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

14 ta' Novembru 2013 *

"Direttiva 93/13/KEE — Artikolu 99 tar-Regoli tal-Proċedura — Kuntratti konklużi mal-konsumaturi — Kuntratt ta' self ipotekarju — Proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja — Kompetenzi tal-qorti nazzjonali fuq il-mertu — Klawżoli inġusti — Kriterji ta' evalwazzjoni"

Fil-Kawżi magħquda C-537/12 u C-116/13,

li għandhom bħala suġġett talbiet għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mill-Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nru 1 ta' Catarroja (Spanja) u mill-Juzgado de Primera Instancia Nru 17 ta' Palma de Mallorca (Spanja), permezz ta' deċiżjonijiet tal-15 ta' Novembru 2012 u tas-26 ta' Frar 2013, li waslu l-Qorti tal-Ġustizzja fis-26 ta' Novembru 2012 u fil-11 ta' Marzu 2013 rispettivament, fil-proċeduri

Banco Popular Español SA

vs

Maria Teodolinda Rivas Quichimbo,

Wilmar Edgar Cun Pérez (C-537/12),

u

Banco de Valencia SA

vs

Joaquín Valldeperas Tortosa,

María Ángeles Miret Jaume (C-116/13),

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

komposta minn A. Tizzano (Relatur), President tal-Awla, A. Borg Barthet, E. Levits, M. Berger u S. Rodin, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: J. Kokott,

Reġistratur: A. Calot Escobar,

wara li rat id-deċiżjoni, meħuda wara li nstema' l-Avukat Ġenerali, li tiddeċiedi permezz ta' digriet motivat, skont l-Artikolu 99 tar-Regoli tal-Proċedura tal-Qorti tal-Ġustizzja,

* Lingwa tal-kawża: l-Ispanjol.

tagħti l-preżenti

Digriet

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni 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 Dawn it-talbiet tressqu fil-kuntest ta' żewġ kawżi bejn, minn naħa, il-Banco Popular Español SA (iktar 'il quddiem il-"Banco Popular") u M. T. Rivas Quichimbo flimkien ma' W. E. Cun Pérez, u min-naħa l-oħra, il-Banco de Valencia SA (iktar 'il quddiem il-"Banco de Valencia") u J. Valldeperas Tortosa flimkien ma' M. A. Miret Jaume, dwar l-irkupru ta' djun mhux imħallsa li jirriżultaw minn kuntratti ta' self ipotekarju konklużi bejn dawn il-partijiet.

Il-kuntest ġuridiku

Id-dritt tal-Unjoni

3 Is-sittax-il premessa tad-Direttiva 93/13 tistabbilixxi:

"billi [...] l-ħtieġa ta' buona fede [ir-rekwiżit ta' bona fide] tista' tkun sodisfatta mill-bejjiegħ jew mill-fornitur meta dan jittratta b'mod ġust u ekwu mal-parti l-oħra li huwa għandu jikkunsidra l-interessi leġittimi tagħha".

4 L-Artikolu 3 ta' din id-direttiva jipprovdi:

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

2. Klawżola għandha dejjem tiġi kkunsidrata li ma tkunx ġiet innegozjat individwalment meta din tkun ġiet abbozzata minn qabel u l-konsumatur b'hekk ma jkunx seta' jinfluwenza s-sustanza tal-klawżola, b'mod partikolari fil-kuntest ta' kuntratt standard imfassal minn qabel.

[...]

3. L-Anness għandu jkun fih lista indikattiva u mhux eżawrjenti tal-klawżoli li jistgħu jiġu kkunsidrati inġusti."

5 Skont l-Artikolu 4(1) tal-imsemmija direttiva:

"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 konklużż il-kuntratt u ssir referenza, filwaqt li jiġi konklużż 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."

6 L-Artikolu 6(1) tal-istess direttiva dan li ġej:

"L-Istati Membri għandhom jistabbilixxu li klawżoli inġusti użati f'kuntratt konklużż ma konsumatur minn bejjiegħ jew fornitur għandhom, kif previst fil-liġi nazzjonali tagħhom, ma jkunux jorbtu lill-konsumatur u li l-kuntratt għandu jkompli jorbot lill-partijiet fuq dawn il-klawżoli jekk dan ikun kapaċi jkompli jeżisti mingħajr il-klawżoli inġusti."

7 l-Artikolu 7(1) tad-Direttiva 93/13/KEE jipprovdi li:

"L-Istati Membri għandhom jiżguraw li, fl-interessi tal-konsumaturi u l-kompetituri, jeżistu mezzi adegwati u effettivi biex jipprevjenu li jibqgħu jintużaw klawżoli inġusti f'kuntratti konklużi mal-konsumaturi mill-bejjiegħa jew fornituri."

8 L-Anness ta' din id-direttiva jelenka, fil-punt 1 tiegħu, il-klawżoli msemmija fl-Artikolu 3(3) ta' din id-direttiva. Dan l-anness huwa fformulata b'dan il-mod:

"1. Klawżoli li għandhom 1-għan jew 1-effett li:

[...]

e) jimponu, bħala penali, fuq il-konsumatur li ma jwettaqx l-obbligi tiegħu, multa f'ammont sproporzjonalment għoli;

[...]

g) jawtorizzaw lill-bejjiegħ jew lill-fornitur li jtemm kuntratt ta' tul ta' żmien mhux stabbilit mingħajr twissija raġonevoli ħlief fejn ikun hemm raġunijiet serji sabiex dan isir;

2. L-ambitu tas-subparagrafi (g), (j) u (l)

a) Is-subparagrafu (g) huwa mingħajr xkiel għal klawżoli li bihom fornitur ta' servizzi finanzjarji jirriserva d-dritt li jtemm minn naħa l-waħda kuntratt ta' żmien mhux stabbilit mingħajr avviż fejn ikun hemm raġuni valida, sakemm il-fornitur ikun meħtieġ li jinforma lill-parti jew lill-partijiet kontraenti l-oħra dwar dan minnufih.

[...]"

Id-dritt Spanjol

9 Taħt id-dritt Spanjol, il-protezzjoni tal-konsumatur kontra l-klawżoli inġusti kienet, qabel kollox, irregolata bil-Liġi Ġenerali 26/1984 dwar il-protezzjoni tal-konsumaturi u tal-utenti (Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), tad-19 ta' Lulju 1984 (BOE Nru 176, tal-24 ta' Lulju 1984, p. 21686).

10 Sussegwentement, din il-liġi ġiet emendata bil-Liġi 7/1998 dwar il-kundizzjonijiet ġenerali tal-kuntratti (Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación), tat-13 ta' April 1998 (BOE Nru 89, tal-14 ta' April 1998, p. 12304), li ttrasponiet id-Direttiva 93/13 fid-dritt intern Spanjol.

11 Fl-aħħar nett, il-Liġi Ġenerali 26/1984 dwar il-protezzjoni tal-konsumaturi u tal-utenti, kif emendata bil-Liġi 7/1998 dwar il-kundizzjonijiet ġenerali tal-kuntratti, ġiet ikkodifikata bid-Digriet Irjali Leġiżlattiv 1/2007 li jirrigwarda emenda tal-liġi ġenerali dwar il-protezzjoni tal-konsumaturi u tal-utenti u ta' liġi oħra addizzjonali (Real Decreto Legislativo 1/2007 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias), tas-16 ta' Novembru 2007 (BOE Nru 287, tat-30 ta' Novembru 2007, p. 49181).

12 Skont l-Artikolu 82 ta' dan id-Digriet Irjali Leġiżlattiv:

"1. Għandhom jiġu kkunsidrati bħala inġusti l-klawżoli kollha li ma kinux is-suġġett ta' negozjati individwali kif ukoll il-prattiki kollha li ma jirriżultawx minn ftehim espress u li, minkejja r-rekwiżit ta' *bona fide*, joħolqu, għad-detriment tal-konsumatur u tal-utent, żbilanċ sinjifikattiv bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li jirriżultaw mill-kuntratt.

[...]

3. In-natura inġusta ta' kawżola kuntrattwali għandha tiġi evalwata fid-dawl tan-natura tal-proprjetà jew tas-servizzi li jkunu s-suġġett tal-kuntratt u billi jsir riferiment għaċ-ċirkustanzi kollha li fih ikun ġie konkluż, kif ukoll għall-klawżoli l-oħra kollha tal-kuntratt jew ta' kuntratt ieħor li dan jiddependi minnu.

4. Minkejja l-punti preċedenti, huma fi kwalunkwe każ inġusti l-klawżoli li jkollhom l-effett, skont l-Artikoli 85 sa 90 inklużi, li:

a) jorbtu l-kuntratt mar-rieda tal-bejjiegħ jew tal-fornitur,

b) jillimitaw id-drittijiet tal-konsumatur u tal-utent,

c) jeliminaw in-natura reċiproka tal-kuntratt,

d) jimponu fuq il-konsumatur jew fuq l-utent garanziji sproporzjonati jew jimponulhom indebitament l-oneru tal-prova,

e) ikunu ta' natura sproporzjonata fir-rigward tal-konklużjoni u tal-eżekuzzjoni tal-kuntratt, jew

f) jkunu kuntrarji għar-regoli ta' ġurisdizzjoni u ta' dritt applikabbli."

13 Il-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili (Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), fil-verżjoni tiegħu fis-seħħ fid-data meta nbdiet il-proċedura li wasslet għall-kawża prinċipali (iktar 'il quddiem il-"Kodiċi ta' Proċedura Ċivili"), jirregola, fil-Kapitolu V fit-Titolu IV tal-Ktieb III u li huwa intitolat "Karatteristiċi speċifiċi tal-eżekuzzjoni fuq proprjetà ipotekati jew offruti bħala rahan", b'mod partikolari fl-Artikoli 681 sa 698 tiegħu, il-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja.

14 L-Artikolu 695 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili jipprovdi:

"1. Fil-proċeduri msemmija f'dan il-kapitolu, l-oppożizzjoni tal-konvenut għall-eżekuzzjoni għandha tintlaqa' biss meta tkun ibbażata fuq il-kawżi li ġejjin:

1.ª l-estinzjoni tal-garanzija jew tal-obbligu ggarantit, sakemm jiġi ppreżentat ċertifikat mir-reġistru li juri l-kanċellament tal-ipoteka jew, fejn xieraq, tar-rahan mingħajr esproprjazzjoni, jew ta' att notarili li juri l-irċevuta ta' pagament jew il-kanċellament tal-garanzija;

2.ª żball fid-determinazzjoni tal-ammont dovut, meta d-dejn iggarantit huwa kkostitwit mill-bilanċ tal-għeluq ta' kont bejn il-kreditur li jitlob l-eżekuzzjoni u l-konvenut fil-proċedura ta' eżekuzzjoni. Il-konvenut fil-proċedura ta' eżekuzzjoni għandu jippreżenta l-kopja tiegħu tar-rendikont u l-oppożizzjoni għandha tintlaqa' biss jekk il-bilanċ li jidher fl-imsemmi rendikont ikun differenti minn dak li jidher fir-rendikont ippreżentat mill-kreditur li jitlob l-eżekuzzjoni

[...]

3.ª [...] l-eżistenza ta' garanzija jew ipoteka oħra [...] iskritta qabel l-obbligu li fir-rigward tiegħu tkun inbdiet il-proċedura, li għandha tintwera' permezz taċ-ċertifikat ta' reġistrazzjoni korrispondenti.

2. Ladarba tiġi magħmula l-oppożizzjoni msemmija fil-paragrafu preċedenti, ir-Reġistratur għandu jissospendi l-eżekuzzjoni u jsejjaħ lill-partijiet sabiex jidhru quddiem il-qorti li ħarġet l-ordni ta' eżekuzzjoni. Iċ-ċitazzjoni għandha ssir mill-inqas erbat ijiem qabel is-seduta inkwistjoni. F'din is-seduta, il-qorti għandha tisma' lill-partijiet, tilqa' d-dokumenti ppreżentati u tadotta d-deċiżjoni li hija tqis xierqa, permezz ta' digriet, fit-tieni jum.

[...]"

15 L-Artikolu 698 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili jipprovdi:

"1. Kull ilment li d-debitur, it-terz detentur jew kwalunkwe persuna oħra kkonċernata tista' tagħmel u li ma huwiex inkluż fl-artikoli preċedenti, inklużi dawk li jirrigwardaw in-nullità tat-titolu jew il-maturità, in-natura ċerta, l-estinzjoni jew l-ammont tad-dejn, għandu jiġi deċiż b'sentenza adattata, mingħajr qatt ma jkollu bħala effett li jissospendi jew iwaqqaf il-proċedura ta' eżekuzzjoni prevista f'dan il-kapitolu.

[...]

2. Fil-mument tal-preżentata tar-rikors imsemmi fil-[punt] preċedenti jew waqt il-proċedura li dan ir-rikors jagħti lok għaliha, jista' jintalab li tiġi żgurata l-effettività tas-sentenza li tingħata f'dan il-kuntest tiġi ggarantita permezz taż-żamma tal-ammont sħiħ jew ta' parti minnu li, skont il-proċedura rregolata minn dan il-kapitolu, għandu jingħata lill-kreditur.

Il-qorti, permezz ta' deċiżjoni, għandha tordna l-imsemmija żamma, fid-dawl tad-dokumenti ppreżentati, jekk tqis li l-motivi allegati huma suffiċjenti. Jekk il-persuna li titlob iż-żamma ma tkunx manifestament u suffiċjentement solventi, il-qorti għandha titlobha tippreženta garanzija minn qabel u suffiċjenti għall-ħlas tal-interessi moratorji u sabiex tikkumpensa lill-kreditur għal danni oħra li jistgħu jiġu kkawżati lilu.

3. Meta l-kreditur ikun ipproduċa garanzija sodisfaċenti għall-ħlas tal-ammont li ntalab li jinżamm skont il-proċeduri msemmija fil-punt (1) hawn fuq, l-ammont miżmum għandu jiġi rilaxxat."

16 L-Artikolu 131 tal-Liġi dwar l-Ipoteki fis-seħħ fil-mument meta seħħew il-fatti fil-kawża prinċipali (Ley Hipotecaria), ikkodifikat bid-Digriet tat-8 ta' Frar 1946 (BOE Nru 58, tas-27 ta' Frar 1946, p. 1518), jipprovdi li:

"L-iskrizzjonijiet preventivi ta' talba għan-nullità tal-ipoteka jew l-iskrizzjonijiet l-oħra li ma jkunux ibbażati fuq wieħed mill-każijiet li jistgħu jwasslu għas-sospensjoni tal-eżekuzzjoni għandhom jiġu annullati bis-saħħa tad-digriet ta' annullament imsemmi fl-Artikolu 133, bil-kundizzjoni li jkunu sussegwenti għan-nota fil-marġni tal-ħruġ taċ-ċertifikat tal-obbligi. L-att li jikkonċerna r-riċezzjoni tal-ħlas tal-ipoteka ma jistax ikun is-suġġett ta' iskrizzjoni sakemm l-iskrizzjoni fil-marġni msemmija iktar 'il fuq ma tkunx ġiet annullata minn qabel, permezz ta' digriet ġudizzjarju mogħti b'dan l-iskop."

17 Skont l-Artikolu 153 ta' din il-liġi:

"[…] Il-partijiet jistgħu jiftiehmu li, fil-każ ta' eżekuzzjoni, l-ammont dovut ikun dak li jirriżulta mil-likwidazzjoni mwettqa mill-istabbiliment finanzjarju ta' self bil-mod miftiehem mill-partijiet fl-att.

Mad-data tal-maturità miftiehma bejn il-partijiet kontraenti jew fi tmiem ta' waħda mill-prorogi, tkun liema waħda tkun, l-eżekuzzjoni ipotekarja tkun tista' titwettaq skont l-Artikoli 129 u 153 ta' din il-liġi u skont id-dispożizzjonijiet analogi tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili."

Il-kawżi prinċipali u d-domandi preliminari

Il-Kawża C-537/12

18 Fit-28 ta' Mejju 2005, W. T. Cun Pérez u M. T. Rivas Quichimbo ffirmaw kuntratt ta' self għal ammont ta' EUR 107 300, iggarantit bl-ipoteka tal-akkomodazzjoni familjari.

19 Mit-31 ta' Ottubru 2009, id-debituri ma ħallsux iktar l-iskadenzi mensili tas-self.

20 Għalhekk, meta ddeċidiet fuq it-talba mressqa fl-20 ta' Jannar 2012 mill-Banco Popular, le Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nru 1 ta' Catarroja (il-Qorti tal-Ewwel Istanza u ta' Istruttorja ta' Catarroja) awtorizzat l-eżekuzzjoni ipotekarja tal-proprjetà immobbli mogħti bħala garanzija, permezz ta' deċiżjoni tat-8 ta' Jannar 2012, billi ordnat lid-debitur sabiex iħallas is-somom ta' EUR 97 667.49 għall-bqija tal-kapital dovut u ta' EUR 17 962.02 għall-interessi u għall-ispejjeż.

21 Fit-18 ta' Mejju 2012, M. T. Rivas Quichimbo, irrappreżentata mill-avukat appuntat wara t-talba tagħha għal għajnuna ġudizzjarja, ippreżentat oppożizzjoni għad-deċiżjoni dwar eżekuzzjoni, billi invokat b'mod partikolari n-natura inġusta tal-klawżola "art" tal-kuntratt ta' self, li tiggarantixxi, fil-mument tal-istabbiliment tal-kreditu, rata ta' interessi minima, fil-każ li tintuża bħala referenza li taqa' taħt ċertu valur stabbilit, essenzjalment tbiddel self b'rata varjabbli għal self b'rata fissa.

22 Fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2012, peress li l-imsemmi avukat irrepeta l-argument dwar in-natura inġusta tal-klawżola kuntrattwali inkwistjoni, il-Banco Popular sostna li din ma taqax taħt il-lista limitattiva tal-motivi ta' oppożizzjoni previsti fl-Artikolu 695 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, u li, konsegwentement, id-debitriċi kellha tirrikorri għall-proċedura dwar il-mertu.

23 F'dan il-kuntest, permezz ta' deċiżjoni tal-15 ta' Ottubru 2012, il-Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nru 1 ta' Catarroja informat lill-partijiet, sabiex huma jkunu jistgħu jiddikjaraw l-osservazzjonijiet tagħhom, bid-dubji tagħha rigward il-konformità tad-dritt proċedurali Spanjol mal-kuntest ġuridiku stabbilit bid-Direttiva 93/13.

24 B'mod partikolari, hija ddikjarat li, jekk il-kreditur jagħżel, għall-finijiet tal-eżekuzzjoni furzata, il-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, talba għal deċiżjoni fuq il-mertu tal-qorti kompetenti, nieqsa minn effetti sospensiv, biss tippermetti li jitqajjem il-motiv ibbażat fuq in-natura inġusta ta' waħda mill-klawżoli tal-kuntratt ta' self li minnu jirriżulta d-dejn mitlub. F'dawn il-kundizzjonijiet, fid-dawl tal-impossibbiltà li tiġi evalwata fl-istadju tal-eżekuzzjoni, *ex officio* jew fuq it-talba ta' waħda mill-partijiet, tali natura inġusta, huwa estremament diffiċli għal qorti Spanjola li tirrimedja għall-iżbilanċ li jeżisti bejn il-konsumatur u l-bejjiegħ jew il-fornitur fil-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja.

25 Il-leġiżlazzjoni Spanjola li tirregola din il-proċedura tippreġudika għalhekk l-effettività tal-proċedura tal-konsumatur mixtieq mid-Direttiva 93/13.

26 Din il-konstatazzjoni tirriżulta wkoll mill-punt 53 tas-sentenza tal-14 ta' Ġunju 2012, Banco Español de Crédito (C-618/10), li fiha l-Qorti tal-Ġustizzja waslet għall-istess konklużjoni li tirrigwarda sistema proċedurali ta' ordni ta' ħlas bħal dik fis-seħħ fi Spanja, minħabba li hija toħloq "impossibbiltà għall-qorti li jkollha quddiemha talba ta' ordni ta' ħlas li tevalwa *ex officio*, la *in limine litis* u lanqas f'ebda mument ieħor tal-proċedura, meta jkollha diġà l-elementi ta' liġi u ta' fatt neċessarji f'dan ir-rigward, in-natura inġusta tal-klawżoli li jinsabu f'kuntratt konkluż bejn bejjiegħ jew fornitur u konsumatur, fin-nuqqas tal-oppożizzjoni mressqa minn dan tal-aħħar".

27 F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Juzgado de Primera Instancia e Instrucción ta' Catarroja iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri u li tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domandi preliminari li ġejjin:

"1) [I]d-Direttiva 93/13 [għandha tiġi] interpretata fis-sens li tipprekludi leġiżlazzjoni nazzjonali li tostakola qorti adita bi proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja bħal dik stabbilita mill-Artikoli 681 sa 695 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili Spanjol, [...] milli tevalwa, kemm *ex officio* jew fuq talba ta' waħda mill-partijiet, in-natura inġusta ta' klawżola li tinsab f'kuntratt konkluż bejn bejjiegħ jew fornitur u konsumatur, kemm jekk dan tal-aħħar ikun ressaq oppożizzjoni jew le?

2) Kemm jekk ir-risposta għal din id-domanda tkun pożittiva jew negattiva, [...] id-Direttiva 93/13 għandhiex tiġi interpretata fis-sens li tipprekludi leġiżlazzjoni nazzjonali adita bi proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja bħal dik stabbilita mill-Artikoli 681 sa 695 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili Spanjol, [...] milli tissospendi l-imsemmija proċedura fil-każ fejn sussegwentement, tinfetaħ proċedura fil-mertu intiża għad-dikjarazzjoni tan-natura inġusta ta' klawżola li tinsab f'kuntratt konkluż bejn bejjiegħ jew fornitur u konsumatur, kuntratt li abbażi tiegħu ġiet mibdija l-proċedura ta' eżekuzzjoni[?]"

Il-Kawża C-116/13

28 B'att notarili tas-26 ta' Lulju 2007, J. Valldeperas Tortosa u M. A. Miret Jaume ffirmaw kuntratt ta' self immobbiljari mal-Banco de Valencia għal ammont ta' EUR 300 000 sabiex jiffinanzjaw l-akkwist tal-akkomodazzjoni familjari tagħhom. F'dan l-istess att, dawk li jissellfu, ipotekaw il-proprjetà ffinanzjata bħala garanzija għar-rimbors tas-self.

29 L-imsemmi kuntratt kien jipprovdi, fi klawżola speċifika bit-titolu "Skadenza tat-terminu ta' kreditu ipotekarju", il-possibbiltà għall-istabbiliment ta' kreditu, fil-każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' kwalunkwe mill-obbligi kuntrattwali, li jirrixxendi unilateralment il-kuntratt ta' self mingħajr notifika preċedenti u li jeħtieġ ir-rimbors tal-bqija tal-kapital dovut, tal-interessi u tal-ispejjeż. Skont din il-klawżola, il-Bank seta', b'mod partikolari, jirrixxendi dan il-kuntratt mill-ewwel pagament mhux imħallas, mingħajr ma jieħu inkunsiderazzjoni l-osservanza preċedenti tar-rekwiżiti kuntrattwali mid-debituri.

30 Peress li d-debituri ma ħallsux erba' skadenzi mensili li jikkorrispondu għax-xhur ta' Marzu sa Ġunju 2012, il-Banco de Valencia ddeċieda fuq l-iskadenza tat-terminu u beda', fil-5 ta' Ġunju 2012, proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja sabiex jikseb il-ħlas tas-somma ta' EUR 279 540.58 għall-kapital u dik proviżjonali ta' EUR 83 862.17 għall-interessi ta' dewmien dovuti mill-mument tal-likwidazzjoni notarili mehmuża mar-rikors, u għall-ispejjeż.

31 Adita fil-kuntest ta' din il-proċedura bħala qorti tal-eżekuzzjoni, il-Juzgado de Primera Instancia Nru 17 ta' Palma de Mallorca (Qorti tal-Ewwel Istanza u ta' Istruttorja ta' Palma de Majorque) esprimiet dubji, l-istess bħall-Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nru 1 ta' Catarroja, rigward il-konformità tal-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja Spanjola mad-Direttiva 93/13. Skont din il-qorti tal-aħħar, il-qorti kompetenti ma għandhiex is-setgħa, minn naħa, li tevalwa *ex officio* n-natura inġusta ta' klawżola li tinsab fil-kuntratt ta' self ipotekarju qabel tordna l-eżekuzzjoni, peress li l-kompitu tagħha huwa limitat għall-eżami formali tat-titolu eżekuttiv u tad-dokumentazzjoni li takkumpanjah, u, min-naħa, li tissospendi l-eżekuzzjoni ipotekarja meta proċedura dwar il-mertu titressaq mid-debitur sabiex tiġi kkonstatata l-imsemmija natura inġusta.

32 Għalhekk, billi fakkret l-opinjoni espressa fil-konklużjonijiet tal-Avukat Kokott fil-kawża Aziz (sentenza tal-14 ta' Marzu 2013, C-415/11), il-Juzgado de Primera Instancia Nru 17 ta' Palma de Mallorca affermat li din is-sistema proċedurali tista' tirriżulta kuntrarja għas-sistema stabbilita bid-Direttiva 93/13 kif interpretata mill-ġurisprudenza stabbilita mill-Qorti tal-Ġustizzja f'dan ir-rigward (ara, is-sentenzi tas-27 ta' Ġunju 2000, Océano Grupo Editorial u Salvat Editores, C-240/98 sa C-244/98, Ġabra p. I-4941; tas-26 ta' Ottubru 2006, Mostaza Claro, C-168/05, Ġabra p. I-10421; tal-

4 ta' Ġunju 2009, Pannon GSM, C-243/08, Ġabra p. I-4713; u Banco Español de Crédito, iċċitata iktar 'il fuq). Fil-fatt, minn dan jirriżulta, li l-qorti nazzjonali hija dejjem meħtieġa tevalwa *ex officio* n-natura inġusta ta' klawżola kuntrattwali li taqa' taħt il-kamp ta' applikazzjoni ta' din id-direttiva, peress li għandha punti ta' liġi u ta' fatt neċessarji meħtieġa għal dan il-għan.

33 Barra minn hekk, il-Juzgado de Primera Instancia Nru 1 ta' Palma de Mallorca qieset li t-trattament tal-kawża prinċipali qajmet kwistjonijiet oħrajn li jirrigwardaw, b'mod partikolari, l-interpretazzjoni tal-kunċett ta' "klawżola inġusta" fid-dawl tal-Artikolu 3(1) u (3) tal-imsemmija direttiva, u tal-punti 1(e) u (g), u 2(a) tal-Anness tagħha. Fil-fatt, il-konformità ma' dawn id-dispożizzjonijiet tal-klawżola, li hija s-suġġett tal-kawża prinċipali u tirrigwarda l-iskadenza tat-terminu ta' kreditu ipotekarja, ma tirriżultax b'mod ċar.

34 F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Juzgado de Primera Instancia Nru 17 ta' Palma de Mallorca ddeċidiet li tissospendi l-proċeduri u li tressaq quddiem il-Qorti tal-Ġustizzja d-domandi preliminari li ġejjin:

"1) Il-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja Spanjola tosserva l-Artikolu 7 tad-[Direttiva 93/13/KEE], sa fejn ma tippermettix lill-qorti li tistħarreġ *ex officio*, sabiex tordna l-eżekuzzjoni, klawżola ta' skadenza tat-terminu ta' self fuq l-inizjattiva unilaterali tal-bank, klawżola li hija kkunsidrata fiha nnifisha bħala abbużiva [inġusta] u fl-applikazzjoni tagħha f'din il-kawża, u li hija indispensabbli sabiex min jissellef li huwa bejjiegħ jew fornitur jista' jibda din il-proċedura ta' eżekuzzjoni privileġġata?

2) Dejjem fir-rigward tal-Artikolu 7 tad-[Direttiva 93/13/KEE], x'għandha tkun il-portata tal-intervent tal-qorti fir-rigward ta' din il-klawżola meta hija għandha tordna l-eżekuzzjoni fil-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja?

3) Fir-rigward tal-Artikolu 3(1) u (3) tad-[Direttiva 93/13/KEE] kif ukoll tal-punti 1(e) u (g), u 2(a) tal-[Anness tagħha], jista' jiġi kkunsidrat li klawżola kuntrattwali, li tippermetti lill-organu finanzjarju li ssellef li jirrexxindi unilateralment il-kuntratt ta' self minħabba raġunijiet purament oġġettivi, xi wħud minnhom mingħajr ebda konnessjoni mal-kuntratt stess, u, f'din il-kawża, qabel in-nuqqas ta' ħlas ta' erba' skadenzi mensili ipotekarji, hija fiha nnifisha u fl-applikazzjoni speċifika tagħha għall-kawża, abbużiva [inġusta]?"

35 Permezz ta' digriet tal-President tal-Qorti tal-Ġustizzja tat-20 ta' Ġunju 2013, il-Kawżi C-537/12 u C-116/13 ingħaqdu għall-finijiet tal-proċedura bil-miktub u orali, kif ukoll għall-finijiet tas-sentenza.

Fuq id-domandi preliminari

36 Skont l-Artikolu 99 tar-Regoli tal-Proċedura, meta domanda preliminari magħmula tkun identika għal domanda li dwarha l-Qorti tal-Ġustizzja tkun diġà ddeċidiet, meta r-risposta għal tali domanda tkun tista' tiġi dedotta b'mod ċar mill-ġurisprudenza jew meta r-risposta għad-domanda preliminari ma tħalli lok għal ebda dubju raġonevoli, il-Qorti tal-Ġustizzja tista', f'kull ħin, fuq proposta tal-Imħallef Relatur u wara li jinstema' l-Avukat Ġenerali, tiddeċiedi permezz ta' digriet motivat.

37 L-imsemmi artikolu għandu jiġi applikat għal dawn il-kawżi magħquda.

Fuq iż-żewġ domandi preliminari fil-Kawża C-537/12 u fuq iż-żewġ domandi preliminari fil-Kawża C-116/13

38 Permezz ta' dawn id-domandi, li għandhom jiġu eżaminati flimkien, il-qrati tar-rinviju jistaqsu, essenzjalment, jekk id-Direttiva 93/13 għandhiex tiġi interpretata fis-sens li tipprekludi leġiżlazzjoni ta' Stat Membru, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li ma tippermettix lill-qorti tal-eżekuzzjoni,

fil-kuntest ta' proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, la li tevalwa, kemm jekk *ex officio* jew fuq it-talba tal-konsumatur, in-natura inġusta ta' klawżola li tinsab fil-kuntratt li minnu jirriżulta d-dejn mitlub u li jistabbilixxi t-titolu eżekuttiv, u lanqas li tadotta miżuri provviżorji li jiggarantixxu l-effikaċja kompleta tad-deċiżjoni finali tal-qorti adita bil-proċedura dwar il-mertu korrispondenti, li jkollha l-kompetenza li tivverifika n-natura inġusta ta' din il-klawżola.

39 F'dan ir-rigward, hija ġurisprudenza stabbilita li s-sistema ta' protezzjoni implementata permezz tad-Direttiva 93/13 hija bbażata fuq l-idea li l-konsumatur jinsab f'sitwazzjoni ta' inferjorità fil-konfront tal-bejjiegħ jew tal-fornitur kemm fir-rigward tas-setgħa ta' negozjati kif ukoll fir-rigward tal-livell ta' informazzjoni (is-sentenza Aziz, C-415/11, iċċitata iktar 'il fuq, punt 44).

40 Fid-dawl ta' tali sitwazzjoni ta' inferjorità, l-Artikolu 6(1) ta' din id-direttiva jipprovdi li l-klawżoli inġusti ma jorbtux lill-konsumatur. Kif jirriżulta mill-ġurisprudenza, din hija dispożizzjoni mandatorja, li hija intiża sabiex tissostitwixxi l-ekwilibriju formali li l-kuntratt jistabbilixxi bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet b'ekwilibriju reali li jerġa' jistabbilixxi l-ugwaljanza bejn dawn tal-aħħar (sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 45).

41 F'dan il-kuntest, il-Qorti tal-Ġustizzja diġà enfasizzat diversi drabi li l-qorti nazzjonali għandha tevalwa *ex officio* n-natura inġusta ta' klawżola kuntrattwali li taqa' taħt il-kamp ta' applikazzjoni tal-imsemmija direttiva u, meta tagħmel dan, għandha tirrimedja l-iżbilanċ li jeżisti bejn il-konsumatur u l-bejjiegħ jew il-fornitur, meta jkollha quddiemha l-punti ta' liġi u ta' fatt meħtieġa għal dan il-għan (sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 46 u l-ġurisprudenza ċċitata).

42 Barra minn hekk, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li d-Direttiva Nru 93/13 għandha tiġi interpretata fis-sens li hija tipprekludi leġiżlazzjoni ta' Stat Membru li ma tippermettix lill-qorti li quddiemha tkun tressqet talba għal ordni ta' ħlas tevalwa *ex officio*, la *in limine litis* u lanqas f'ebda mument ieħor tal-proċedura, meta jkollha diġà l-elementi ta' liġi u ta' fatt neċessarji f'dan ir-rigward, in-natura inġusta tal-klawżoli li jinsabu f'kuntratt konkluż bejn bejjiegħ jew fornitur u konsumatur, fin-nuqqas tal-oppożizzjoni mressqa minn dan tal-aħħar (sentenza Banco Español de Crédito, iċċitata iktar 'il fuq, punt 57).

43 Barra minn hekk, fil-punt 64 tas-sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, il-Qorti tal-Ġustizzja qieset li din id-direttiva għandha tiġi interpretata fis-sens li tipprekludi leġiżlazzjoni ta' Stat Membru, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li, filwaqt li fil-kuntest ta' proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja ma tipprevedix raġunijiet ta' oppożizzjoni bbażati fuq in-natura inġusta ta' klawżola kuntrattwali li tikkostitwixxi l-bażi tat-titolu eżekuttiv, ma tippermettix lill-qorti adita bil-proċedura dwar il-mertu, li jkollha l-kompetenza sabiex tevalwa n-natura inġusta ta' tali klawżola, tadotta miżuri provviżorji, fosthom, b'mod partikolari, is-sospensjoni tal-imsemmija proċedura ta' eżekuzzjoni, meta l-adozzjoni ta' dawn il-miżuri tkun neċessarja sabiex tiġi ggarantita l-effikaċja kompleta tad-deċiżjoni finali tagħha.

44 F'dawn iċ-ċirkustanzi, hemm lok li jiġi rrilevat li din il-ġurisprudenza tippermetti li tiġi dedotta b'mod ċar ir-risposta li għandha tingħata għad-domandi preliminari magħmula, sa fejn jikkonċernaw essenzjalment id-definizzjoni, skont l-imsemmi direttiva, tal-intervent tal-qorti li għandha l-kompetenza sabiex tawtorizza l-eżekuzzjoni ipotekarja, fil-kuntest tal-istess sistema proċedurali bħal dak analizzat mill-Qorti tal-Ġustizzja fis-sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq.

45 F'dan ir-rigward, għandu jiġi kkonstatat li, fin-nuqqas ta' armonizzazzjoni tal-mekkaniżmi nazzjonali dwar l-eżekuzzjoni furzata, il-modalitajiet tal-implementazzjoni tar-raġunijiet ta' oppożizzjoni aċċettati fil-kuntest ta' proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja u tas-setgħat mogħtija f'dan l-istadju lill-qorti ta' eżekuzzjoni sabiex tanalizza l-leġittimità tal-klawżoli kuntrattwali konklużi mal-konsumaturi, jaqgħu fl-ordinament ġuridiku intern tal-Istati Membri skont il-prinċipju ta' awtonomija proċedurali ta' dawn tal-aħħar, bil-kundizzjoni iżda li dawn il-modalitajiet ma jkunux inqas favorevoli minn dawk li jirregolaw sitwazzjonijiet simili suġġetti għad-dritt intern (prinċipju ta' ekwivalenza) u li ma jagħmlux

prattikament impossibbli jew eċċessivament diffiċli l-eżerċizzju tad-drittijiet mogħtija lill-konsumaturi mid-dritt tal-Unjoni (prinċipju ta' effettività) (ara, b'analoġija, is-sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 50).

46 Fir-rigward tal-prinċipju ta' ekwivalenza, għandu jiġi rrilevat li l-Qorti tal-Ġustizzja ma għandha ebda element ta' natura li jqajjem dubju dwar il-konformità tal-leġiżlazzjoni inkwistjoni fil-kawżi prinċipali ma' dan il-prinċipju.

47 Fil-fatt, mill-proċess jirriżulta li s-sistema proċedurali Spanjola tipprojbixxi lill-qorti ta' eżekuzzjoni, fil-kuntest ta' proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, kemm li tanalizza, *ex officio* jew fuq it-talba ta' waħda mill-partijiet, il-kuntratt li minnu jirriżulta d-dejn mitlub għal raġunijiet differenti mill-motivi ta' oppożizzjoni espressament previsti, jew inkella li tadotta miżuri provviżorji li jiggarantixxu l-effikaċja kompleta tad-deċiżjoni finali tal-qorti li tiddeċiedi dwar il-mertu, mhux biss meta din il-qorti tevalwa n-natura inġusta, fid-dawl tal-Artikolu 6 tad-Direttiva 93/13, ta' klawżola li tinsab f'kuntratt konklużż bejn bejjiegħ jew fornitur u konsumatur, iżda wkoll meta hija tivverifika l-kuntrarjetà bejn tali klawżola u r-regoli nazzjonali ta' ordni pubbliku, madankollu hija din il-qorti li għandha twettaq il-verifika.

48 Fir-rigward tal-prinċipju ta' effettività, għandu jitfakkar li, skont ġurisprudenza stabbilita, kull każ li fih tqum il-kwistjoni dwar jekk dispożizzjoni proċedurali nazzjonali tagħmilx impossibbli jew eċċessivament diffiċli l-applikazzjoni tad-dritt tal-Unjoni, għandu jiġi analizzat filwaqt li jittieħdu inkunsiderazzjoni l-pożizzjoni ta' din id-dispożizzjoni fil-proċedura fl-intier tagħha, l-iżvolġiment tagħha u l-karatteristiċi partikolari tagħha, quddiem id-diversi istanzi nazzjonali (sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 53).

49 F'dan il-każ, mill-proċess sottomess lill-Qorti tal-Ġustizzja jirriżulta li, skont l-Artikolu 695 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili, fil-proċeduri ta' eżekuzzjoni ipotekarja, l-oppożizzjoni mill-konvenut fil-proċedura ta' eżekuzzjoni għandha tintlaqa' biss meta tkun ibbażata fuq l-estinzjoni tal-garanzija jew tal-obbligu ggarantit, jew jekk tkun ibbażata fuq żball fid-determinazzjoni tal-ammont dovut, meta d-dejn iggarantit ikun ikkostitwit mill-bilanċ tal-għeluq ta' kont bejn il-kreditur li jkun qiegħed jitlob l-eżekuzzjoni u l-konvenut fil-proċedura ta' eżekuzzjoni, jew inkella meta tkun ibbażata fuq l-eżistenza ta' ipoteka jew garanzija oħra iskritta qabel l-obbligu li fir-rigward tiegħu tkun infetħet il-proċedura.

50 Skont l-Artikolu 698 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili, kull ilment ieħor li d-debitur jista' jressaq, inklużi dawk dwar l-annullament tat-titolu jew il-maturità, in-natura ċerta, l-estinzjoni jew l-ammont tad-dejn, għandu jiġi deċiż b'sentenza adattata, mingħajr qatt ma jkollu l-effett li jissospendi jew iwaqqaf il-proċedura ta' eżekuzzjoni prevista fil-kapitolu inkwistjoni.

51 Barra minn hekk, skont l-Artikolu 131 tal-Liġi dwar l-Ipoteki, l-iskrizzjonijiet preventivi ta' talba għan-nullità tal-ipoteka jew l-iskrizzjonijiet l-oħra li ma jkunux ibbażati fuq wieħed mill-każijiet li jistgħu jwasslu għas-sospensjoni tal-eżekuzzjoni għandhom jiġu annullati bis-saħħa tad-digriet ta' annullament imsemmi fl-Artikolu 133 ta' din il-liġi, bil-kundizzjoni li jkunu sussegwenti għan-nota fil-marġni tal-ħruġ taċ-ċertifikat tal-obbligi.

52 Issa, minn dawn l-indikazzjonijiet jirriżulta li, fis-sistema proċedurali Spanjola, l-aġġudikazzjoni finali ta' proprjetà ipotekata lil terz għandha dejjem natura irriversibbli, anki jekk in-natura inġusta tal-klawżola kkontestata mill-konsumatur quddiem il-qorti li tiddeċiedi dwar il-mertu timplika n-nullità tal-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, ħlief fil-każ li l-konsumatur ikkonċernat ikun għamel iskrizzjoni preventiva tat-talba għan-nullità tal-ipoteka qabel l-imsemmija nota fil-marġni (sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 57).

53 F'dan id-dawl, għandu madankollu jiġi kkonstatat li, fid-dawl tal-iżvolġiment u tal-karatteristiċi partikolari tal-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja inkwistjoni fil-kawża prinċipali, tali każ għandu jitqies li huwa wieħed residwu, għaliex jeżisti riskju li ma jistax jiġi injorat li l-konsumatur ikkonċernat

ma jagħmilx l-iskrizzjoni preventiva msemmija fit-termini previsti għal dan il-għan, u dan jew minħabba n-natura rapida ħafna tal-proċedura ta' eżekuzzjoni inkwistjoni jew għaliex ma jkunx jaf jew ma jkunx jifhem il-portata tad-drittijiet tiegħu (ara s-sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 58).

54 Kif il-Qorti tal-Ġustizzja diġà ddeċidiet fil-punt 59 tas-sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, tali sistema proċedurali, sa fejn tagħmilha impossibbli, għall-qorti li tiddeċiedi dwar il-mertu u li quddiemha l-konsumatur ikun ressaq talba fejn isostni n-natura inġusta ta' klawżola kuntrattwali li tikkostitwixxi l-bażi tat-titolu eżekuttiv, li tadotta miżuri provviżorji li jistgħu jissospendu jew iwaqqfu l-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, meta tali adozzjoni tkun neċessarja sabiex tiġi ggarantita l-effikaċja kompleta tad-deċiżjoni finali tagħha, hija ta' natura li tippreġudika l-effettività tal-protezzjoni mixtieqa mid-Direttiva 93/13.

55 Bl-istess mod, għandu jiġi kkonstatat li tali sistema proċedurali, sa fejn tistabbilixxi wkoll impossibbiltà għall-qorti tal-eżekuzzjoni kemm li tevalwa, *ex officio* jew fuq it-talba tal-konsumatur, in-natura inġusta ta' klawżola li tinsab fil-kuntest li minnu jirriżulta d-dejn mitlub u tikkostitwixxi, f'dan il-każ, il-bażi tat-titolu eżekuttiv, jew inkella l-għoti ta' tali miżuri provviżorji li jistgħu jissospendu jew iwaqqfu l-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, meta l-għoti ta' tali miżuri tkun neċessarja sabiex tiġi ggarantita l-effikaċja kompleta tad-deċiżjoni finali tal-qorti li tiddeċiedi fuq il-mertu li quddiemha l-konsumatur isostni tali natura inġusta, hija ta' natura li tippreġudika l-effettività tal-protezzjoni mixtieqa mid-Direttiva 93/13.

56 Fil-fatt, kif iddeċidiet il-Qorti tal-Ġustizzja, mingħajr din il-possibbiltà, fil-każijiet kollha fejn, bħalma huwa l-każ fil-kawżi prinċipali, l-eżekuzzjoni tal-ipoteka fuq il-proprjetà immobbli ipotekata titwettaq qabel l-għoti tad-deċiżjoni tal-qorti li tiddeċiedi dwar il-mertu li tiddikjara n-natura inġusta tal-klawżola kuntrattwali li fuqha kienet ibbażata l-ipoteka u għalhekk in-nullità tal-proċedura ta' eżekuzzjoni, din id-deċiżjoni tippermetti li l-imsemmi konsumatur jiġi żgurat biss protezzjoni *a posteriori* ta' natura purament kumpensatorja, li tirriżulta inkompleta u insuffiċjenti u tikkostitwixxi mezz li la huwa adegwat u lanqas effikaċi sabiex jitwaqqaf l-użu ta' din l-istess klawżola, kuntrarjament għal dak li jipprevedi l-Artikolu 7(1) tad-Direttiva 93/13 (sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 60).

57 Dan jgħodd iktar u iktar meta, bħal fil-kawżi prinċipali, il-proprjetà li tkun is-suġġett tal-garanzija ipotekarja tkun l-akkomodazzjoni tal-konsumatur lez u tal-familja tiegħu, sa fejn dan il-mekkaniżmu ta' protezzjoni tal-konsumaturi limitat għall-ħlas tad-danni ma jippermettix li jitwaqqaf it-telf definittiv u irriversibbli tal-imsemmija akkomodazzjoni (sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 61).

58 Għalhekk, huwa biżżejjed għall-bejjiegħa jew għall-fornituri li jibdew proċedura għal ordni ta' ħlas minflok proċedura ċivili ordinarja sabiex iċaħħdu lill-konsumatur mill-benefiċċju tal-protezzjoni mogħtija mid-Direttiva 93/13, li huwa wkoll kuntrarju għall-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja, fejn il-karatteristiċi speċifiċi tal-proċedura ġurisdizzjonali, li sseħħ fl-ambitu tad-dritt nazzjonali bejn bejjiegħ jew fornitur u konsumatur, ma jistgħux jikkostitwixxu element li jista' jaffettwa l-protezzjoni ġuridika li minnha għandu jibbenefika dan tal-aħħar skont id-dispożizzjonijiet ta' din id-direttiva (sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 62).

59 F'dawn iċ-ċirkustanzi, għandu jiġi kkonstatat li l-leġiżlazzjoni Spanjola inkwistjoni fil-kawża prinċipali ma tidhirx li hija konformi mal-prinċipju ta' effettività sa fejn tagħmel impossibbli jew eċċessivament diffiċli, fil-proċeduri ta' eżekuzzjoni ipotekarja mibdija mill-bejjiegħa jew mill-fornituri u li fihom il-konsumaturi jkunu l-konvenuti, l-applikazzjoni tal-protezzjoni li din id-direttiva għandha l-għan li tagħti lill-konsumaturi (sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 63).

60 Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, ir-risposta għaż-żewġ domandi fil-Kawża C-537/12 u għall-ewwel żewġ domandi fil-Kawża C-116/13 għandha tkun li d-Direttiva 93/13 għandha tiġi interpretata fis-sens li tipprekludi leġiżlazzjoni ta' Stat Membru, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li ma tippermettix lill-qorti tal-eżekuzzjoni, fil-kuntest ta' proċedura ta' eżekuzzjoni

ipotekarja, la li tevalwa, kemm jekk *ex officio* jew fuq it-talba tal-konsumatur, in-natura inġusta ta' klawżola li tinsab fil-kuntratt li minnu jirriżulta d-dejn mitlub u li jistabbilixxi t-titolu eżekuttiv, u lanqas li tadotta miżuri provviżorji, fosthom, b'mod partikolari, is-sospensjoni tal-eżekuzzjoni, meta l-għoti ta' dawn il-miżuri tkun neċessarji sabiex tiġi ggarantita l-effikaċja kompleta tad-deċiżjoni finali tal-qorti adita bil-proċedura dwar il-mertu korrispondenti, li jkollha l-kompetenza li tivverifika n-natura inġusta ta' din il-klawżola.

Fuq it-tielet domanda preliminari tal-Kawża C-116/13

61 Permezz ta' din id-domanda, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, preċiżjonijiet dwar l-interpretazzjoni tal-Artikolu 3(1) u (3) tad-Direttiva 93/13, kif ukoll tal-punti 1(e) u (g), u 2(a) tal-anness ta' din id-direttiva, sabiex tiġi evalwata n-natura inġusta jew le tal-klawżola li hija s-suġġett tal-kawża prinċipali u li tirrigwarda l-"iskadenza tat-terminu tal-kreditu ipotekarju".

62 F'dan ir-rigward, għandu jiġi speċifikat li, fis-sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, il-Qorti tal-Ġustizzja ntalbet tirrispondi għal domanda simili, sabiex jiġi permess għall-qorti nazzjonali li tivverifika b'mod partikolari n-natura inġusta ta' klawżola ta' skadenza tat-terminu ta' kuntratti ta' kreditu ipotekarju għal perijodu twil. Konsegwentement, ir-risposta għal din id-domanda tista' tiġi dedotta b'mod ċar mill-kunsiderazzjonijiet żviluppati f'din is-sentenza.

63 Skont ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja, il-ġurisdizzjoni ta' din tal-aħħar tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kunċett ta' "klawżola inġusta", li jinsab fl-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13 u fl-Anness tagħha, kif ukoll il-kriterji li l-qorti nazzjonali tista' jew għandha tapplika fl-eżami ta' klawżola kuntrattwali fir-rigward tad-dispożizzjonijiet ta' din id-direttiva, filwaqt li hija l-imsemmi qorti 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 sempliċement tipprovdi lill-qorti tar-rinviju indikazzjonijiet li din tal-aħħar imbagħad hija mistennija tieħu inkunsiderazzjoni fl-evalwazzjoni tan-natura inġusta tal-klawżola kkonċernata (ara s-sentenzi tas-26 ta' April 2012, Invitel, C-472/10, punt 22 u Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 66).

64 B'dan premess, għandu jiġi osservat li, meta jirreferi għall-kunċetti ta' *bona fide* u ta' żbilanċ sinjifikattiv għad-detriment tal-konsumatur bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li jirriżultaw mill-kuntratt, l-Artikolu 3(1) tal-imsemmi direttiva jiddefinixxi biss b'mod astratt l-elementi li jagħtu natura inġusta lil klawżola kuntrattwali li ma kinitx is-suġġett ta' negozjati individwali (sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 67).

65 Issa, kif diġà ġie speċifikat mill-Qorti tal-Ġustizzja, sabiex jiġi ddeterminat jekk klawżola toħloqx, għad-detriment tal-konsumatur, "żbilanċ sinifikanti [sinjifikattiv]" bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li jirriżultaw mill-kuntratt, għandhom jittieħdu inkunsiderazzjoni, b'mod partikolari, ir-regoli applikabbli fid-dritt nazzjonali fl-assenza ta' ftehim bejn il-partijiet f'dan is-sens. Huwa permezz ta' tali analiżi komparattiva li l-qorti nazzjonali tkun tista' tevalwa jekk, u, jekk dan ikun il-każ, sa fejn, il-kuntratt iqiegħed lill-konsumatur f'sitwazzjoni legali inqas favorevoli meta mqabbla ma' dik prevista mid-dritt nazzjonali fis-seħħ. Bl-istess mod, għal dan l-iskop, jidher rilevanti li jitwettaq eżami tas-sitwazzjoni legali li fiha jinsab dan il-konsumatur fid-dawl tal-mezzi li jkollu għad-dispożizzjoni tiegħu, skont il-leġiżlazzjoni nazzjonali, sabiex iwaqqaf l-użu tal-klawżoli inġusti (sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 68).

66 Fir-rigward tal-kwistjoni dwar f'liema ċirkustanzi jinħoloq tali żbilanċ "kontra l-ħtieġa ta' *buona fede* [minkejja r-rekwiżit ta' bona fide]", għandu jiġi kkonstatat li, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja, il-qorti nazzjonali għandha tivverifika għal dan l-iskop jekk il-bejjiegħ jew il-fornitur, fuq il-bażi ta' aġir leali u ġust fil-konfront tal-konsumatur, setax raġonevolment jistenna li dan tal-aħħar jaċċetta tali klawżola wara negozjati individwali (sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 69).

67 F'dan il-kuntest, għandu jitfakkar ukoll li l-Anness li għalih jirreferi l-Artikolu 3(3) tad-Direttiva 93/13 jinkludi biss lista indikattiva u mhux eżawrjenti ta' klawżoli li jistgħu jiġu ddikjarati inġusti (sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punt 70).

68 B'mod partikolari, l-punt 1(e) u (g) ta' dan l-anness jiċċita l-klawżoli li għandhom bħala għan jew bħala effett, minn naħa, li jimponu fuq il-konsumatur, li ma jeżegwixxix l-obbligi tiegħu, penali għal ammont sproporzjonalment għoli, u min-naħa l-oħra, li jawtorizza lill-bejjiegħ jew lill-fornitur li jtemm mingħajr avviż minn qabel kuntratt għal tul indeterminat, ħlief fil-każ ta' raġuni serja. Il-punt 2(a) tal-imsemmi anness jispeċifika barra minn hekk li l-punt 1(g) ma jikkawżax xkiel għal klawżoli li bihom il-fornitur ta' servizzi jirriżerva d-dritt li jtemm il-kuntratt għal tul indeterminat, u dan, mingħajr avviż minn qabel fil-każ ta' raġuni valida, sakemm il-bejjiegħ jew il-fornitur ikun meħtieġ li jinforma lill-parti jew lill-partijiet kontraenti l-oħra dwar dan minnufih.

69 Huwa fid-dawl ta' dawn il-kriterji li hija l-Juzgado de Primera Instancia Nru 17 ta' Palma de Mallorca li għandha tevalwa n-natura inġusta tal-klawżola ta' skadenza tat-terminu tal-kreditu ipotekarju inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li tipprovdi li l-istabbiliment ta' kreditu jista' jirrixxendi unilateralment il-kuntratti ta' self għal tul determinat u jeżiġi għalhekk ir-rimbors tal-bqija tal-kapital dovut u tal-interessi, minħabba n-nuqqasijiet tad-debitur għall-obbligi kuntrattwali tiegħu matul perijodu limitat.

70 F'dan ir-rigward, għandu jiġi speċifikat li hija l-qorti tar-rinviju li għandha tivverifika, b'mod partikolari, jekk il-possibbiltà għall-bejjiegħ jew għall-fornitur li jirrixxendi unilateralment il-kuntratt tiddependix min-nuqqas ta' eżekuzzjoni min-naħa tal-konsumatur ta' obbligu li jkun ta' natura essenzjali fil-kuntest tar-relazzjoni kuntrattwali inkwistjoni, jekk din il-possibbiltà hijiex prevista għall-każijiet fejn tali nuqqas ta' eżekuzzjoni jkun ta' natura suffiċjentement gravi meta kkunsidrata fid-dawl tat-tul u tal-ammont tas-self, jekk din l-imsemmija possibbiltà tidderogax mir-regoli applikabbli fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-partijiet, b'mod li tagħmel iktar diffiċli għall-konsumatur, fid-dawl tal-mezzi proċedurali li għandu għad-dispożizzjoni tiegħu, l-aċċess għall-ġustizzja u l-eżerċizzju tad-drittijiet għad-difiża, u jekk id-dritt nazzjonali jipprevedix mezzi adegwati u effikaċi li permezz tagħhom il-konsumatur li jkun suġġett għall-applikazzjoni ta' tali klawżola jkun jista' jirrimedja l-effetti tar-rixessjoni unilaterali tal-kuntratt ta' self (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Aziz, iċċitata iktar 'il fuq, punti 73 u 75).

71 Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, ir-risposta għat-tielet domanda fil-Kawża C-116/13 għandha għalhekk tkun li l-Artikolu 3(1) u (3) tad-Direttiva 93/13 u l-punti 1(e) u (g) u, 2(a) tal-Anness tagħha għandhom jiġu interpretati fis-sens li, sabiex tiġi evalwata n-natura inġusta ta' klawżola ta' skadenza tat-terminu ta' kreditu ipotekarju, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, huma b'mod partikolari ta' importanza essenzjali:

— il-kwistjoni dwar jekk il-possibbiltà tal-bejjiegħ jew tal-fornitur li jirrixxendi unilateralment il-kuntratt tiddependix fuq in-nuqqas ta' eżekuzzjoni mill-konsumatur ta' obbligu li għandu natura essenzjali fil-kuntest tar-relazzjoni kuntrattwali inkwistjoni;

— il-kwistjoni dwar jekk din il-possibbiltà hijiex prevista għall-każijiet li fihom tali nuqqas ta' eżekuzzjoni jkun ta' natura suffiċjentement serja meta mqabbla mat-tul u mal-ammont tas-self;

— il-kwistjoni dwar jekk l-imsemmija possibbiltà tidderogax mir-regoli applikabbli fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-partijiet, b'tali mod li tagħmel iktar diffiċli għall-konsumatur, fid-dawl tal-mezzi proċedurali li għandu għad-dispożizzjoni tiegħu, l-aċċess għall-ġustizzja u l-eżerċizzju tad-drittijiet għad-difiża; u

— il-kwistjoni dwar jekk id-dritt nazzjonali jipprevedix mezzi adegwati u effikaċi li permezz tagħhom il-konsumatur li jkun suġġett għall-applikazzjoni ta' tali klawżola jkun jista' jirrimedja l-effetti tar-rixessjoni unilaterali tal-kuntratt ta' self.

Hija l-qorti tar-rinviju li għandha twettaq din l-evalwazzjoni, fid-dawl taċ-ċirkustanzi tal-kawża mressqa quddiemha.

Fuq l-ispejjeż

72 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 jitħallsu lura.

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

1) Id-Direttiva tal-Kunsill 93/13 KEE, tal-5 ta' April 1993, dwar klawżoli inġusti f'kuntratti mal-konsumatur, għandha tiġi interpretata fis-sens li tipprekludi leġiżlazzjoni ta' Stat Membru, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li ma tippermettix lill-qorti tal-eżekuzzjoni, fil-kuntest ta' proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja, la li tevalwa, kemm jekk *ex officio* jew fuq it-talba tal-konsumatur, in-natura inġusta ta' klawżola li tinsab fil-kuntratt li minnu jirriżulta d-dejn mitlub u li jistabbilixxi t-titolu eżekuttiv, u lanqas li tadotta miżuri provviżorji, fosthom, b'mod partikolari, is-sospensjoni tal-eżekuzzjoni, meta l-għoti ta' dawn il-miżuri tkun neċessarji sabiex tiġi ggarantita l-effikaċja kompleta tad-deċiżjoni finali tal-qorti adita bil-proċedura dwar il-mertu korrispondenti, li jkollha l-kompetenza li tivverifika n-natura inġusta ta' din il-klawżola.

2) L-Artikolu 3(1) u (3) tad-Direttiva 93/13 u l-punti 1(e) u (g) u, 2(a) tal-Anness tagħha għandhom jiġu interpretati fis-sens li, sabiex tiġi evalwata n-natura inġusta ta' klawżola ta' skadenza tat-terminu ta' kreditu ipotekarju, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, huma b'mod partikolari ta' importanza essenzjali:

— il-kwistjoni dwar jekk il-possibbiltà tal-bejjiegħ jew tal-fornitur li jirrixxendi unilateralment il-kuntratt tiddependix fuq in-nuqqas ta' eżekuzzjoni mill-konsumatur ta' obbligu li għandu natura essenzjali fil-kuntest tar-relazzjoni kuntrattwali inkwistjoni;

— il-kwistjoni dwar jekk din il-possibbiltà hijiex prevista għall-każijiet li fihom tali nuqqas ta' eżekuzzjoni jkun ta' natura suffiċjentement serja meta mqabbla mat-tul u mal-ammont tas-self;

— il-kwistjoni dwar jekk l-imsemmija possibbiltà tidderogax mir-regoli applikabbli fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-partijiet, b'tali mod li tagħmel iktar diffiċli għall-konsumatur, fid-dawl tal-mezzi proċedurali li għandu għad-dispożizzjoni tiegħu, l-aċċess għall-ġustizzja u l-eżerċizzju tad-drittijiet għad-difiża; u

— il-kwistjoni dwar jekk id-dritt nazzjonali jipprevedix mezzi adegwati u effikaċi li permezz tagħhom il-konsumatur li jkun suġġett għall-applikazzjoni ta' tali klawżola jkun jista' jirrimedja l-effetti tar-rixessjoni unilaterali tal-kuntratt ta' self.

Hija l-qorti tar-rinviju li għandha twettaq din l-evalwazzjoni, fid-dawl taċ-ċirkustanzi tal-kawża mressqa quddiemha.

Firem