sarulha dwar il-kummissjoni tal-ftuħ marbuta ma' self u ma' krediti ipotekarji kif ukoll dwar il-ġurisprudenza stabbilita f'dan il-qasam mill-Qorti tal-Ġustizzja kienet iddeterminata mill-fatt li l-qrati tar-rinviju kienu ppreżentaw il-leġiżlazzjoni u l-ġurisprudenza nazzjonali b'mod mhux preċiż. Dan wassal sabiex numru kbir ta' qrati Spanjoli jinterpretaw din is-sentenza tal-Qorti tal-Ġustizzja fis-sens li tiddikjara li l-ġurisprudenza tat-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema) dwar il-kummissjoni tal-ftuħ tmur kontra d-dritt tal-Unjoni.

12 F'dawn iċ-ċirkustanzi, it-Tribunal Supremo ((il-Qorti Suprema) iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri quddiemha u tagħmel id-domandi preliminari segwenti lill-Qorti tal-Ġustizzja:

"1) L-Artikolu 3(1) u l-Artikoli 4 u 5 tad-[Direttiva 93/13] jipprekludu ġurisprudenza nazzjonali li, fid-dawl tal-leġiżlazzjoni speċifika tal-kummissjoni ta' ftuħ prevista fid-dritt nazzjonali, bħala remunerazzjoni għas-servizzi marbuta mal-eżami, mal-għoti jew mal-ipproċessar tas-self jew tal-kreditu ipotekarju jew ma' servizzi oħra simili inerenti għall-attività tal-persuna li ssellef, li tiġi ġġenerata mill-għoti tas-self jew tal-kreditu, imħallsa f'darba u, ġeneralment, fil-mument tal-konklużjoni tal-kuntratt, tqis li l-klawżola li tistabbilixxi tali kummissjoni tirregola element essenzjali tal-kuntratt, peress li din tal-aħħar hija komponent prinċipali tal-prezz, u li ma jistax jiġi deċiż li din il-klawżola hija ta' natura inġusta jekk din hija fformulata b'mod ċar u li jinftiehem, fis-sens wiesa' stabbilit mill-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea?

2) L-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13 jipprekludi ġurisprudenza nazzjonali li, għall-finijiet tal-evalwazzjoni tan-natura ċara u li tinftiehem tal-klawżola li tirregola element essenzjali tal-kuntratt ta' self jew ta' kreditu ipotekarju, tieħu inkunsiderazzjoni elementi bħal ma huma l-għarfien mifrux ta' tali klawżola fost il-konsumaturi, l-informazzjoni li l-istituzzjoni finanzjarja hija obbligata li tipprovdi lill-persuna li tissellef potenzjali f'konformità mal-leġiżlazzjoni relatata mal-fuljetti informattivi standardizzati, ir-reklamar tal-istituzzjonijiet bankarji, l-attenzjoni partikolari li l-konsumatur medju jagħti lil din il-klawżola, sa fejn din hija element tal-prezz li għandu jitħallas b'mod sħiħ fil-bidu tas-self u li jikkostitwixxi parti sostanzjali tas-sagrifiċċju ekonomiku li l-ksib tas-self jirrappreżenta għall-konsumatur, kif ukoll il-fatt li l-formulazzjoni, il-pożizzjonament u l-istruttura tal-klawżola jippermettu li jiġi kkonstatat li din hija element essenzjali tal-kuntratt?

3) L-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13 jipprekludi ġurisprudenza nazzjonali li tqis li klawżola kuntrattwali bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, dwar il-kummissjoni ta' ftuħ ta' kuntratt ta' self jew ta' kreditu li s-suġġett tagħha hija r-remunerazzjoni ta' servizzi marbuta mal-eżami, mat-tfassil u mal-ipproċessar personali ta' applikazzjoni għal self jew għal kreditu (studju tal-vijabbiltà tas-self, tas-solvenza tad-debitur, tal-oneri ta' piż fuq il-proprjetà immobbli li ser tkun is-suġġett tal-ipoteka, eċċ.), kundizzjonijiet minn qabel għall-ksib ta' tali self jew kreditu, u li hija espliċitament prevista mil-leġiżlazzjoni nazzjonali bħala

remunerazzjoni għal xogħlijiet inerenti għall-għoti tas-self jew tal-kreditu, ma toħloqx, bi ħsara għall-konsumatur, żbilanċ sinjifikattiv bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li jirriżultaw mill-kuntratt, minkejja r-rekwiżit ta' *bona fide*?"

## Fuq id-domandi preliminari

### *Fuq l-ewwel domanda*

13 Preliminarjament, għandu jiġi rrilevat li, sa fejn mit-talba għal deċiżjoni preliminari jirriżulta li l-qorti tar-rinviju, permezz tal-ewwel domanda tagħha, tixtieq tkun taf jekk il-klawżola inkwistjoni fil-kawża prinċipali tistax titqies li hija eskluża mill-mekkaniżmu ta' stħarriġ tal-klawżoli inġusti kif previst fl-Artikolu 3(1) u fl-Artikolu 4(1) tad-Direttiva 93/13, minħabba li kummissjoni tal-ftuħ hija waħda mill-komponenti prinċipali tal-prezz u, għaldaqstant, element essenzjali tal-kuntratt, l-ewwel domanda, minkejja li jissemmew l-Artikoli 3 sa 5 ta' din id-direttiva, tirrigwarda biss l-interpetazzjoni tal-Artikolu 4(2) tal-imsemmija direttiva.

14 Għandu jiġi kkunsidrat li, permezz tal-ewwel domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju qiegħda essenzjalment tistaqsi jekk l-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13 għandux jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi ġurisprudenza nazzjonali li, fid-dawl ta' leġiżlazzjoni nazzjonali li tipprevedi li l-kummissjoni tal-ftuħ hija remunerazzjoni għas-servizzi marbuta mal-eżami, mal-għoti jew mal-ipproċessar tas-self jew tal-kreditu ipotekarju jew għal servizzi simili oħra, tqis li l-klawżola li tistabbilixxi tali kummissjoni tagħmel parti mis-"suġġett prinċipali tal-kuntratt" fis-sens ta' din id-dispożizzjoni minħabba li hija wieħed mill-komponenti prinċipali tal-prezz.

15 Skont l-imsemmija dispożizzjoni, l-evalwazzjoni tan-natura inġusta tal-klawżoli la għandha tikkonċerna d-definizzjoni tas-suġġett prinċipali tal-kuntratt u lanqas ma għandha tikkonċerna l-adegwatezza bejn, minn naħa, il-prezz u r-remunerazzjoni u, min-naħa l-oħra, is-servizzi jew l-oġġetti pprovduti bħala korrispettiv, kemm-il darba dawn il-klawżoli jkunu mfassla b'mod ċar u li jinftiehem.

16 Għaldaqstant, fil-kuntest tat-tilwima fil-kawża prinċipali, ikun biss fil-każ li l-klawżola dwar il-kummissjoni ta' ftuħ taqa' f'waħda miż-żewġ kategoriji msemmija fil-punt preċedenti li l-istħarriġ tan-natura inġusta ta' din il-klawżola jkun jista' jiġi llimitat konformement mal-imsemmi Artikolu 4(2). F'dan il-każ, il-qorti tar-rinviju tistaqsi lill-Qorti tal-Ġustizzja dwar il-portata tal-ewwel waħda minn dawn il-kategoriji, jiġifieri dik marbuta mas-"suġġett prinċipali tal-kuntratt".

17 F'dan ir-rigward, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li l-klawżoli tal-kuntratt li jaqgħu taħt il-kunċett ta' "suġġett prinċipali tal-kuntratt", fis-sens tal-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13, għandhom jinftiehmu bħala li huma dawk li jistabbilixxu l-prestazzjonijiet essenzjali ta' dan il-kuntratt u li, bħala tali, jikkaratterizzawh. Għall-kuntrarju, il-klawżoli li għandhom natura anċillari meta mqabbla ma' dawk li jiddefinixxu l-essenza stess tar-relazzjoni kuntrattwali ma jistgħux jaqgħu taħt l-imsemmi kunċett (sentenzi tal-20 ta' Settembru 2017, Andriciuc *et*, C-186/16, EU:C:2017:703, punti 35 u 36, kif ukoll tat-3 ta' Ottubru 2019, Kiss u CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, punt 32).

18 Fil-kuntest ta' kuntratt ta' kreditu, il-persuna li ssellef tintrabat, prinċipalment, li tqiegħed għad-dispożizzjoni tal-persuna li tissellef somma speċifika ta' flus, filwaqt li din tal-aħħar tintrabat, min-naħa tagħha, prinċipalment li tirrimborsa, bħala regola ġenerali bl-interessi, din is-somma skont l-iskadenzi previsti (sentenza tal-10 ta' Ġunju 2021, BNP Paribas Personal Finance, C-776/19 sa C-782/19, EU:C:2021:470, punt 57 u l-ġurisprudenza ċċitata).

19 Fis-sentenza tas-16 ta' Lulju 2020, Caixabank u Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (C-224/19 u C-259/19, EU:C:2020:578, punt 64), il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li kummissjoni tal-ftuħ ma tistax titqies li hija prestazzjoni essenzjali ta' kuntratt ta' self ipotekarju minħabba s-sempliċi fatt li hija inkluża fl-ispiża totali tiegħu.

20 F'dan il-każ, il-qorti tar-rinviju ssemmi, fit-talba għal deċiżjoni preliminari tagħha, is-sentenza 44/2019 tat-23 ta' Jannar 2019, li fiha hija ddeċidiet li l-kummissjoni tal-ftuħ tikkostitwixxi, flimkien mal-interessi ta' remunerazzjoni, il-prezz tal-kuntratt ta' self jew ta' kreditu ipotekarju u, għaldaqstant, tagħmel parti mis-"suġġett prinċipali tal-kuntratt" fis-sens tal-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13. Hija kienet waslet għal din il-konstatazzjoni billi ħadet inkunsiderazzjoni, b'mod partikolari, il-leġiżlazzjoni nazzjonali rilevanti, li tiddefinixxi din il-kummissjoni tal-ftuħ bħala remunerazzjoni għas-servizzi marbuta mal-eżami, mal-għoti u mal-ipproċessar tas-self jew tal-kreditu jew għal servizzi simili oħra li iżda jkunu inerenti għall-attività tal-persuna li ssellef.

21 F'dan ir-rigward, għandu jitfakkar li l-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13 jistabbilixxi eċċezzjoni għall-mekkaniżmu ta' stħarriġ fil-mertu tal-klawżoli inġusti kif previst fil-kuntest tas-sistema ta' protezzjoni tal-konsumaturi implimentata minn din id-direttiva, u li, għaldaqstant, din id-dispożizzjoni għandha tingħata interpretazzjoni stretta (sentenza tat-12 ta' Jannar 2023, D.V. (Onorarji ta' avukat – Prinċipju ta' tariffa fis-siegħa), C-395/21, EU:C:2023:14, punt 30 u l-ġurisprudenza ċċitata).

22 Mill-ispjegazzjonijiet mogħtija mill-qorti tar-rinviju kif ukoll mit-termini tal-ewwel domanda jirriżulta li l-kummissjoni tal-ftuħ tkopri r-remunerazzjoni għas-servizzi marbuta mal-eżami, mal-għoti jew mal-ipproċessar tas-self jew tal-kreditu jew għal servizzi simili oħra inerenti għall-attività tal-persuna li ssellef li tkun ikkawżata mill-għoti tas-self jew tal-kreditu.

23 Issa, fid-dawl tal-obbligu ta' interpretazzjoni stretta tal-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13, l-obbligu li tali servizzi jiġu rremunerati ma jistax jitqies li jaqa' taħt l-obbligi prinċipali li jirriżultaw minn kuntratt ta' kreditu kif identifikati mill-ġurisprudenza mfakkra fil-punt 18 ta' din is-sentenza, jiġifieri, minn naħa, it-tqegħid għad-dispożizzjoni ta' somma flus mill-persuna li ssellef u, min-naħa l-oħra, ir-rimbors ta' din is-somma, bħala regola ġenerali flimkien mal-interessi, skont l-iskadenzi previsti. Fil-fatt, ikun kuntrarju għal dan l-obbligu ta' interpretazzjoni stretta jekk fil-kunċett ta' "suġġett prinċipali tal-kuntratt" jiġu inklużi l-prestazzjonijiet kollha li jkunu sempliċement marbuta mas-suġġett prinċipali nnifsu u li għalhekk ikollhom natura anċillari, fis-sens tal-ġurisprudenza mfakkra fil-punt 17 ta' din is-sentenza.

24 Fid-dawl tal-motivi preċedenti, ir-risposta li għandha tingħata għall-ewwel domanda hija li l-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13 għandu jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi ġurisprudenza nazzjonali li, fid-dawl ta' leġiżlazzjoni nazzjonali li tipprevedi li l-kummissjoni tal-ftuħ hija remunerazzjoni għas-servizzi marbuta mal-eżami, mal-għoti jew mal-ipproċessar tas-self jew

tal-kreditu ipotekarju jew għal servizzi simili oħra, tqis li l-klawżola li tistabbilixxi tali kummissjoni tagħmel parti mis-"suġġett prinċipali tal-kuntratt", fis-sens ta' din id-dispożizzjoni, minħabba li hija wieħed mill-komponenti prinċipali tal-prezz.

### *Fuq it-tieni domanda*

25 Permezz tat-tieni domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju qiegħda essenzjalment tistaqsi jekk l-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13 għandux jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi ġurisprudenza nazzjonali li, għall-finijiet tal-evalwazzjoni tan-natura ċara u li tinftiehem ta' klawżola li tirregola element essenzjali tal-kuntratt ta' self jew ta' kreditu ipotekarju, tieħu inkunsiderazzjoni elementi bħalma huma l-għarfien komuni ta' tali klawżola fost il-konsumaturi, l-informazzjoni li l-istabbiliment finanzjarju huwa marbut li jipprovdi lill-persuna li tissellef potenzjali konformement mal-leġiżlazzjoni dwar l-iskedi ta' informazzjoni standardizzati, ir-reklamar tal-istabbilimenti bankarji u l-attenzjoni partikolari li l-konsumatur medju jagħti lil din il-klawżola kif ukoll il-fatt li l-formulazzjoni, il-pożizzjoni u l-istruttura tal-imsemmija klawżola jippermettu li jiġi kkonstatat li tikkostitwixxi element essenzjali tal-kuntratt.

26 Preliminarjament, għandu jiġi rrilevat li din it-tieni domanda tirrigwarda l-evalwazzjoni tan-natura ċara u li tinftiehem, fis-sens tal-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13, ta' klawżola li tistabbilixxi kummissjoni tal-ftuħ bħal dik inkwistjoni fit-tilwima fil-kawża prinċipali. Issa, mir-risposta mogħtija għall-ewwel domanda jirriżulta li tali klawżola ma tagħmilx parti mis-"suġġett prinċipali tal-kuntratt", fis-sens ta' din id-dispożizzjoni.

27 Fid-dawl ta' din ir-risposta, l-aħħar element imsemmi mill-qorti tar-rinviju fit-tieni domanda tagħha għandu jinftiehem bħala li jirreferi għall-fatt li l-formulazzjoni, il-pożizzjoni u l-istruttura tal-klawżola li tistabbilixxi l-kummissjoni tal-ftuħ jippermettu li jiġi kkonstatat li din tal-aħħar hija element "importanti" tal-kuntratt ta' self jew ta' kreditu ipotekarju, sa fejn il-klassifikazzjoni bħala element "essenzjali" hija rriżervata għall-elementi li jagħmlu parti mis-"suġġett prinċipali tal-kuntratt", fis-sens tal-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13, kif jirriżulta mill-ġurisprudenza mfakkra fil-punt 17 ta' din is-sentenza.

28 B'dan premess, l-istess rekwiżit ta' trasparenza bħal dak previst fl-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13 jinsab ukoll fl-Artikolu 5 ta' din id-direttiva, li jipprevedi li l-klawżoli kuntrattwali bil-miktub għandhom ikunu mfassla "[dejjem]" b'mod ċar u li jinftiehem. Kif diġà ddeċidiet il-Qorti tal-Ġustizzja, ir-rekwiżit ta' trasparenza li jinsab fl-ewwel waħda minn dawn id-dispożizzjonijiet għandu l-istess portata bħal dak li jinsab fit-tieni waħda minnhom (sentenza tat-3 ta' Ottubru 2019, Kiss u CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, punt 36 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

29 Għaldaqstant, sabiex tingħata risposta utli lill-qorti tar-rinviju, għandu jiġi kkunsidrat li, permezz tat-tieni domanda tagħha, hija qiegħda essenzjalment tistaqsi jekk l-Artikolu 5 tad-Direttiva 93/13 għandux jiġi interpretat fis-sens li, għall-finijiet tal-evalwazzjoni tan-natura ċara u li tinftiehem ta' klawżola ta' kuntratt ta' self jew ta' kreditu ipotekarju li tipprevedi l-ġbir ta' kummissjoni tal-ftuħ, huma rilevanti elementi bħalma huma l-għarfien komuni ta' tali klawżola fost il-konsumaturi, l-informazzjoni li l-istabbiliment finanzjarju huwa legalment marbut li jagħti lill-persuna li tissellef potenzjali, ir-reklamar tal-istabbilimenti bankarji, l-attenzjoni partikolari li l-konsumatur medju aktarx jagħti lil din il-klawżola, sa fejn tipprevedi l-ħlas integrali ta' somma sostanzjali sa mill-għoti ta' dan is-self jew ta' dan il-kreditu, kif ukoll il-fatt li l-formulazzjoni, il-pożizzjoni u l-istruttura tal-klawżola għandhom jippermettu li jiġi kkonstatat li din hija element importanti tal-kuntratt.

30 Il-Qorti tal-Ġustizzja enfasizzat li r-rekwiżit ta' trasparenza previst fl-Artikolu 5 tad-Direttiva 93/13 ma għandux jinftiehem fis-sens biss tan-natura li tinftiehem ta' dawn il-klawżoli fuq livell formali u grammatikali, iżda li, għall-kuntrarju, peress li s-sistema ta' protezzjoni implimentata permezz ta' din id-direttiva hija bbażata fuq l-idea li l-konsumatur jinsab f'sitwazzjoni ta' inferjorità fil-konfront tal-professjonist fir-rigward, b'mod partikolari, tal-livell ta' informazzjoni, dan ir-rekwiżit ta' tfassil ċar u li jinftiehem tal-klawżoli kuntrattwali u, għaldaqstant, ta' trasparenza, impost mill-imsemmija direttiva, għandu jinftiehem b'mod estensiv (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tas-16 ta' Lulju 2020, Caixabank u Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, C-224/19 u C-259/19, EU:C:2020:578, punt 67 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

31 B'hekk, l-imsemmi rekwiżit ma għandux jinftiehem bħala li jimponi biss li l-klawżola kkonċernata tkun tista' tinftiehem mill-konsumatur fuq livell grammatikali, iżda bħala li jimponi wkoll li l-kuntratt jesponi b'mod trasparenti l-funzjonament konkret tal-mekkaniżmu li għalih tirreferi l-klawżola kkonċernata kif ukoll, jekk ikun il-każ, ir-relazzjoni bejn dan il-mekkaniżmu u dak stabbilit minn klawżoli oħra, b'tali mod li l-konsumatur jitqiegħed f'pożizzjoni li jevalwa, abbażi ta' kriterji preċiżi u li jinftiehmu, il-konsegwenzi ekonomiċi li jirriżultaw għalih minn dawn il-klawżoli (sentenza tas-16 ta' Lulju 2020, Caixabank u Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, C-224/19 u C-259/19, EU:C:2020:578, punt 67 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

32 Huwa minnu li, minn din il-ġurisprudenza ma jirriżultax li l-persuna li ssellef hija obbligata tispeċifika fid-dettall, fil-kuntratt ikkonċernat, in-natura tas-servizzi kollha pprovduti bħala korrispettiv tal-ispejjeż previsti fi klawżola kuntrattwali waħda jew iktar. Madankollu, fid-dawl tal-protezzjoni li d-Direttiva 93/13 hija intiża li tagħti lill-konsumatur minħabba l-fatt li jinsab f'sitwazzjoni ta' inferjorità fil-konfront tan-negozjant f'dak li jikkonċerna kemm is-setgħa ta' negozjati kif ukoll il-livell ta' informazzjoni, huwa meħtieġ li n-natura tas-servizzi effettivament ipprovduti tkun tista' raġonevolment tinftiehem jew tiġi dedotta mill-kuntratt ikkunsidrat fl-intier tiegħu. Barra minn hekk, il-konsumatur għandu jkun f'pożizzjoni li jivverifika li ma jkunx hemm sovrappożizzjoni bejn dawn id-diversi spejjeż jew bejn is-servizzi li għalihom dawn l-ispejjeż jikkostitwixxu r-remunerazzjoni (sentenza tat-3 ta' Ottubru 2019, Kiss u CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, punt 43).

33 Kif jirriżulta minn ġurisprudenza stabbilita, in-natura ċara u li tinftiehem tal-klawżola inkwistjoni fil-kawża prinċipali għandha tiġi eżaminata mill-qorti tar-rinviju fid-dawl tal-punti ta' fatt rilevanti kollha, li jinkludu r-reklamar u l-informazzjoni pprovduta mill-persuna li ssellef fil-kuntest tan-negozjati ta' kuntratt ta' self, u billi tieħu inkunsiderazzjoni l-livell ta' attenzjoni li jista' jkun mistenni minn konsumatur medju normalment informat u raġonevolment attent u avżat (sentenza tas-16 ta' Lulju 2020, Caixabank u Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, C-224/19 u C-259/19, EU:C:2020:578, punt 68 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

34 Fil-punt 69 tas-sentenza tas-16 ta' Lulju 2020, Caixabank u Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (C-224/19 u C-259/19, EU:C:2020:578), il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li r-rekwiżit ta' trasparenza, li jirriżulta kemm mill-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13 kif ukoll mill-Artikolu 5 tagħha, jipprekludi ġurisprudenza nazzjonali li tgħid li klawżola kuntrattwali hija kkunsidrata li hija fiha nnifisha trasparenti, mingħajr ma jkun neċessarju għall-qorti kompetenti li twettaq eżami bħal dak deskritt fil-punti 31 sa 33 ta' din is-sentenza.

35 F'dan ir-rigward, fil-punt 70 tas-sentenza tas-16 ta' Lulju 2020, Caixabank u Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (C-224/19 u C-259/19, EU:C:2020:578), il-Qorti tal-Ġustizzja ppreċiżat li hija l-qorti nazzjonali li għandha tivverifika jekk l-istabbiliment finanzjarju kkomunikax lill-konsumatur elementi suffiċjenti sabiex dan tal-aħħar jikseb għarfien tal-kontenut u tal-funzjonament

tal-klawżola li tobbligah iħallas kummissjoni tal-ftuħ, kif ukoll tar-rwol tagħha fil-kuntratt ta' self. B'hekk, il-konsumatur ikollu aċċess għar-raġunijiet li jiġġustifikaw ir-remunerazzjoni li tikkorrispondi għal din il-kummissjoni (ara, b'analoġija, is-sentenza tas-26 ta' Frar 2015, Matei, C-143/13, EU:C:2015:127, punt 77), u b'hekk ikun jista' jevalwa l-portata tal-obbligu tiegħu u, b'mod partikolari, l-ispejjeż totali tal-imsemmi kuntratt.

36 Fit-talba għal deċiżjoni preliminari tagħha, it-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema) enfasizzat li, għall-kuntrarju tal-informazzjoni mogħtija lill-Qorti tal-Ġustizzja mill-qorti tar-rinviju fil-kuntest tal-kawżi Caixabank u Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (C-224/19 u C-259/19), mill-ġurisprudenza tagħha bl-ebda mod ma jirriżulta li klawżola kuntrattwali li tistabbilixxi kummissjoni tal-ftuħ, bħal dik inkwistjoni fit-tilwima fil-kawża prinċipali, għandha titqies li tissodisfa "awtomatikament", fid-dawl b'mod partikolari tal-obbligi imposti mil-leġiżlazzjoni nazzjonali rilevanti, ir-rekwiżit ta' trasparenza li jirriżulta kemm mill-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13 u kemm mill-Artikolu 5 tagħha. Huwa f'dan il-kuntest li t-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema) tistaqsi lill-Qorti tal-Ġustizzja dwar il-possibbiltà li jittieħdu inkunsiderazzjoni l-elementi msemmija fit-tieni domanda, għall-finijiet tal-evalwazzjoni tan-natura ċara u li tinftiehem ta' tali klawżola.

37 F'dan ir-rigward, għandu jitfakkar li, fil-kuntest tal-proċedura prevista fl-Artikolu 267 TFUE, li hija bbażata fuq separazzjoni ċara tal-funzjonijiet bejn il-qrati nazzjonali u l-Qorti tal-Ġustizzja, kull evalwazzjoni tal-fatti u tad-dritt nazzjonali taqa' fil-ġurisdizzjoni esklużiva tal-qorti nazzjonali (ara, b'mod partikolari, is-sentenza tad-19 ta' Settembru 2019, Lovasné Tóth, C-34/18, EU:C:2019:764, punt 42). Barra minn hekk, il-Qorti tal-Ġustizzja sostniet repetutament li ma huwiex il-kompitu tagħha, fil-kuntest ta' rinviju għal deċiżjoni preliminari, li tiddeċiedi dwar l-interpretazzjoni ta' dispożizzjonijiet nazzjonali jew li tiddeċiedi jekk l-interpretazzjoni li tagħti l-qorti nazzjonali lil dawn id-dispożizzjonijiet hijiex korretta, peress li tali interpretazzjoni taqa' fil-ġurisdizzjoni esklużiva tal-qrati nazzjonali (ara, b'mod partikolari, is-sentenza tal-25 ta' Novembru 2020, Sociálna poisťovňa, C-799/19, EU:C:2020:960, punt 45).

38 Għaldaqstant, ir-risposta għat-tieni domanda għandha tkun ibbażata fuq l-informazzjoni pprovduta mill-qorti tar-rinviju, li minnha jirriżulta li, skont il-ġurisprudenza nazzjonali rilevanti, klawżola kuntrattwali li tistabbilixxi kummissjoni tal-ftuħ, bħal dik inkwistjoni fit-tilwima fil-kawża prinċipali, ma hijiex meqjusa li tissodisfa awtomatikament ir-rekwiżit ta' trasparenza li jinsab fl-Artikolu 5 tad-Direttiva 93/13.

39 F'dak li jirrigwarda l-evalwazzjoni tan-natura ċara u li tinftiehem ta' tali klawżola, mill-ġurisprudenza mfakkra fil-punti 31 sa 33 ta' din is-sentenza jirriżulta li l-qorti kompetenti hija obbligata tivverifika, fid-dawl tal-punti ta' fatt rilevanti kollha, li l-persuna li tissellef kienet effettivament tqiegħdet f'pożizzjoni li tevalwa l-konsegwenzi ekonomiċi li jirriżultaw għaliha minn din il-klawżola, li tifhem in-natura tas-servizzi pprovduti bħala korrispettiv tal-ispejjeż previsti fl-imsemmija klawżola u li tivverifika li ma teżistix sovrappożizzjoni bejn id-diversi spejjeż previsti fil-kuntratt jew bejn is-servizzi li għalihom dawn l-ispejjeż jikkostitwixxu r-remunerazzjoni.

40 Fil-kuntest ta' din l-evalwazzjoni għandhom jittieħdu inkunsiderazzjoni, b'mod partikolari, il-formulazzjoni tal-klawżola eżaminata, l-informazzjoni li l-istabbiliment finanzjarju ta lill-persuna li tissellef, inkluża dik li huwa obbligat jipprovdi konformement mal-leġiżlazzjoni nazzjonali rilevanti, kif ukoll ir-reklamar imwettaq minn dan l-istabbiliment fir-rigward tat-tip ta'

kuntratt konkluż, u dan filwaqt li jittieħed inkunsiderazzjoni l-livell ta' attenzjoni li jista' jkun mistenni minn konsumatur medju normalment informat u raġonevolment attent u avżat, konformement mal-ġurisprudenza mfakkra fil-punt 33 ta' din is-sentenza.

41 F'dan ir-rigward, fir-rigward tal-elementi msemmija fit-tieni domanda, għandu jiġi kkonstatat, l-ewwel, li l-għarfien komuni ta' klawżola li tipprevedi kummissjoni tal-ftuħ fost il-konsumaturi huwa indipendenti mill-mod kif tali klawżola tkun imfassla fil-kuntest ta' kuntratt partikolari, bħal dak inkwistjoni fit-tilwima fil-kawża prinċipali. Għaldaqstant, il-fatt li klawżola tkun magħrufa ma huwiex element li jista' jittieħed inkunsiderazzjoni fil-kuntest tal-evalwazzjoni tan-natura ċara u li tinftiehem tagħha.

42 It-tieni, l-informazzjoni li l-istabbiliment finanzjarju huwa obbligat jagħti lill-persuna li tissellef potenzjali konformement mal-leġiżlazzjoni nazzjonali hija element rilevanti għall-finijiet tal-evalwazzjoni tan-natura ċara u li tinftiehem, bħalma hija, b'mod ġenerali, l-informazzjoni li dan l-istabbiliment ta lil din il-persuna li tissellef fil-kuntest tan-negozjati ta' kuntratt dwar il-kundizzjonijiet kuntrattwali u l-konsegwenzi tal-konklużjoni ta' dan il-kuntratt. Fil-fatt, tali informazzjoni hija ta' importanza fundamentali għal konsumatur peress li huwa, b'mod partikolari, abbażi ta' din l-informazzjoni li l-konsumatur jiddeċiedi jekk jixtieqx jintrabat kuntrattwalment ma' professjonist billi jaċċetta l-kundizzjonijiet mfassal bil-quddiem minn dan tal-aħħar (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-30 ta' April 2014, Kásler u Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, punt 70).

43 It-tielet, ir-reklamar ta' stabbiliment finanzjarju dwar it-tip ta' kuntratt konkluż għandu wkoll jittieħed inkunsiderazzjoni bħala informazzjoni mogħtija mill-persuna li ssellef fil-kuntest tan-negozjati tal-kuntratt (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-30 ta' April 2014, Kásler u Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, punt 74, kif ukoll tat-3 ta' Ottubru 2019, Kiss u CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, punt 44).

44 Ir-raba', l-attenzjoni partikolari li l-konsumatur medju jagħti lil klawżola dwar kummissjoni tal-ftuħ, sa fejn din il-klawżola tipprevedi l-ħlas integrali ta' somma sostanzjali sa mill-għoti tas-self jew tal-kreditu, tista' tittieħed inkunsiderazzjoni għall-finijiet tal-evalwazzjoni tan-natura ċara u li tinftiehem ta' tali klawżola. Konformement mal-ġurisprudenza mfakkra fil-punt 33 ta' din is-sentenza, fil-fatt, hemm lok li jittieħed inkunsiderazzjoni, fil-kuntest ta' din l-evalwazzjoni, il-livell ta' attenzjoni li jista' jkun mistenni minn konsumatur medju normalment informat u raġonevolment attent u avżat.

45 Fl-aħħar nett, fir-rigward, il-ħames, tal-karatteristika li l-formulazzjoni, il-pożizzjoni u l-istruttura ta' klawżola jippermettu li jiġi kkonstatat li din hija element essenzjali tal-kuntratt, għandu jiġi kkonstatat li, fid-dawl tar-risposta mogħtija għall-ewwel domanda, li minnha jirriżulta li, bħala prinċipju, klawżola bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali ma hijiex element essenzjali ta' kuntratt ta' self ipotekarju, din il-karatteristika tikkorrispondi għal ipoteżi ineżatta, b'tali mod li ma tistax tkun element rilevanti fil-kuntest tal-kawża prinċipali.

46 Għall-kuntrarju, il-pożizzjoni u l-istruttura tal-klawżola inkwistjoni jippermettu li jiġi kkonstatat jekk din il-klawżola tikkostitwixxix element importanti tal-kuntratt. Fil-fatt, tali elementi jistgħu jippermettu lill-persuna li tissellef tevalwa l-konsegwenzi ekonomiċi li jirriżultaw għaliha minn din il-klawżola.

47 Fid-dawl tal-motivi preċedenti, ir-risposta li għandha tingħata għat-tieni domanda hija li l-Artikolu 5 tad-Direttiva 93/13 għandu jiġi interpretat fis-sens li, għall-finijiet tal-evalwazzjoni tan-natura ċara u li tinftiehem ta' klawżola kuntrattwali li tipprevedi l-ħlas mill-persuna li tissellef ta' kummissjoni tal-ftuħ, il-qorti kompetenti għandha tivverifika, fid-dawl tal-punti ta' fatt rilevanti kollha, li l-persuna li tissellef kienet effettivament tqiegħdet f'pożizzjoni li tevalwa l-konsegwenzi ekonomiċi li jirriżultaw għaliha minn din il-klawżola, li tifhem in-natura tas-servizzi pprovduti bħala korrispettiv tal-ispejjeż previsti fl-imsemmija klawżola u li tivverifika li ma teżistix sovrappożizzjoni bejn id-diversi spejjeż previsti fil-kuntratt jew bejn is-servizzi li għalihom dawn l-ispejjeż jikkostitwixxu r-remunerazzjoni.

### *Fuq it-tielet domanda*

48 Permezz tat-tielet domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju qiegħda essenzjalment tistaqsi jekk l-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13 għandux jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi ġurisprudenza nazzjonali li tqis li klawżola kuntrattwali li tipprevedi, konformement mal-leġiżlazzjoni nazzjonali rilevanti, il-ħlas mill-persuna li tissellef ta' kummissjoni tal-ftuħ, intiża bħala remunerazzjoni għas-servizzi marbuta mal-eżami, mal-kostituzzjoni u mal-ipproċessar ippersonalizzat ta' talba għal self jew għal kreditu ipotekarju, ma toħloqx, għad-detriment tal-konsumatur, żbilanċ sinjifikattiv bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li jirriżultaw mill-kuntratt.

49 Skont ġurisprudenza stabbilita, il-ġurisdizzjoni tal-Qorti tal-Ġustizzja tikkonċerna l-interpretazzjoni tal-kunċett ta' "klawżola inġusta", previst fl-Artikolu 3(1) tad-Direttiva, kif ukoll il-kriterji li l-qorti nazzjonali tista' jew għandha tapplika fl-eżami ta' klawżola kuntrattwali fid-dawl tad-dispożizzjonijiet ta' din id-direttiva, filwaqt li hija l-qorti nazzjonali li għandha tiddeċiedi, billi tieħu inkunsiderazzjoni dawn il-kriterji, dwar il-klassifikazzjoni konkreta ta' klawżola kuntrattwali partikolari skont iċ-ċirkustanzi partikolari tal-każ ineżami. Minn dan jirriżulta li l-Qorti tal-Ġustizzja għandha tagħti lill-qorti tar-rinviju dawk l-indikazzjonijiet biss li din tal-aħħar hija mistennija tieħu inkunsiderazzjoni fl-evalwazzjoni tan-natura inġusta tal-klawżola kkonċernata (sentenza tas-16 ta' Lulju 2020, Caixabank u Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, C-224/19 u C-259/19, EU:C:2020:578, punt 73).

50 Fir-rigward tal-kwistjoni dwar jekk ir-rekwiżit ta' *bona fide*, fis-sens tal-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13, huwiex osservat, għandu jiġi kkonstatat li, fid-dawl tas-sittax-il premessa ta' din id-direttiva, il-qorti nazzjonali għandha tivverifika għal dan il-għan jekk il-professjonist, filwaqt li jkun ittratta mal-konsumatur b'mod leali u ġust, setax raġonevolment jistenna li dan tal-aħħar jaċċetta tali klawżola wara negozjati individwali (sentenza tas-16 ta' Lulju 2020, Caixabank u Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, C-224/19 u C-259/19, EU:C:2020:578, punt 74).

51 Fir-rigward tal-eżami tal-eżistenza ta' eventwali żbilanċ sinjifikattiv, dan ma jistax ikun limitat għal evalwazzjoni ekonomika ta' natura kwantitattiva, ibbażata fuq paragun bejn l-ammont totali tat-tranżazzjoni li kienet is-suġġett tal-kuntratt, minn naħa, u l-ispejjeż li għalihom huwa responsabbli l-konsumatur skont din il-klawżola, min-naħa l-oħra. Fil-fatt, żbilanċ sinjifikattiv jista' jirriżulta mis-sempliċi fatt ta' preġudizzju suffiċjentement serju għas-sitwazzjoni legali li fiha jitqiegħed il-konsumatur, bħala parti fil-kuntratt inkwistjoni, bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet nazzjonali applikabbli, kemm jekk fil-forma ta' restrizzjoni għall-kontenut tad-drittijiet li, skont dawn id-dispożizzjonijiet, huwa għandu skont dan il-kuntratt kif ukoll jekk fil-forma ta' ostakolu għall-eżerċizzju tagħhom jew inkella tal-impożizzjoni fuqu ta' obbligu addizzjonali, li ma huwiex previst fir-regoli nazzjonali (sentenza tat-3 ta' Ottubru 2019, Kiss u CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, punt 51).

52 Barra minn hekk, mill-Artikolu 4(1) tad-Direttiva 93/13 jirriżulta li n-natura inġusta ta' klawżola kuntrattwali għandha tiġi evalwata billi tittieħed inkunsiderazzjoni n-natura tal-oġġetti jew tas-servizzi li huma s-suġġett tal-kuntratt u billi jsir riferiment, fil-mument tal-konklużjoni tal-kuntratt, għaċ-ċirkustanzi kollha tal-konklużjoni tiegħu, kif ukoll għall-klawżoli l-oħra kollha tal-kuntratt jew ta' kuntratt ieħor li jiddependi fuqu (sentenza tas-16 ta' Lulju 2020, Caixabank u Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, C-224/19 u C-259/19, EU:C:2020:578, punt 76)

53 Il-qorti tar-rinviju u l-istabbiliment bankarju jqisu li l-punti 78 u 79 tas-sentenza tas-16 ta' Lulju 2020, Caixabank u Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (C-224/19 u C-259/19, EU:C:2020:578), kienu ġew influwenzati minn preżentazzjoni żbaljata, fit-talba għal deċiżjoni preliminari fil-Kawża C-224/19, kemm tal-leġiżlazzjoni Spanjola kif ukoll tal-ġurisprudenza tat-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema), sa fejn il-qorti tar-rinviju f'dik il-kawża naqset milli tiddeskrivi r-regola li tirregola speċifikament il-kummissjoni tal-ftuħ u li tistabbilixxi għal din tal-aħħar regoli distinti minn dawk għal kummissjonijiet bankarji oħra.

54 Barra minn hekk, fid-deċiżjoni tar-rinviju, il-qorti tar-rinviju tirrileva li jista' jkun hemm tensjoni bejn, essenzjalment, il-punti 78 u 79 tas-sentenza tas-16 ta' Lulju 2020, Caixabank u Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (C-224/19 u C-259/19, EU:C:2020:578), u l-punt 55 tas-sentenza tat-3 ta' Ottubru 2019, Kiss u CIB Bank (C-621/17, EU:C:2019:820).

55 F'dan ir-rigward, għandu jitfakkar li, fil-punt 78 tas-sentenza tas-16 ta' Lulju 2020, Caixabank u Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (C-224/19 u C-259/19, EU:C:2020:578), il-Qorti tal-Ġustizzja rrilevat li, skont l-indikazzjonijiet ipprovduti minn waħda mill-qrati tar-rinviju f'dawk il-kawżi, il-Liġi 2/2009 kienet teżiġi li l-kummissjonijiet jew l-ispejjeż mgħoddija lill-klijent jikkorrispondu għal servizzi effettivament ipprovduti jew għal spejjeż sostnuti.

56 Abbażi ta' dawn l-indikazzjonijiet, u b'applikazzjoni tal-prinċipji mfakkra fil-punt 51 ta' din is-sentenza, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet, essenzjalment, li klawżola li jkollha l-effett li teżenta lill-professjonist mill-obbligu li juri li l-kundizzjonijiet stabbiliti minn din il-leġiżlazzjoni nazzjonali huma ssodisfatti fir-rigward ta' kummissjoni tal-ftuħ setgħet, bla ħsara għal verifika mill-qorti kompetenti fid-dawl tal-klawżoli kollha tal-kuntratt, taffettwa b'mod sfavorevoli l-pożizzjoni legali tal-konsumatur kif prevista fid-dritt nazzjonali u, għaldaqstant, toħloq, għad-detriment ta' dan tal-aħħar, żbilanċ sinjifikattiv bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li jirriżultaw mill-kuntratt.

57 B'dan premess, l-evalwazzjoni tal-eventwali eżistenza ta' żbilanċ sinjifikattiv bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet, f'dak li jirrigwarda l-ġbir ta' kummissjoni tal-ftuħ intiża li tkopri l-kompiti marbuta mal-eżami, mal-għoti jew mal-ipproċessar tas-self jew tal-kreditu ipotekarju, konformement mal-leġiżlazzjoni nazzjonali rilevanti, għandha titwettaq mill-qorti kompetenti fid-dawl tal-kriterji kollha stabbiliti mill-ġurisprudenza stabbilita mfakkra fil-punti 49 sa 52 ta' din is-sentenza.

58 F'dan ir-rigward, fir-rigward tal-klawżoli ta' kuntratti ta' self relatati ma' kummissjonijiet li jkunu wkoll previsti fid-dritt nazzjonali, il-Qorti tal-Ġustizzja applikat l-imsemmija kriterji fil-punt 55 tas-sentenza tat-3 ta' Ottubru 2019, Kiss u CIB Bank (C-621/17, EU:C:2019:820), u ddeċidiet li, sakemm is-servizzi pprovduti bħala korrispettiv ma jagħmlux raġonevolment parti mill-prestazzjonijiet ipprovduti fil-kuntest tal-ġestjoni jew tar-rilaxx tas-self, jew sakemm l-ammonti imposti fuq il-konsumatur fir-rigward tal-imsemmija spejjeż u tal-imsemmija

kummissjoni ma jidhrux li huma sproporzjonati meta mqabbla mal-ammont ta' self, ma kienx jidher, bla ħsara għal verifika mill-qorti kompetenti, li dawn il-klawżoli kienu jaffettwaw b'mod sfavorevoli l-pożizzjoni legali tal-konsumatur kif prevista f'dan id-dritt nazzjonali.

59 Għall-istess motivi, klawżola kuntrattwali rregolata mid-dritt nazzjonali u li tistabbilixxi kummissjoni tal-ftuħ, li jkollha bħala għan ir-remunerazzjoni għal servizzi marbuta mal-eżami, mal-kostituzzjoni u mal-ipproċessar ippersonalizzat ta' talba għal self jew għal kreditu ipotekarji li huma neċessarji għall-ksib ta' tali self jew kreditu, ma tidhirx li tista', bla ħsara għal verifika mill-qorti kompetenti, taffettwa b'mod sfavorevoli l-pożizzjoni legali tal-konsumatur kif prevista fid-dritt nazzjonali, sakemm is-servizzi pprovduti bħala korrispettiv ma jkunux jagħmlu raġonevolment parti mill-prestazzjonijiet deskritti iktar 'il fuq jew sakemm l-ammont impost fuq il-konsumatur fir-rigward tal-imsemmija kummissjoni ma jkunx sproporzjonat meta mqabbel mal-ammont tas-self.

60 Għandu jiġi ppreċiżat ukoll li ġurisprudenza nazzjonali li minnha jirriżulta li klawżola li tistabbilixxi kummissjoni tal-ftuħ fl-ebda każ ma tista' titqies li hija inġusta minħabba s-sempliċi fatt li għandha bħala suġġett servizzi inerenti għall-attività tal-istabbiliment li jsellef ikkawżata mill-għoti tas-self u li huma previsti fil-leġiżlazzjoni nazzjonali, tmur kontra l-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13. Fil-fatt, tali ġurisprudenza tillimita s-setgħat tal-qrati nazzjonali li jwettqu, inkluż *ex officio*, l-eżami tan-natura potenzjalment inġusta tal-klawżoli kkonċernati konformement ma' din id-dispożizzjoni u, għaldaqstant, ma tiggarantixxix l-effett sħiħ tar-regoli previsti f'din id-direttiva.

61 Fid-dawl tal-motivi preċedenti, l-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13 għandu jiġi interpretat fis-sens li ma jipprekludix ġurisprudenza nazzjonali li tqis li klawżola kuntrattwali li tipprevedi, konformement mal-leġiżlazzjoni nazzjonali rilevanti, il-ħlas mill-persuna li tissellef ta' kummissjoni tal-ftuħ intiża bħala remunerazzjoni għas-servizzi marbuta mal-eżami, mal-kostituzzjoni u mal-ipproċessar ippersonalizzat ta' talba għal self jew għal kreditu ipotekarju, tista', jekk ikun il-każ, ma toħloqx, għad-detriment tal-konsumatur, żbilanċ sinjifikattiv bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li jirriżultaw mill-kuntratt, kemm-il darba l-eventwali eżistenza ta' tali żbilanċ tkun is-suġġett ta' stħarriġ effettiv min-naħa tal-qorti kompetenti, konformement mal-kriterji li joħorġu mill-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja.

**Fuq l-ispejjeż**

62 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 għandha tiddeċiedi fuq l-ispejjeż. L-ispejjeż sostnuti għas-sottomissjoni tal-osservazzjonijiet lill-Qorti tal-Ġustizzja, barra dawk tal-imsemmija partijiet, ma jistgħux jitħallsu lura.

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

1) **L-Artikolu 4(2) tad-Direttiva tal-Kunsill 93/13/KEE tal-5 ta' April 1993 dwar klawżoli inġusti f'kuntratti mal-konsumatur**

   **għandu jiġi interpretat fis-sens li:**

   **jippreklludi ġurisprudenza nazzjonali li, fid-dawl ta' leġiżlazzjoni nazzjonali li tipprevedi li l-kummissjoni tal-ftuħ hija remunerazzjoni għas-servizzi marbuta mal-eżami,**

**mal-għoti jew mal-ipproċessar tas-self jew tal-kreditu ipotekarju jew għal servizzi simili oħra, tqis li l-klawżola li tistabbilixxi tali kummissjoni tagħmel parti mis-"suġġett prinċipali tal-kuntratt", fis-sens ta' din id-dispożizzjoni, minħabba li hija wieħed mill-komponenti prinċipali tal-prezz.**

**2) L-Artikolu 5 tad-Direttiva 93/13**

**għandu jiġi interpretat fis-sens li:**

**għall-finijiet tal-evalwazzjoni tan-natura ċara u li tinftiehem ta' klawżola kuntrattwali li tipprevedi l-ħlas mill-persuna li tissellef ta' kummissjoni tal-ftuħ, il-qorti kompetenti għandha tivverifika, fid-dawl tal-punti ta' fatt rilevanti kollha, li l-persuna li tissellef kienet effettivament tqiegħdet f'pożizzjoni li tevalwa l-konsegwenzi ekonomiċi li jirriżultaw għaliha minn din il-klawżola, li tifhem in-natura tas-servizzi pprovduti bħala korrispettiv tal-ispejjeż previsti fl-imsemmija klawżola u li tivverifika li ma teżistix sovrappożizzjoni bejn id-diversi spejjeż previsti fil-kuntratt jew bejn is-servizzi li għalihom dawn l-ispejjeż jikkostitwixxu r-remunerazzjoni.**

**3) L-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13**

**għandu jiġi interpretat fis-sens li:**

**ma jipprekludix ġurisprudenza nazzjonali li tqis li klawżola kuntrattwali li tipprevedi, konformement mal-leġiżlazzjoni nazzjonali rilevanti, il-ħlas mill-persuna li tissellef ta' kummissjoni tal-ftuħ intiża bħala remunerazzjoni għas-servizzi marbuta mal-eżami, mal-kostituzzjoni u mal-ipproċessar ippersonalizzat ta' talba għal self jew għal kreditu ipotekarju, tista', jekk ikun il-każ, ma toħloqx, għad-detriment tal-konsumatur, żbilanċ sinjifikattiv bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li jirriżultaw mill-kuntratt, kemm-il darba l-eventwali eżistenza ta' tali żbilanċ tkun is-suġġett ta' stħarriġ effettiv min-naħa tal-qorti kompetenti, konformement mal-kriterji li joħorġu mill-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja.**

Firem