



Gabra tal-gurisprudenza

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

9 ta' Frar 2023*

“Rinviju għal deċizzjoni preliminari – Protezzjoni tal-konsumaturi – Direttiva 2014/17/UE – Kuntratti ta' kreditu għall-konsumaturi relatati ma' proprjetà immobbli residenzjali – Artikolu 25(1) – Rimbors antiċipat – Dritt tal-konsumatur għal tnaqqis mill-ispiza totali tal-kreditu li tikkonsisti fl-interessi u fl-ispejjeż dovuti fir-rigward tat-terminu residwali tal-kuntratt – Artikolu 4(13) – Kunċett ta' 'spiza totali tal-kreditu lill-konsumatur' – Spejjeż li ma humiex dipendenti fuq it-tul tal-kuntratt”

Fil-Kawża C-555/21,

li għandha bħala suġġett talba għal deċizzjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mill-Oberster Gerichtshof (il-Qorti Suprema, l-Awstrija), permezz ta' deċizzjoni tad-19 ta' Awwissu 2021, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fid-9 ta' Settembru 2021, fil-proċedura

UniCredit Bank Austria AG

vs

Verein für Konsumenteninformation

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

komposta minn K. Jürimäe, Presidenta tal-Awla, M. Safjan (Relatur), N. Piçarra, N. Jääskinen u M. Gavalec, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: M. Campos Sánchez-Bordona,

Registratur: S. Beer, Amministratriċi,

wara li rat il-proċedura bil-miktub u wara s-seduta tas-7 ta' Lulju 2022,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

- għal UniCredit Bank Austria AG, minn M. Kellner u F. Liebel, Rechtsanwälte,
- għal Verein für Konsumenteninformation, minn A.-M. Kosesnik-Wehrle u S. Langer, Rechtsanwälte,
- għall-Gvern Ġermaniż, minn J. Möller u M. Hellmann, bħala agenti,

* Lingwa tal-kawża: il-Ġermaniż.

- għall-Gvern Taljan, minn G. Palmieri, bħala aġent, assistita minn G. Rocchitta, avvocato dello Stato,
- għall-Kummissjoni Ewropea, minn G. Goddin, B.-R. Killmann u H. Tserepa-Lacombe, bħala aġenti,

wara li semgħet il-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali, ippreżentati fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2022,

tagħti l-preżenti

Sentenza

- 1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikolu 25(1) 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).
- 2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' kawża bejn UniCredit Bank Austria AG (iktar 'il quddiem "UCBA") u Verein für Konsumenteninformation (iktar 'il quddiem "VKI"), dwar l-użu, minn UCBA, ta' klawżola standard li tinsab fil-kuntratti ta' kreditu immobiljari tagħha li tipprovdi li, fil-każ ta' rimbors antiċipat tal-kreditu mill-konsumatur, l-ispejjeż tal-ipproċessar li ma humiex dipendenti fuq it-tul tal-kreditu ma jiġux irrimborsati.

Il-kuntest ġuridiku

Id-dritt tal-Unjoni

Id-Direttiva 2008/48/KE

- 3 L-Artikolu 3 tad-Direttiva 2008/48/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-23 ta' April 2008 dwar ftehim ta' kreditu għall-konsumatur u li tħassar id-Direttiva tal-Kunsill 87/102/KEE (ĠU 2008, L 133, p. 66, rettifika fil-ĠU 2009, ĠU L 207, p. 14, ĠU 2010, L 199, p. 40 u fil-ĠU 2011, ĠU L 234, p. 46), intitolat "Definizzjonijiet", jipprovdi:

"Għall-finijiet ta' din id-Direttiva, id-definizzjonijiet li ġejjin għandhom japplikaw:

[...]

- (g) 'l-ispiza totali tal-kreditu lill-konsumatur' tfisser l-ispejjeż kollha, inklużi interessi, kummissjonijiet, taxxi, u kwalunkwe tip ta' onorarji oħrajn li l-konsumatur għandu jhallas b'konnessjoni mal-ftehim ta' kreditu u li huma magħrufin mal-kreditur hlief spejjeż notarili; l-ispejjeż relatati ma' servizzi anċillari fir-rigward tal-ftehim ta' kreditu, b'mod partikolari hlasijiet obbligatorji ta' assigurazzjoni, huma inklużi wkoll jekk, barra minn hekk, il-konklużjoni ta' kuntratt ta' servizz huwa obbligatorju biex jinkiseb il-kreditu jew biex jinkiseb il-kreditu skond it-termini u l-kondizzjonijiet kummerċjalizzati;

[...]

- 4 L-Artikolu 16 tad-Direttiva 2008/48, intitolat “Radd lura antiċipat”, jipprovdi, fil-paragrafu 1 tiegħu:

“Il-konsumatur għandu jkun intitolat li jifdi interament jew parzjalment l-obbligi tiegħu taħt ftehim ta’ kreditu fi kwalunkwe hin. F’tali każijiet, huwa għandu jkun intitolat għal tnaqqis fl-ispiza totali tal-kreditu, tali tnaqqis ikun jikkonsisti mill-interessi u l-ispejjeż ta’ matul it-terminu li jkun baqa’ tal-kuntratt.”

Id-Direttiva 2014/17

- 5 Il-premessi 15, 19, 20, 22 u 50 tad-Direttiva 2014/17 huma fformulati kif ġej:

“(15) L-oġġettiv ta’ din id-Direttiva huwa li jiġi żgurat li l-konsumaturi li jidhlu f’kuntratti ta’ kreditu marbutin ma’ proprjetà immobbli jibbenefikaw minn livell għoli ta’ protezzjoni.
[...]

[...]

(19) Minhabba raġunijiet ta’ ċertezza legali, il-qafas legali tal-Unjoni fil-qasam tal-kuntratti ta’ kreditu marbutin ma’ proprjetà immobbli residenzjali għandu jkun konsistenti ma’ atti oħra tal-Unjoni u kumplimentari għalihom, partikolarment fl-oqsma tal-protezzjoni tal-konsumatur u s-supervizjoni prudenzjali. [...]

(20) Sabiex jiġi żgurat qafas konsistenti għall-konsumaturi fil-qasam tal-kreditu kif ukoll biex jiġi mminimizzat il-piż amministrattiv għall-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu, il-qafas ċentrali ta’ din id-Direttiva għandu jsegwi l-istruttura tad-Direttiva [2008/48] fejn possibbli
[...]

[...]

(22) Fl-istess hin, huwa importanti li jitqiesu l-ispeċifikitajiet tal-kuntratti ta’ kreditu marbutin ma’ proprjetà immobbli residenzjali li jiġġustifikaw approċċ differenzjat. [...]

[...]

(50) Il-kost totali tal-kreditu għall-konsumatur għandu jinkludi l-kostijiet kollha li l-konsumatur ikollu jhallas b’konnnessjoni mal-kuntratt ta’ kreditu u li l-kreditur ikun jaf bihom. Għalhekk għandu jinkludi l-imgħax, il-kummissjonijiet, it-taxxi u t-tariffi tal-intermedjarji tal-kreditu, il-kosti tal-valutazzjoni tal-proprjetà għall-fini ta’ ipoteka u kwalunkwe tariffa oħra, ħlief għat-tariffi notarili meħtieġa sabiex jinkiseb kreditu, pereżempju assigurazzjoni fuq il-hajja, jew sabiex dan jinkiseb bit-termini u l-kundizzjonijiet kummerċjalizzati, pereżempju assigurazzjoni kontra n-nirien. [...] Il-kost totali tal-kreditu lill-konsumatur għandu jeskludi l-ispejjeż li l-konsumatur ihallas fir-rigward tax-xiri tal-proprjetà immobbli jew l-art, bħal taxxi assoċjati u drittijiet notarili jew l-ispejjeż tar-registrazzjoni tal-art. [...]

6 L-Artikolu 1 ta' din id-direttiva, intitolat "Suġġett", jipprovdi:

"Din id-Direttiva tistipula qafas komuni għal ċerti aspetti ta' liġijiet, regolamenti u dispożizzjonijiet amministrattivi tal-Istati Membri dwar kuntratti li jkopru l-kreditu għal konsumaturi ggarantit b'ipoteca jew b'mod ieħor rigward proprjetà immobbli residenzjali, inkluż obbligu li ssir valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja tal-konsumatur qabel ma jingħata kreditu, bħala bażi għall-iżvilupp ta' standards ta' sottoskrizzjoni effettivi b'rabta ma' proprjetà residenzjali immobbli fl-Istati Membri, u għal ċerti rekwiżiti prudenżjali u superviżorji, inkluż għall-istabbiliment u s-superviżjoni tal-intermedjarji tal-kreditu, rappreżentanti mahtura u istituzzjonijiet mhux tal-kreditu."

7 L-Artikolu 4 tal-imsemmija direttiva, intitolat "Definizzjonijiet", jipprovdi:

"Għall-finijiet ta' din id-Direttiva, għandhom japplikaw id-definizzjonijiet li ġejjin:

[...]

13. '[k]ost totali tal-kreditu għall-konsumatur' tfisser il-kost totali tal-kreditu għall-konsumatur kif iddefinit f'punt (g) tal-Artikolu 3 tad-Direttiva [2008/48] inkluż il-kost tal-evalwazzjoni tal-proprjetà fejn din l-evalwazzjoni hija mehtieġa biex jinkiseb il-kreditu iżda esklużi t-tariffi ta' reġistrazzjoni għat-trasferiment tas-sjeda tal-proprjetà immobbli. Dan jeskludi kwalunwe imposta pagabbli mill-konsumatur għan-nuqqas ta' konformità mal-impenji stabbiliti fil-kuntratt tal-kreditu;

[...]"

8 L-Artikolu 14 tal-istess direttiva, intitolat "Informazzjoni prekuntrattwali", jipprovdi, fil-paragrafi 1 u 2 tiegħu:

"1. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-kreditur u, fejn applikabbli, l-intermedjarju tal-kreditu jew rappreżentanti mahturin, iforni lill-konsumatur l-informazzjoni personalizzata mehtieġa sabiex ikun jista' jqabbel il-krediti disponibbli fuq is-suq, jivvaluta l-implikazzjonijiet tagħhom u jieħu deċiżjoni infurmata dwar jekk jikkonkludix kuntratt ta' kreditu:

a) mingħajr dewmien żejjed wara li l-konsumatur ikun ta l-informazzjoni neċessarja dwar il-htigijiet, is-sitwazzjoni finanzjarja u l-preferenzi tiegħu, skont l-Artikolu 20; u

b) kmieni biżżejjed qabel ma l-konsumatur ikun vinkolat b'xi kuntratt jew offerta ta' kreditu.

2. L-informazzjoni personalizzata msemmija fil-paragrafu 1, bil-miktub jew b'mezz durabbli ieħor, għandha tingħata permezz tal-[Fuljett Ewropew ta' Informazzjoni Standardizzata (FEIS)] kif stipulat fl-Anness II."

9 L-Artikolu 25 tad-Direttiva 2014/17, intitolat "Flas lura antiċipat", jipprovdi, fil-paragrafu 1 tiegħu:

"1. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-konsumatur ikollu dritt li jehles kompletament jew parzjalment mill-obbligi tiegħu skont kuntratt ta' kreditu qabel ma jiskadi dak il-kuntratt. F'tali każijiet, il-konsumatur għandu jkun intitolat għal tnaqqis fl-ispiża totali tal-kreditu lill-konsumatur, b'tali tnaqqis ikun jikkonsisti fl-imgħax u l-ispejjeż għat-tul ta' żmien li jkun baqa' tal-kuntratt."

- 10 L-Artikolu 41 ta' din id-direttiva, intitolat "Natura imperattiva ta' din id-Direttiva", jipprovdi:

"L-Istati Membri ta' oriġini għandhom jiżguraw li:

[...]

- b) il-miżuri li jadottaw fit-traspożizzjoni ta' din id-Direttiva ma jkunux jistgħu jiġu evitati b'tali mod li jista' jwassal biex il-konsumaturi jitilfu l-protezzjoni mogħtija minn din id-Direttiva b'riżultat tal-mod li bih jiġu fformulati l-kuntratti, partikolarment billi jiġu integrati kuntratti ta' kreditu li jaqgħu fl-ambitu ta' din id-Direttiva f'kuntratti ta' kreditu li n-natura jew l-iskop tagħhom jagħmluha possibbli li tiġi evitata l-applikazzjoni ta' dawk il-miżuri."

Id-dritt Awstrijak

- 11 L-Artikolu 20 tal-Bundesgesetz über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge und sonstige Kreditierungen zu Gunsten von Verbrauchern (il-Liġi Federali dwar il-Kuntratti ta' Kreditu Ipotekarju u Kreditu ieħor lill-Konsumaturi), tas-26 ta' Novembru 2015 (BGBl. I, 135/2015), fil-verżjoni tagħha fis-sehħ sal-31 ta' Diċembru 2020 (BGBl. I, 93/2017), intitolat "Rimbors antiċipat", kien jipprovdi, fil-paragrafu 1 tiegħu:

"Il-mutwatarju jista' fi kwalunkwe hin jeżerċita d-dritt li jirrimborsa kompletament jew parzjalment l-ammont tal-kreditu qabel ma jiskadi l-perijodu previst. Ir-rimbors antiċipat tal-ammont totali ta' kreditu, flimkien mal-interessi, għandu jkollhom l-effett li jxolju l-kuntratt ta' kreditu. Fil-każ ta' rimbors antiċipat tal-kreditu, l-interessi dovuti mill-mutwatarju għandhom jitnaqqsu fi proporzjon mad-dejn pendenti hekk imnaqqas u, fejn xieraq, fi proporzjon mat-tnaqqis fit-tul tal-kuntratt li jirriżulta; l-ispejjeż li jiddependu fuq it-tul ta' żmien tal-kuntratt għandhom jitnaqqsu proporzjonalment".

Il-kawża prinċipali u d-domanda preliminarj

- 12 VKI, assoċjazzjoni għall-protezzjoni tal-interessi tal-konsumaturi, ipprezentat rikors quddiem il-qorti ċivili Awstrijaci intiz li UCBA, istituzzjoni ta' kreditu, tiġi ordnata twaqqaf l-użu, waqt il-konkluzjoni ta' kuntratti li jirrigwardaw krediti ggarantiti permezz ta' ipoteki li jaqgħu taħt id-Direttiva 2014/17, ta' klawżola kuntrattwali standard. Din il-klawżola tipprovdi li, fil-każ ta' rimbors antiċipat tal-kreditu mill-konsumatur, l-interessi kif ukoll l-ispejjeż dipendenti fuq it-tul tal-kreditu għandhom jitnaqqsu proporzjonalment, filwaqt li "l-ispejjeż tal-ipproċessar li ma humiex dipendenti fuq it-tul tal-kreditu ma għandhomx jiġu rimborsati, anki proporzjonalment".
- 13 VKI tqis li tali klawżola hija inkompatibbli mal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17, li jistabbilixxi d-dritt tal-konsumatur għal tnaqqis mill-ispiza totali tal-kreditu fil-każ ta' rimbors antiċipat tal-kreditu. F'dan ir-rigward, hija tirreferi għas-sentenza tal-11 ta' Settembru 2019, Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702), li fiha l-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li l-Artikolu 16(1) tad-Direttiva 2008/48, li jipprovdi tali dritt fil-qasam ta' kuntratti ta' kreditu lill-konsumaturi, għandu jiġi interpretat fis-sens li dan id-dritt jinkludi l-ispejjeż kollha imposti fuq il-konsumatur.
- 14 Il-qorti tal-ewwel istanza ċaħdet ir-rikors ta' VKI, abbażi tal-fatt li d-Direttiva 2014/17 tistabbilixxi sistema differenti minn dik tad-Direttiva 2008/48. Dawn iż-żewġ direttivi huma differenti fir-rigward, fost l-oħrajn, il-kunċett ta' "spiza totali tal-kreditu għall-konsumatur" li titnaqqas fil-każ ta' rimbors antiċipat.

- 15 Il-qorti tal-appell bidlet din is-sentenza, billi qieset li, minhabba l-kliem kważi identiku tagħhom, l-Artikolu 16(1) tad-Direttiva 2008/48 u l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17 għandhom jiġu interpretati bl-istess mod. Fid-dawl tas-sentenza tal-11 ta' Settembru 2019, Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702), ma huwiex possibbli li mid-Direttiva 2014/17 jiġi dedott li l-ispejjeż li ma humiex dipendenti fuq it-tul tal-kuntratt ta' kreditu ma għandhomx jiġu rrimborsati proporzjonalment.
- 16 Adita b'appell fuq punt ta' liġi minn UCBA, il-qorti tar-rinviju, l-Oberster Gerichtshof (il-Qorti Suprema, l-Awstrija), tqis li l-approċċ tal-qorti tal-appell ma huwiex daqstant ovvju.
- 17 Skont il-qorti tar-rinviju, jista' ċertament jitqies li, fid-dawl tal-formulazzjoni kważi identika taż-żewġ dispożizzjonijiet kif ukoll tal-għan komuni taż-żewġ direttivi li tiġi żgurata protezzjoni għolja tal-konsumatur, l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17 għandu jiġi interpretat fl-istess sens bhall-Artikolu 16(1) tad-Direttiva 2008/48.
- 18 Madankollu, il-kuntratti ta' kreditu lill-konsumaturi rregolati mid-Direttiva 2008/48 għandhom differenzi sinjifikattivi meta mqabbla mal-kuntratti ta' kreditu ggarantiti minn ipoteka jew relatati ma' proprjetà immobbli, irregolati mid-Direttiva 2014/17, peress li dawn tal-aħħar ġeneralment jinkludu numru ta' spejjeż li ma humiex dipendenti fuq it-tul tal-kuntratt u li l-ammont tagħhom ma jaqax taht il-kontroll tal-istituzzjoni ta' kreditu. F'dan ir-rigward, il-qorti tar-rinviju ssemmi, fost l-oħrajn, l-ispejjeż ta' valutazzjoni tal-proprjetà immobbli, ta' awtentifikazzjoni tal-firem għall-finijiet tar-registrazzjoni tal-ipoteka fir-registru tal-artijiet, ta' applikazzjoni għal tehid ta' pożizzjoni għall-finijiet ta' bejgħ jew ta' rahan u ta' applikazzjoni għar-registrazzjoni tal-ipoteka fir-registru tal-artijiet.
- 19 Barra minn hekk, fir-rigward tal-ispejjeż li ma humiex dipendenti fuq it-tul tal-kuntratt fil-kuntest tad-Direttiva 2014/17, il-kreditur bilkemm għandu margni ta' manuvra kuntrattwali sabiex jikklassifika mill-ġdid tali spejjeż bħala spejjeż dipendenti fuq dan it-tul. F'dan ir-rigward, il-qorti Awstrijaċi jistharrġu, jekk ikun neċessarju permezz ta' klassifikazzjoni mill-ġdid, jekk ċerti spejjeż imposti fuq il-konsumatur jikkorrispondux għal remunerazzjoni għall-użu temporanju ta' kapital jew jekk dawn humiex intiżi li jikkumpensaw kreditur għal servizz li ma huwiex dipendenti fuq it-tul tal-kuntratt.
- 20 F'dawn iċ-ċirkustanzi, l-Oberster Gerichtshof (il-Qorti Suprema) iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri quddiemha u li tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domanda preliminari li ġejja:

“L-Artikolu 25(1) tad-Direttiva [2014/17] għandu jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi leġiżlazzjoni nazzjonali li ttipprovdi li fil-każ li l-mutwatarju jeżerċita d-dritt tiegħu li jirrimborsa integralment jew parzjalment l-ammont ta' kreditu qabel l-iskadenza tat-terminu previst, l-interessi dovuti mill-mutwatarju u l-ispejjeż li huma dipendenti fuq it-tul tal-ftehim jitnaqqsu proporzjonalment, mingħajr ma hemm regola simili fir-rigward tal-ispejjeż li ma humiex dipendenti fuq tali tul?”

Fuq id-domanda preliminari

- 21 Permezz tad-domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17 għandux jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi leġiżlazzjoni nazzjonali li ttipprovdi li d-dritt tal-konsumatur għal tnaqqis mill-ispiza totali tal-kreditu fil-każ ta' rimbors antiċipat tal-kreditu jinkludi biss l-interessi u l-ispejjeż li huma dipendenti fuq it-tul tal-kuntratt.

- 22 Konformement ma' din id-dispożizzjoni, l-Istati Membri għandhom jiżguraw li, qabel l-iskadenza ta' kuntratt ta' kreditu, il-konsumatur ikollu dritt li jehles kompletament jew parzjalment mill-obbligi tiegħu skont l-imsemmi kuntratt. F'dan il-każ, il-konsumatur ikollu dritt għal tnaqqis mill-ispiza totali tal-kreditu li tikkorrispondi għall-interessi u l-ispejjeż dovuti għat-tul residwali tal-kuntratt.
- 23 Fir-rigward, fl-ewwel lok, tal-ispejjeż li jistgħu jaqgħu fil-portata ta' "spiza totali tal-kreditu għall-konsumatur", il-leġiżlatur tal-Unjoni adotta definizzjoni wiesgħa ta' dan il-kunċett.
- 24 Fil-fatt, mill-Artikolu 4(13) tad-Direttiva 2014/17, moqri flimkien mal-Artikolu 3(g) tad-Direttiva 2008/48, jirriżulta li l-kunċett ta' "spiza totali tal-kreditu għall-konsumatur", fis-sens tal-ewwel waħda minn dawn id-dispożizzjonijiet, jinkludi l-ispejjeż kollha li l-konsumatur għandu jhallas skont il-kuntratt ta' kreditu u li l-kreditur għandu għarfien tagħhom. Huma esklużi biss minn dan, hekk kif tikkonferma l-premessa 50 tad-Direttiva 2014/17, l-ispejjeż notarili, l-ispejjeż ta' registrazzjoni marbuta mat-trasferiment tas-sjieda tal-proprjetà immobbli, bħall-ispejjeż ta' registrazzjoni fir-registru tal-artijiet u t-taxxi ancillari, kif ukoll l-ispejjeż li għandhom jithallsu mill-konsumatur fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tal-obbligi previsti fil-kuntratt ta' kreditu.
- 25 Għaldaqstant, hija l-qorti tar-rinviju li għandha tivverifika jekk it-tipi ta' spejjeż li hija ssemmi u li huma mfakkra fil-punt 18 ta' din is-sentenza jaqgħux taħt l-ispejjeż li l-konsumatur għandu jsostni skont il-kuntratt ta' kreditu inkwistjoni fil-kawża prinċipali u li l-kreditur għandu għarfien tagħhom, b'mod partikolari fir-rigward tal-każijiet espressament imsemmija fl-Artikolu 4(13) tad-Direttiva 2014/17 u fl-Artikolu 3(g) tad-Direttiva 2008/48, u jekk, skont il-każ, jaqgħux taħt l-eċċezzjonijiet miġbura fil-qosor fil-punt preċedenti, b'mod partikolari l-ispejjeż notarili.
- 26 Fir-rigward, fit-tieni lok, tal-portata tal-kunċett ta' "tnaqqis mill-ispiza totali tal-kreditu lill-konsumatur", imsemmi fl-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17, il-Qorti tal-Ġustizzja diġà kkonstatat, fil-punti 24 u 25 tas-sentenza tal-11 ta' Settembru 2019 (Lexitor, C-383/18, EU:C:2019:702), fir-rigward tal-Artikolu 16(1) tad-Direttiva 2008/48, li la r-riferiment għall-"perijodu residwu tal-kuntratt", li jinsab f'din id-dispożizzjoni, u lanqas analiżi komparattiva tad-diversi verżjonijiet lingwistiċi tagħha ma jippermettu li tiġi ddeterminata l-portata eżatta tat-tnaqqis previst fl-imsemmija dispożizzjoni. Minn dan il-Qorti tal-Ġustizzja ddeduċiet, fil-punt 26 ta' din is-sentenza, li għalhekk kien hemm lok, skont il-ġurisprudenza stabbilita tagħha, li din id-dispożizzjoni tiġi interpretata skont il-kuntest tagħha kif ukoll l-għanijiet imfittxija mil-leġiżlazzjoni li tagħmel parti minnha.
- 27 L-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17 huwa redatt f'termini kważi identiċi għal dawk tal-Artikolu 16(1) tad-Direttiva 2008/48, b'tali mod li hemm lok li jitqies li l-formulazzjoni tiegħu ma tippermettix li tiġi ddeterminata, fuq is-sempliċi bażi ta' tali formulazzjoni, il-portata eżatta tat-tnaqqis previst minn din id-dispożizzjoni. Għaldaqstant, din għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-kuntest tagħha u tal-għanijiet imfittxija mil-leġiżlazzjoni li tagħmel parti minnha.
- 28 F'dan ir-rigward, mill-premessi 19 u 20 tad-Direttiva 2014/17 jirriżulta li hemm lok, għal raġunijiet ta' ċertezza legali, li tiġi żgurata l-koerenza u l-komplementarjetà ta' din id-direttiva ma' atti oħra adottati fil-qasam tal-protezzjoni tal-konsumaturi. Madankollu, joħroġ ukoll mill-premessa 22 li huwa importanti li jitqiesu l-ispeċifiċitajiet tal-kuntratti ta' kreditu marbutin ma' proprjetà immobbli għal użu residenzjali li jiġġustifikaw approċċ differenzjat.

- 29 Barra minn hekk, għandu jifakkar li, skont l-Artikolu 1 tad-Direttiva 2014/17, moqri fid-dawl tal-premessa 15 tagħha, din id-direttiva tistabbilixxi qafas komuni dwar ċerti aspetti tal-ligijiet, tar-regolamenti u tad-dispożizzjonijiet amministrattivi tal-Istati Membri dwar il-kuntratti li jkopru l-kreditu lill-konsumaturi ggarantit b'ipoteca jew kreditu ieħor marbut ma' proprjeta' immobbli għal użu residenzjali sabiex jiġi żgurat li dawn tal-aħħar igawdu livell għoli ta' protezzjoni (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-15 ta' Ottubru 2020, Association française des usagers de banques, C-778/18, EU:C:2020:831, punt 34).
- 30 Madankollu, għandu jiġi kkonstatat, kif enfasizza l-Avukat Ġenerali, essenzjalment, fil-punt 69 tal-konklużjonijiet tiegħu, li d-dritt għal tnaqqis previst fl-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17 ma huwiex intiż li jqiegħed lill-konsumatur fis-sitwazzjoni li kien ikun fiha li kieku l-kuntratt ta' kreditu kien gie konkluz għal perijodu iqsar, għal ammont inqas jew, b'mod iktar ġenerali, taħt kundizzjonijiet differenti. Min-naħa l-oħra, huwa intiż li jadatta dan il-kuntratt skont iċ-ċirkustanzi tar-rimbors antiċipat.
- 31 F'dawn iċ-ċirkustanzi, dan id-dritt ma jistax jinkludi l-ispejjeż li, indépendamment mit-tul tal-kuntratt, jiġihallu mill-konsumatur favur il-kreditur jew lil terzi fir-rigward ta' servizzi li diġà ġew eżegwiti kompletament fil-mument tar-rimbors antiċipat.
- 32 Huwa minnu li, fil-kuntest tad-Direttiva 2008/48, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li l-effettività tad-dritt tal-konsumatur għal tnaqqis mill-ispiża totali tal-kreditu tiddgħajef jekk dan it-tnaqqis ikun jista' jiġi llimitat għat-teħid inkunsiderazzjoni biss tal-ispejjeż ipprezentati mill-kreditur bħala dipendenti fuq it-tul tal-kuntratt, peress li l-ispejjeż u t-tqassim tagħhom jiġu ddeterminati unilateralment mill-bank u li l-fatturazzjoni tal-ispejjeż tista' tinkludi ċertu margni ta' profit. Barra minn hekk, il-fatt li jiġi llimitat it-tnaqqis mill-ispiża totali tal-kreditu għas-sempliċi spejjeż espressament marbuta mat-tul tal-kuntratt ikun jimplika r-riskju li l-konsumatur jintalab jagħmel hla ta' darba iktar għoli fil-mument tal-konklużjoni tal-kuntratt ta' kreditu peress li l-kreditur jista' jkollu t-tentazzjoni li jnaqqas għal minimu l-ispejjeż li huma dipendenti fuq it-tul tal-kuntratt (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-11 ta' Settembru 2019, Lexitor, C-383/18, EU:C:2019:702, punti 31 u 32).
- 33 Għal dan il-ghan, il-Qorti tal-Ġustizzja enfasizzat li, fil-kuntest tal-imsemmija direttiva, il-margni ta' manuvra li għandhom l-istituzzjonijiet ta' kreditu fil-fatturazzjoni tagħhom u fl-organizzazzjoni interna tagħhom irendi diffiċli hafna, fil-prattika, id-determinazzjoni minn konsumatur jew minn qorti ta' liema spejjeż huma oġġettivament marbuta mat-tul tal-kuntratt (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-11 ta' Settembru 2019, Lexitor, C-383/18, EU:C:2019:702, punt 33).
- 34 F'dan ir-rigward, għandu madankollu jifakkar li, skont l-Artikolu 14(1) u (2) tad-Direttiva 2014/17, il-kreditur jew, skont il-każ, l-intermedjarju tal-kreditu jew ir-rappreżentant maħtur tiegħu, għandu l-obbligu li jipprovdi lill-konsumatur informazzjoni prekuntrattwali permezz tal-iskeda tal-FISE, li tinsab fl-Anness II ta' din id-direttiva. Din l-iskeda tippovdi tqassim tal-ispejjeż pagabbli mill-konsumatur skont jekk humiex spejjeż rikorrenti jew le.
- 35 Tali tqassim standard tal-ispejjeż imħallsa mill-konsumatur inaqqas b'mod sinjifikattiv il-margni ta' manuvra li għandhom l-istituzzjonijiet ta' kreditu fil-fatturazzjoni tagħhom u fl-organizzazzjoni interna tagħhom u jippermetti, kemm lill-konsumatur kif ukoll lil qorti nazzjonali, jivverifikaw jekk tip ta' spejjeż huwiex oġġettivament marbut mat-tul tal-kuntratt.

- 36 Konsegwentement, ir-riskju ta' aġir abbużiv tal-kreditur, imsemmi fil-ġurisprudenza ċċitata fil-punti 32 u 33 ta' din is-sentenza, ma jistax jiġġustifika li l-ispejjeż li ma humiex dipendenti fuq it-tul tal-kuntratt ikunu inklużi fid-dritt għat-tnaqqis mill-ispiza totali tal-kreditu, previst fl-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17.
- 37 F'dan ir-rigward, għandu madankollu jittfakkar li, sabiex tiġi ggarantita l-protezzjoni li jibbenefikaw minnha l-konsumaturi skont id-Direttiva 2014/17, l-Artikolu 41(b) tagħha jimponi fuq l-Istati Membri li jiżguraw li l-miżuri li jadottaw sabiex jitrassponu din id-direttiva ma jkunux jistgħu jiġu evitati b'mod li jista' jwassal sabiex il-konsumatur jitlef il-protezzjoni mogħtija mill-imsemmija direttiva minhabba l-formulazzjoni tal-kuntratti.
- 38 Sabiex tiġi żgurata din il-protezzjoni, huma l-qrati nazzjonali li għandhom jiżguraw li l-ispejjeż li, indipendentement mit-tul tal-ftehim ta' kreditu, huma imposti fuq il-konsumatur, ma jikkostitwixxux oġġettivament remunerazzjoni lill-kreditur għall-użu temporanju tal-kapital li huwa s-suġġett ta' dan il-kuntratt jew għal servizzi li, fil-mument tar-rimbors antiċipat, għad iridu jiġu pprovduti lill-konsumatur. F'dan ir-rigward, il-kreditur huwa marbut jistabbilixxi n-natura rikorrenti jew le tal-ispejjeż ikkonċernati.
- 39 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet kollha preċedenti, ir-risposta li għandha tingħata għad-domanda magħmula għandha tkun li l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17 għandu jiġi interpretat fis-sens li ma jipprekludix leġislazzjoni nazzjonali li tipprovdi li d-dritt tal-konsumatur għal tnaqqis mill-ispiza totali tal-kreditu fil-każ ta' rimbors antiċipat tal-kreditu jinkludi biss l-interessi u l-ispejjeż li huma dipendenti fuq it-tul tal-kuntratt.

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 din il-qorti li tiddeċiedi fuq l-ispejjeż. L-ispejjeż sostnuti għas-sottomissjoni tal-osservazzjonijiet lill-Qorti tal-Ġustizzja, barra dawk tal-imsemmija partijiet, ma jistgħux jithallsu lura.

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

L-Artikolu 25(1) 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

għandu jiġi interpretat fis-sens li:

ma jipprekludix leġislazzjoni nazzjonali li tipprovdi li d-dritt tal-konsumatur għal tnaqqis mill-ispiza totali tal-kreditu fil-każ ta' rimbors antiċipat tal-kreditu jinkludi biss l-interessi u l-ispejjeż li huma dipendenti fuq it-tul tal-kuntratt.

Firem