SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (L-Ewwel Awla)

2 ta' April 2020*

"Rinviju għal deċiżjoni preliminari – Protezzjoni tal-konsumaturi – Direttiva 93/13/KEE – Klawżoli inġusti fil-kuntratti konklużi mal-konsumaturi – Artikolu 1(1) u Artikolu 2(b) – Kunċett ta' 'konsumatur' – *Condominium* ta' proprjetà immobbli"

Fil-Kawża C-329/19,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mit-Tribunale di Milano (il-Qorti Distrettwali ta' Milano, l-Italja), permezz ta' deċiżjoni tal-1 ta' April 2019, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fit-23 ta' April 2019, fil-proċedura

Condominio di Milano, via Meda

vs

Eurothermo SpA,

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (L-Ewwel Awla),

komposta minn J.-C. Bonichot, President tal-Awla, M. Safjan, L. Bay Larsen, C. Toader (Relatur) u N. Jääskinen, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: H. Saugmandsgaard Øe,

Reġistratur: A. Calot Escobar,

wara li rat il-proċedura bil-miktub,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

– għal Eurothermo SpA, minn A. Fracchia, avvocato,

– għall-Gvern Taljan, minn G. Palmieri, bħala aġent, assistita minn E. Manzo, avvocato dello Stato,

– għall-Kummissjoni Ewropea, minn G. Gattinara u N. Ruiz García, bħala aġenti,

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

tagħti l-preżenti

* Lingwa tal-kawża: it-Taljan.

Sentenza

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1(1) u tal-Artikolu 2(b) 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).

2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' tilwima bejn *condominium* ta' proprjetà immobbli, il-condominio di Milano, via Meda (iktar 'il quddiem il-"condominio Meda"), u Eurothermo SpA rigward il-pagament ta' interessi moratorji mitluba mill-condominio Meda fir-rigward tal-eżekuzzjoni ta' kuntratt ta' provvista ta' enerġija termali.

Il-kuntest ġuridiku

Id-Direttiva 93/13

3 Skont it-tnax-il premessa tad-Direttiva 93/13:

"[…] kif inhuma bħalissa, il-liġijiet nazzjonali jippermettu li tiġi kkunsidrata biss armonizzazzjoni parzjali; […] l-Istati Membri għandu jkollhom l-għażla b'konsiderazzjoni xierqa tat-Trattat, li joffru lill-konsumaturi livell ogħla ta' protezzjoni permezz ta' disposizzjonijiet nazzjonali li jkunu aktar stretti minn dawk ta' din id-Direttiva".

4 Skont l-Artikolu 1(1) tal-imsemmija direttiva, din għandha l-għan li tapprossima l-liġijiet, ir-regolamenti u d-dispożizzjonijiet amministrattivi tal-Istati Membri li jirrigwardaw il-klawżoli inġusti fil-kuntratti konklużi bejn bejjiegħ jew fornitur u konsumatur.

5 L-Artikolu 2 tad-Direttiva 93/13 jipprevedi:

"Għall-finijiet ta' din id-Direttiva:

[…]

b) 'konsumatur' tfisser kull persuna naturali li, f'kuntratti koperti minn din id-Direttiva, tkun qiegħda taġixxi għal skopijiet li jkunu barra s-sengħa, in-negozju jew il-professjoni tagħha;

[…]"

6 Skont l-Artikolu 3(1) ta' din id-direttiva, klawżola ta' kuntratt konklużi mal-konsumatur li ma tkunx ġiet innegozjata individwalment għandha titqies bħala inġusta meta, kontra r-rekwiżit ta' *bona fide*, hija toħloq għad-detriment tal-konsumatur żbilanċ sinjifikattiv bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li jirriżultaw mill-kuntratt.

7 Skont l-Artikolu 8 tal-imsemmija direttiva, l-Istati Membri jistgħu jadottaw jew iżommu, fil-qasam irregolat minn din, dispożizzjonijiet iktar stretti, kompatibbli mat-Trattat FUE, sabiex jagħtu lill-konsumatur livell ogħla ta' protezzjoni.

Id-Direttiva 2011/83/UE

8 Skont il-premessa 13 tad-Direttiva 2011/83/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-25 ta' Ottubru 2011 dwar drittijiet tal-konsumatur, li temenda d-Direttiva tal-Kunsill 93/13/KEE u d-Direttiva 1999/44/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill u li tħassar id-Direttiva tal-Kunsill 85/577/KEE u d-Direttiva 97/7/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill (ĠU 2011, L 304, p. 64):

"L-Istati Membri għandhom jibqgħu kompetenti, skont il-liġi tal-Unjoni, għall-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' din id-Direttiva għal oqsma li ma jidħlux fil-kamp ta' applikazzjoni tagħha. Stat Membru jista' għalhekk iżomm jew jintroduċi leġislazzjoni nazzjonali li tikkorrispondi mad-dispożizzjonijiet ta' din id-Direttiva, jew xi wħud mid-dispożizzjonijiet tagħha, dwar kuntratti li ma jidħlux fil-kamp ta' applikazzjoni ta' din id-Direttiva. Pereżempju, l-Istati Membri jistgħu jiddeċiedu li jestendu l-applikazzjoni tar-regoli ta' din id-Direttiva għal persuni ġuridiċi jew għal persuni fiżiċi li mhumiex 'konsumaturi' fis-sens ta' din id-Direttiva, bħal pereżempju l-organizzazzjonijiet mhux governattivi, negozji li jkunu għadhom kemm jiftħu u l-impriżi żgħar u ta' daqs medju. […]".

Id-dritt Taljan

Il-Kodiċi Ċivili

9 L-Artikolu 1117 tal-Codice civile (il-Kodiċi Ċivili) jipprevedi:

"Jikkostitwixxu l-proprjetà komuni tal-proprjetarji ta' kull unità immobbli tal-bini, anki jekk ikollhom dritt li jgawdu minnhom perjodikament u sa fejn it-titolu ma jindikax bil-kontra:

1) il-partijiet kollha tal-beni immobbli li huma neċessarji għall-użu komuni, bħall-art li fuqha huwa mibni l-beni immobbli, il-pedamenti, il-ħitan ta' appoġġ, il-kolonni u t-travi ta' appoġġ, is-soqfa u soqfa ċatti, it-turġien, il-bibien tal-entrati, l-entrati, il-pjani tat-taraġ, il-parapetti u l-verandi, il-btieħi u l-faċċati;

2) iż-żoni intiżi għall-parking kif ukoll il-partijiet tal-bini għas-servizzi komuni, bħall-kamra tal-purtinar, il-kamra għall-ħasil tal-ħwejjeġ, il-kamra rriżervata għat-tnixxif tal-ħwejjeġ u l-attiki intiżi, għall-karatteristiċi strutturali u funzjonali, għall-użu komuni;

3) ix-xogħlijiet, l-installazzjonijiet u l-oġġetti mmanifatturati ta' kwalunkwe tip li huma intiżi għall-użu komuni, bħal-liftijiet, il-bjar, it-tankijiet, l-installazzjonijiet għall-provvista tal-ilma u ta' evakwazzjoni tal-ilma użat, is-sistemi ċentralizzati ta' distribuzzjoni u ta' trażmissjoni tal-gass u tal-elettriku, ta' tisħin u ta' arja kkundizzjonata, ta' riċezzjoni tas-servizzi tar-radju u tat-televixin, kif ukoll it-tagħmir li jippermetti l-aċċess għal kull tip ieħor ta' fluss ta' informazzjoni, inkluż permezz tas-satellita jew permezz tal-kejbil, u l-konnessjonijiet korrispondenti sal-punt ta' konnessjoni mal-bini miżmum fuq bażi individwali mid-diversi koproprjetarji jew, fil-każ ta' tagħmir uniku, sal-punt ta' użu, mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet previsti mil-liġijiet settorjali fil-qasam tan-netwerks pubbliċi."

10 Skont l-Artikolu 1117a tal-Kodiċi Ċivili, intitolat "Kamp ta' applikazzjoni":

"Id-dispożizzjonijiet ta' dan il-kapitolu japplikaw *mutatis mutandis* fil-każijiet kollha fejn diversi unitajiet immobbli jew diversi proprjetajiet immobbli […] ikollhom partijiet komuni fis-sens tal-Artikolu 1117."

11 Skont l-ewwel paragrafu tal-Artikolu 1129 tal-Kodiċi Ċivili, intitolat "Ħatra, riżenzja u obbligi tal-amministratur tal-koproprjetà":

"Meta n-numru tal-koproprjetarji jkun iktar minn tmienja u jekk l-assemblea ġenerali ma tipprovdix għal dan, l-amministratur tal-koproprjetà jinħatar mill-awtorità ġudizzjarja adita b'rikors ippreżentat minn koproprjetarju jew minn diversi koproprjetarji jew mill-amministratur tal-koproprjetà li jirriżenja."

12 L-Artikolu 1131 tal-Kodiċi Ċivili, intitolat "Rappreżentanza", jipprevedi:

"Fil-limiti [tas-setgħat mogħtija lilu], l-amministratur tal-koproprjetà jirrappreżenta lill-parteċipanti u jista' jressaq azzjoni ġudizzjarja, kemm jekk kontra l-koproprjetarji jew kontra terzi."

Il-Kodiċi tal-Konsum

13 Id-decreto legislativo nº 206 – Codice del consumo, a norma dell'articolo 7 della legge 29 luglio 2003, nº 229 (id-Digriet Leġiżlattiv Nru 206 dwar il-Kodiċi tal-Konsum taħt l-Artikolu 7 tal-Liġi Nru 229 tad-29 ta' Lulju 2003), tas-6 ta' Settembru 2005 (suppliment ordinarju Nru 162 fil-GURI Nru 235 tat-8 ta' Ottubru 2005), ittraspona d-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 93/13 fl-ordinament ġuridiku Taljan. L-Artikolu 3(1) tal-Kodiċi tal-Konsum, kif emendat bid-Digriet Leġiżlattiv Nru 221, tat-23 ta' Ottubru 2007 (GURI Nru 278 tad-29 ta' Novembru 2007), jiddefinixxi l-"konsumatur" bħala "l-persuna fiżika li taġixxi għal finijiet li ma humiex marbuta ma' attività imprenditorjali, kummerċjali, artiġjanali jew professjonali eventwalment eżerċitata".

Il-kawża prinċipali u d-domanda preliminari

14 Fit-2 ta' April 2010, il-condominio Meda, li jinsab f'Milano (l-Italja), irrappreżentat mill-amministratur tal-koproprjetà tiegħu, ikkonkluda ma' Eurothermo kuntratt għall-provvista ta' enerġija termali, u l-klawżola tiegħu li tinsab fl-Artikolu 6.3 tipprevedi li, fil-każ ta' dewmien fil-pagament, id-debitur għandu jħallas "interessi moratorji bir-rata ta' 9.25 % u dan mill-iskadenza tat-terminu għall-pagament tal-bilanċ".

15 Fit-18 ta' April 2016, abbażi ta' minuti ta' medjazzjoni tal-14 ta' Novembru 2014, Eurothermo talbet li l-condominio Meda jiġi ordnat iħallasha s-somma ta' EUR 21 025.43, li tikkorrispondi għal interessi moratorji ta' dejn li jirriżulta minn dan il-kuntratt u kkalkolati fuq il-kapital li sar dovut fis-17 ta' Frar 2016.

16 Il-condominio Meda oppona l-ordni għal ħlas quddiem il-qorti tar-rinviju, billi sostna li huwa kien konsumatur, fis-sens tad-Direttiva 93/13, u li l-klawżola prevista fl-Artikolu 6.3 tal-imsemmi kuntratt kienet ta' natura inġusta.

17 Il-qorti tar-rinviju tqis li din il-klawżola hija effettivament inġusta u li, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja, hija tista' tannullaha *ex officio*. Madankollu, din il-qorti tistaqsi dwar il-possibbiltà li tqis li koproprjetà immobbli, bħall-*condominio* fid-dritt Taljan, taqa' taħt il-kategorija ta' konsumaturi, fis-sens tad-Direttiva 93/13.

18 F'dan ir-rigward, l-imsemmija qorti ssemmi l-ġurisprudenza tal-Corte suprema di cassazione (il-Qorti Suprema tal-Kassazzjoni, l-Italja) li tgħid li, minn naħa, dan it-tip ta' koproprjetajiet, minkejja li ma humiex persuni ġuridiċi, jingħataw l-istatus ta' "suġġett tad-dritt awtonomu". Min-naħa l-oħra, skont l-istess ġurisprudenza, ir-regoli ta' protezzjoni tal-konsumaturi japplikaw għall-kuntratti konklużi bejn

bejjiegħ jew fornitur u amministratur ta' koproprjetà, iddefinit bħala "entità ta' ġestjoni li ma għandhiex personalità ġuridika distinta minn dik tal-parteċipanti tagħha", fid-dawl tal-fatt li din taġixxi f'isem id-diversi koproprjetarji, li għandhom jitqiesu li huma konsumaturi.

19 Barra minn hekk, hija tfakkar fil-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja, b'mod partikolari s-sentenza tat-22 ta' Novembru 2001, Cape u Idealservice MN RE (C-541/99 u C-542/99, EU:C:2001:625), li tgħid li l-kunċett ta' "konsumatur" għandu jiġi bbażat fuq in-natura ta' persuna fiżika tas-suġġett tad-dritt ikkonċernat. Madankollu, skont dik il-qorti, il-fatt li tiġi eskluża l-applikabbiltà tad-Direttiva 93/13 għas-sempliċi raġuni li l-persuna kkonċernata la hija persuna fiżika u lanqas persuna ġuridika għandu mnejn iċaħħad lil ċerti suġġetti tad-dritt minn protezzjoni, fil-każijiet fejn tkun teżisti sitwazzjoni ta' inferjorità fil-konfront tal-bejjiegħ jew fornitur tali li tiġġustifika l-applikazzjoni tas-sistema dwar il-protezzjoni tal-konsumaturi.

20 Huwa f'dawn iċ-ċirkustanzi li t-Tribunale di Milano (il-Qorti Distrettwali ta' Milano, l-Italja) iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri u li tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domanda preliminari li ġejja:

"Il-kunċett ta' konsumatur fis-sens tad-Direttiva [93/13] jipprekludi l-klassifikazzjoni bħala konsumatur ta' suġġett tad-dritt (bħall-*condominium* fid-dritt Taljan) li la jaqa' taħt il-kunċett ta' 'persuna fiżika' u lanqas taħt dak ta' 'persuna ġuridika', meta tali suġġett tad-dritt jikkonkludi kuntratt għal finijiet li ma humiex marbuta ma' attività professjonali u jinsab f'sitwazzjoni ta' inferjorità meta mqabbel mal-bejjiegħ jew fornitur, kemm għal dak li jirrigwarda s-setgħa ta' negozjar kif ukoll għal dak li jirrigwarda l-livell ta' informazzjoni?"

Fuq id-domanda preliminari

21 Bid-domanda preliminari tagħha, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-Artikolu 1(1) u l-Artikolu 2(b) tad-Direttiva 93/13 għandhomx jiġu interpretati fis-sens li huma jipprekludu ġurisprudenza nazzjonali li tinterpreta l-liġi intiża sabiex tittrasponi fid-dritt intern din id-direttiva b'mod li r-regoli ta' protezzjoni tal-konsumaturi li hija tinkludi japplikaw ukoll għal kuntratt konkluż minn suġġett tad-dritt, bħall-*condominio* fid-dritt Taljan, ma' bejjiegħ jew fornitur.

22 Sabiex tingħata risposta għad-domanda magħmula, għandu jiġi eżaminat, qabel kollox, il-kamp ta' applikazzjoni tal-imsemmija direttiva sabiex jiġi stabbilit jekk suġġett tad-dritt li ma huwiex persuna fiżika jistax, fl-istat attwali tal-iżvilupp tad-dritt tal-Unjoni, jaqa' taħt il-kunċett ta' "konsumatur".

23 Skont l-Artikolu 1(1) tad-Direttiva 93/13, din għandha l-għan li tapprossima l-liġijiet, ir-regolamenti u d-dispożizzjonijiet amministrattivi tal-Istati Membri li jirrigwardaw il-klawżoli inġusti fil-kuntratti konklużi bejn bejjiegħ jew fornitur u konsumatur.

24 Skont il-kliem tal-Artikolu 2(b) ta' din id-Direttiva 93/13, il-kunċett ta' "konsumatur" ifisser "kull persuna naturali li, f'kuntratti koperti minn din id-Direttiva, tkun qiegħda taġixxi għal skopijiet li jkunu barra s-sengħa, in-negozju jew il-professjoni tagħha". Minn din id-dispożizzjoni jirriżulta li għandhom jiġu ssodisfatti żewġ kundizzjonijiet kumulattivi sabiex persuna taqa' taħt dan il-kunċett, jiġifieri li hija tkun persuna fiżika u li hija teżerċita l-attività tagħha għal finijiet mhux professjonali.

25 Fir-rigward tal-ewwel kundizzjoni, il-Qorti tal-Ġustizzja diġà kkonstatat li persuna għajr persuna fiżika, li tikkonkludi kuntratt ma' bejjiegħ jew fornitur, ma tistax titqies bħala konsumatur, fis-sens tal-Artikolu 2(b) tad-Direttiva 93/13 (sentenza tat-22 ta' Novembru 2001, Cape u Idealservice MN RE, C-541/99 u C-542/99, EU:C:2001:625, punt 16).

26 F'dan il-każ, il-qorti tar-rinviju tindika li koproprjetà immobbli hija, fl-ordinament ġuridiku Taljan, suġġett tad-dritt li la hija "persuna fiżika", u lanqas "persuna ġuridika".

27 F'dan ir-rigward, għandu jiġi osservat li, fl-istat attwali tal-iżvilupp tad-dritt tal-Unjoni Ewropea, il-kunċett ta' "proprjetà" ma huwiex armonizzat fuq il-livell tal-Unjoni u li jista' għad hemm differenzi bejn l-Istati Membri. Fil-fatt, għandu jiġi kkonstatat li, skont l-Artikolu 345 TFUE, it-Trattati bl-ebda mod ma jippreġudikaw is-sistema tal-proprjetà fl-Istati Membri. Barra minn hekk, f'interpretazzjoni sistematika usa', għandu jiġi osservat li l-Artikolu 1(2)(k) tar-Regolament (UE) Nru°650/2012 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-4 ta' Lulju 2012 dwar il-ġuriżdizzjoni, il-liġi applikabbli, ir-rikonoxximent u l-infurzar ta' deċiżjonijiet u l-aċċettazzjoni u l-infurzar ta' strumenti awtentiċi fil-qasam tas-suċċessjonijiet u dwar il-ħolqien ta' Ċertifikat Ewropew tas-Suċċessjoni (ĠU 2012, L 201, p. 107, rettifiki fil-ĠU 2012, L 344, p. 3, u fil-ĠU 2013, L 60, p. 140) jeskludi mill-kamp ta' applikazzjoni tiegħu d-drittijiet *in rem*.

28 Għaldaqstant, u sakemm il-leġiżlatur tal-Unjoni ma jintervjenix f'dan ir-rigward, l-Istati Membri jibqgħu liberi li jirregolaw is-sistema ġuridika tal-*conduminium* fl-ordinamenti nazzjonali rispettivi tagħhom, billi jikklassifikawhom jew le bħala "persuna ġuridika".

29 Għaldaqstant, *condominium*, bħar-rikorrenti fil-kawża prinċipali, ma jissodisfax l-ewwel waħda mill-kundizzjonijiet stabbiliti fl-Artikolu 2(b) tad-Direttiva 93/13, u għalhekk ma jaqax taħt il-kunċett ta' "konsumatur", fis-sens ta' din id-dispożizzjoni, b'tali mod li kuntratt konkluż bejn tali *condominium* u bejjiegħ jew fornitur huwa eskluż mill-kamp ta' applikazzjoni tal-imsemmija direttiva.

30 Din il-konklużjoni ma hijiex kontradetta mis-sentenza tal-5 ta' Diċembru 2019, EVN Bulgaria Toplofikatsia u Toplofikatsia Sofia (C-708/17 u C-725/17, EU:C:2019:1049, punt 59). Fil-fatt, minkejja li l-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li l-kuntratti ta' provvista ta' enerġija termali, li jfornu lil proprjetà immobbli miżmuma f'koproprjetà, inkwistjoni fil-kawża li tat lok għal dik is-sentenza, kienu jaqgħu taħt il-kategorija ta' kuntratti konklużi bejn konsumatur u bejjiegħ jew fornitur, fis-sens tal-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 2011/83, għandu jiġi osservat li dawk il-kuntratti kienu konklużi mill-koproprjetarji innifishom u mhux, kif huwa l-każ fil-kawża prinċipali, mill-*condominium*, irrappreżentat mill-amministratur.

31 Madankollu, għad irid jiġi stabbilit jekk ġurisprudenza nazzjonali, bħal dik tal-Corte suprema di cassazione (il-Qorti Suprema tal-Kassazzjoni), li tinterpreta l-liġi intiża sabiex tittrasponi fid-dritt intern id-Direttiva 93/13 b'mod li r-regoli ta' protezzjoni tal-konsumaturi li hija tinkludi japplikaw ukoll għal kuntratt konkluż minn suġġett tad-dritt, bħall-*condominio* fid-dritt Taljan, ma' bejjiegħ jew fornitur, tmurx kontra l-ispirtu tas-sistema ta' protezzjoni tal-konsumaturi fi ħdan l-Unjoni.

32 F'dan ir-rigward, għandu jitfakkar li, skont l-Artikolu 169(4) TFUE, l-Istati Membri jistgħu jżommu jew jistabbilixxu miżuri ta' protezzjoni tal-konsumaturi iktar stretti, sakemm ikunu kompatibbli mat-Trattati.

33 Skont it-tnax-il premessa tad-Direttiva 93/13, din twettaq biss armonizzazzjoni parzjali u minima tal-liġijiet nazzjonali rigward il-klawżoli inġusti, u tħalli lill-Istati Membri l-libertà, sakemm jirrispettaw it-Trattat, li jagħtu lill-konsumatur livell ogħla ta' protezzjoni permezz ta' dispożizzjonijiet nazzjonali iktar stretti minn dawk ta' din id-direttiva. Barra minn hekk, skont l-Artikolu 8 tad-Direttiva 93/13, l-Istati Membri jistgħu jadottaw jew iżommu, fil-qasam irregolat mill-imsemmija direttiva, dispożizzjonijiet iktar stretti, kompatibbli mat-Trattat, sabiex jagħtu lill-konsumatur livell ogħla ta' protezzjoni.

34 Barra minn hekk, skont il-premessa 13 tad-Direttiva 2011/83, l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' din id-direttiva għal oqsma li ma jaqgħux taħt il-kamp ta' applikazzjoni tagħha tibqa' fil-kompetenza tal-Istati Membri, b'mod konformi mad-dritt tal-Unjoni. L-Istati Membri jistgħu, b'mod partikolari, jiddeċiedu li jestendu l-applikazzjoni tar-regoli tal-imsemmija direttiva għal persuni ġuridiċi jew fiżiċi li ma humiex konsumaturi fis-sens ta' din tal-aħħar.

35 F'dan il-każ, mit-talba għal deċiżjoni preliminari jirriżulta li l-Corte suprema di cassazione (il-Qorti Suprema tal-Kassazzjoni) żviluppat linja ta' ġurisprudenza li hija intiża sabiex tipproteġi iktar lill-konsumatur billi testendi l-kamp ta' applikazzjoni tal-protezzjoni prevista mid-Direttiva 93/13 għal suġġett tad-dritt, bħall-*condominio* fid-dritt Taljan, li ma huwiex persuna fiżika, skont id-dritt nazzjonali.

36 Tali linja ta' ġurisprudenza tagħmel parti mill-għan ta' protezzjoni tal-konsumaturi segwit permezz ta' din id-direttiva (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tas-7 ta' Awwissu 2018, Banco Santander u Escobedo Cortés, C-96/16 u C-94/17, EU:C:2018:643, punt 69).

37 Għaldaqstant, anki fejn suġġett tad-dritt, bħall-*condominio* fid-dritt Taljan, ma jaqax taħt il-kunċett ta' "konsumatur" fis-sens tal-Artikolu 2(b) tad-Direttiva 93/13, l-Istati Membri jistgħu japplikaw dispożizzjonijiet ta' din id-direttiva għal oqsma li ma jaqgħux taħt il-kamp ta' applikazzjoni ta' din tal-aħħar (ara, b'analoġija, is-sentenza tat-12 ta' Lulju 2012, SC Volksbank România, C-602/10, EU:C:2012:443, punt 40), sakemm tali interpretazzjoni mill-qrati nazzjonali tiżgura lill-konsumaturi livell ogħla ta' protezzjoni u ma tippreġudikax id-dispożizzjonijiet tat-Trattati.

38 Fid-dawl ta' dak li ntqal hawn fuq, ir-risposta għad-domanda magħmula għandha tkun li l-Artikolu 1(1) u l-Artikolu 2(b) tad-Direttiva 93/13 għandhom jiġu interpretati fis-sens li ma jipprekludux ġurisprudenza nazzjonali li tinterpreta l-liġi intiża sabiex tittrasponi fid-dritt intern din id-direttiva b'mod li r-regoli ta' protezzjoni tal-konsumaturi li hija tinkludi japplikaw ukoll għal kuntratt konklużminn suġġett tad-dritt, bħall-*condominio* fid-dritt Taljan, ma' bejjiegħ jew fornitur, anki fejn tali suġġett tad-dritt ma jaqax taħt il-kamp ta' applikazzjoni tal-imsemmija direttiva.

Fuq l-ispejjeż

39 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 jitħallsu lura.

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

L-Artikolu 1(1) u l-Artikolu 2(b) tad-Direttiva tal-Kunsill 93/13/KEE tal-5 ta' April 1993 dwar klawżoli inġusti f'kuntratti mal-konsumatur għandhom jiġu interpretati fis-sens li ma jipprekludux ġurisprudenza nazzjonali li tinterpreta l-liġi intiża sabiex tittrasponi fid-dritt intern din id-direttiva b'mod li r-regoli ta' protezzjoni tal-konsumaturi li hija tinkludi japplikaw ukoll għal kuntratt konklużminn suġġett tad-dritt, bħall-*condominio* fid-dritt Taljan, ma' bejjiegħ jew fornitur, anki fejn tali suġġett tad-dritt ma jaqax taħt il-kamp ta' applikazzjoni tal-imsemmija direttiva.

Firem