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

27 ta' Ottubru 2022 *

"Rinviju għal deċiżjoni preliminari – Protezzjoni tal-konsumaturi – Direttiva 93/13/KEE – Klawżoli inġusti fil-kuntratti konklużi mal-konsumaturi – Artikolu 2(b) – Kunċett ta' 'konsumatur' – Artikolu 2(ċ) – Kunċett ta' 'bejjiegħ jew fornitur' – Persuna fiżika proprjetarja ta' appartament f'binja f'kondominju – Diversi tipi ta' relazzjonijiet legali rigward l-amministrazzjoni u l-manutenzjoni ta' din il-binja – Differenza fit-trattament, fir-rigward tal-kwalità ta' konsumatur, li ssir mil-leġiżlazzjoni ta' Stat Membru bejn il-koproprjetarji li daħlu f'kuntratt individwali għall-amministrazzjoni u għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' tali binja u dawk li ma daħlux f'tali kuntratt"

Fil-Kawża C-485/21,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mir-Rayonen sad Nesebar (il-Qorti Distrettwali ta' Nessebar, il-Bulgarija), permezz ta' deċiżjoni tat-23 ta' Lulju 2021, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fil-5 ta' Awwissu 2021, fil-proċedura

"S. V." OOD

vs

E. Ts. D.,

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

komposta minn N. Piçarra, li qed jaġixxi bħala President tal-Awla, N. Jääskinen, u M. Gavalec (Relatur), Imħallfin,

Avukat Ġenerali: N. Emiliou,

Reġistratur: A. Calot Escobar,

wara li rat il-proċedura bil-miktub,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

– għall-Gvern Awstrijak, minn A. Posch, J. Schmoll u M. Winkler-Unger, bħala aġenti,

– għall-Kummissjoni Ewropea, minn N. Nikolova, I. Rubene u N. Ruiz García, bħala aġenti,

* Lingwa tal-kawża: il-Bulgaru.

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

tagħti l-preżenti

Sentenza

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

2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' tilwima bejn "S. V." OOD, kumpannija kummerċjali rregolata mid-dritt Bulgaru, amministratur ta' binja f'kondominju, u E. Ts. D., persuna fiżika proprjetarja ta' appartament f'din il-binja, rigward il-pagament ta' somom dovuti b'eżekuzzjoni ta' kuntratt konkluż għall-finijiet tal-amministrazzjoni u tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-imsemmija binja.

Il-kuntest ġuridiku

Id-dritt tal-Unjoni

3 Skont l-għaxar premessa tad-Direttiva 93/13:

"[…] tista' tinkiseb protezzjoni aktar effettiva tal-konsumatur billi jiġu adottati regoli tal-liġi uniformi fil-kwistjoni ta' klawżoli inġusti; […] dawk ir-regoli għandhom jgħoddu għall-kuntratti kollha konklużi bejn il-bejjiegħa jew il-forniturи u l-konsumaturi; […]"

4 L-Artikolu 1 ta' din id-direttiva jipprevedi:

"1. L-għan ta' din id-Direttiva huwa li japprossima l-liġijiet, ir-regolamenti u d-disposizzjonijiet amministrattivi ta' l-Istati Membri relatati ma' klawżoli inġusti f'kuntratti konklużi bejn bejjiegħ jew fornitur u konsumatur.

2. Il-klawżoli kuntrattwali li jirriflettu disposizzjonijiet mandatarji statutorji jew regolatorji u d-disposizzjonijiet jew il-prinċipji ta' konvenzjonijiet internazzjonali li għalihom ikunu parti l-Istati Membri jew il-Komunità, b'mod partikolari fil-qasam tat-trasport, m'għandhomx ikunu suġġetti għad-disposizzjonijiet ta' din id-Direttiva."

5 L-Artikolu 2(b) u (c) tal-imsemmija direttiva huwa fformulat kif ġej:

"Għall-finijiet ta' din id-Direttiva:

[…]

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

(ċ) 'bejjiegħ jew fornitur' tfisser kull persuna naturali jew legali li, f'kuntratti koperti minn din id-Direttiva, tkun qiegħda taġixxi għal skopijiet relatati mas-sengħa, in-negozju jew il-professjoni tagħha, sew jekk proprjetà pubblika u sew jekk propjetà privata."

6 L-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13 jipprevedi li "[k]lawżola kuntrattwali li ma tkunx ġiet negozjata individwalment għandha titqies inġusta jekk, kontra l-ħtieġa ta' *buona fede*, tkun tikkawża żbilanċ sinifikanti fid-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li joħorġu mill-kuntratt, bi ħsara għall-konsumatur."

Id-dritt Bulgaru

7 L-Artikolu 2(1) taż-zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost (il-Liġi dwar l-Amministrazzjoni tal-Kondominji ta' Appartamenti) (DV Nru 6, tat-23 ta' Jannar 2009), fil-verżjoni tagħha applikabbli għall-fatti fil-kawża prinċipali (iktar 'il quddiem iż-"ZUES"), jipprevedi:

"L-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-binjiet mqiegħda taħt is-sistema ta' kondominju, mibnija fil-kuntest ta' proġett residenzjali ta' tip magħluq ['gated residential project'], hija rregolata permezz ta' kuntratt bil-miktub iffirmat quddiem nutar mill-investitur u mill-proprjetarji tal-unitajiet ta' residenza."

8 Skont l-Artikolu 6(1)(10) ta' din il-liġi, il-proprjetarji għandhom l-obbligu li jħallsu l-ispejjeż ta' amministrazzjoni u ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni.

9 L-Artikolu 9 ta' din il-liġi jipprovdi:

"Il-proċeduri għall-amministrazzjoni tal-kondominju ta' appartamenti jieħdu l-forma ta' laqgħa ġenerali u/jew l-assoċjazzjoni ta' proprjetarji."

10 L-Artikolu 195(1) u (5) taż-zakon za ustroystvo na teritoriata (il-Liġi dwar l-Ippjanar tal-Użu tal-Art) (DV Nru 1, tat-2 ta' Jannar 2001), fil-verżjoni tagħha applikabbli għall-fatti fil-kawża prinċipali, jipprevedi:

"(1) Il-proprjetarji ta' bini għandhom l-obbligu li jżommuh fi stat tekniku li jissodisfa r-rekwiżiti essenzjali tal-Artikolu 169(1) u (3) […].

[…]

(5) Is-sindku tal-muniċipalità jista', permezz ta' ordni, jeżiġi li l-proprejtarji ta' bini […] iwettqu x-xogħlijiet neċessarji fl-interess tas-sigurtà, tas-sigurtà fit-toroq, tas-saħħa, tal-iġjene, tal-estetika, tal-indafa u tal-ordni pubbliku."

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

11 E. Ts. D. hija proprjetarja ta' appartament li jagħmel parti minn binja f'kondominju, li tinsab f'Nessebar (il-Bulgarija).

12 Skont kuntratt għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' dan il-bini, konklużż fid-9 ta' Jannar 2012 għal żmien indeterminat, li jindika lil S.V. bħala "amministratriċi", u ffirmat minn E. Ts. D., din tal-aħħar hija marbuta, inkwantu koproprjetarja, tħallas lil din il-kumpannija tariffa annwali ta' EUR 6 għal kull metru kwadrat, minbarra t-taxxa fuq il-valur miżjud (VAT), għall-amministrazzjoni u għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-imsemmi bini. Skont dan il-kuntratt, fil-każ ta' dewmien fil-pagament, l-imsemmija kumpannija għandha d-dritt tapplika għall-ammont dovut interessi ta' 0.1 % għal kull jum ta' dewmien.

13 Fis-26 ta' Awwissu 2020, S. V. innotifikat lil E. Ts. D. b'intimazzjoni permezz ta' att notarili li kien jitlobha tħallas, qabel il-31 ta' Awwissu 2020, it-tariffi annwali dovuti għall-perijodu wara s-sena 2012. Sussegwentement, hija adixxiet lill-qorti tar-rinviju, ir-Rayonen sad Nesebar (il-Qorti Distrettwali ta' Nessebar, il-Bulgarija), b'rikors intiż sabiex E. Ts. D. tiġi kkundannata tħallasha s-somma ta' EUR 1 112.40, li tikkorrispondi għall-ammont tat-tariffi annwali marbuta mas-snin 2017 sa 2019, kif ukoll is-somma ta' EUR 717.87 bħala kumpens għal dewmien fil-pagament.

14 Quddiem dik il-qorti, E. Ts. D. sostniet, b'mod partikolari, li l-kuntratt imsemmi fil-punt 12 ta' din is-sentenza jinkludi klawżoli inġusti, li jobbligaw lill-konsumatur iħallas kumpens għoli wisq u li la huma ċari u lanqas ma jinftiehmu. E. Ts. D. tqis li għandha l-kwalità ta' "konsumatur" u tenfasizza li, fiż-żmien tal-konklużjoni ta' dan il-kuntratt, ma kienx hemm negozjar individwali bejn il-partijiet.

15 L-imsemmija qorti tistaqsi, minn naħa, jekk il-proprjetarju ta' appartament f'binja f'kondominju għandux il-kwalità ta' "konsumatur", fis-sens tad-Direttivi 93/13 u 2011/83, peress li ċerti elementi tar-relazzjonijiet kuntrattwali fir-rigward tal-amministrazzjoni tal-partijiet komuni ta' tali binja huma rregolati direttament mil-leġiżlazzjoni Bulgara. Min-naħa l-oħra, hija tistaqsi jekk il-kwalità ta' "konsumatur" tiddependix mid-diversi sistemi li din il-leġiżlazzjoni tipprevedi għal din l-amministrazzjoni. Barra minn hekk, hija tesprimi dubji rigward id-differenza fit-trattament li ssir mill-imsemmi leġiżlazzjoni bejn il-koproprjetarji li daħlu f'kuntratt għall-amministrazzjoni u l-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' binja f'kondominju u dawk li ma daħlux f'tali kuntratt. Fil-każ imsemmi l-aħħar, il-korp inkarigat bl-amministrazzjoni tal-partijiet komuni huwa l-laqgħa ġenerali tal-kondominju.

16 Peress li qieset li s-soluzzjoni tat-tilwima li biha kienet adita tiddependi mill-interpretazzjoni tad-dispożizzjonijiet tad-Direttivi 93/13 u 2011/83, ir-Rayonen sad Nesebar (il-Qorti Distrettwali ta' Nessebar) iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri u li tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domandi preliminari li ġejjin:

"1) Persuni fiżiċi li jkunu l-proprjetarji ta' proprjetà individwali f'binja rregolata minn kondominju għandhom il-kwalità ta' 'konsumatur' (fis-sens tal-Artikolu 2(b) tad-Direttiva [93/13] fir-rigward tar-relazzjonijiet legali li jidħlu fihom u li jikkonċernaw l-amministrazzjoni u l-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' din il-binja?

2) It-tnissil tal-kwalità ta' 'konsumatur' ta' persuni fiżiċi li jkunu l-proprjetarji ta' proprjetà individwali f'binja rregolata minn kondominju jiddependi min-natura tar-relazzjonijiet legali li jidħlu fihom (kuntratt individwali dwar l-amministrazzjoni u l-manutenzjoni tal-partijiet komuni, kuntratt konklużż taħt l-Artikolu 2 taż-[ZUES] f'laqgħa ġenerali tal-kondominju)?

3) Hija konformi mad-Direttiva 2011/83 leġiżlazzjoni li tipprevedi trattament differenti (fir-rigward tal-kwalità ta' 'konsumatur') għall-istess proprjetarji ta' proprjetà individwali f'binja rregolata minn kondominju, skont jekk ikunux ikkonkludew kuntratt individwali dwar l-amministrazzjoni u l-manutenzjoni tal-partijiet komuni f'din il-binja jew le (f'liema każ il-laqgħa ġenerali tal-kondominju titqies li hija l-korp rappreżentattiv tagħhom)?"

Fuq id-domandi preliminari

17 Preliminarjament, għandu jitfakkar li, skont ġurisprudenza stabbilita, fil-kuntest tal-proċedura ta' kooperazzjoni bejn il-qrati nazzjonali u l-Qorti tal-Ġustizzja, stabbilita fl-Artikolu 267 TFUE, hija din tal-aħħar li għandha tagħti lill-qorti nazzjonali risposta utli li tgħinha tiddeċiedi l-kawża quddiemha. Għal dan il-għan, jekk ikun meħtieġ, il-Qorti tal-Ġustizzja għandha tifformula mill-ġdid id-domandi magħmula lilha (sentenzi tas-17 ta' Lulju 1997, Krüger, C-334/95, EU:C:1997:378, punti 22 u 23, kif ukoll tat-18 ta' Novembru 2021, A. S.A., C 212/20, EU:C:2021:934, punt 36 u l-ġurisprudenza ċċitata).

18 F'dan il-każ, għandu jiġi osservat, minn naħa, li t-talba għal deċiżjoni preliminari ma tinkludi ebda element tali li jissuġġerixxi li s-sitwazzjoni fil-kawża prinċipali taqa' taħt il-kamp ta' applikazzjoni *ratione materiae* tad-Direttiva 2011/83 u lanqas li dispożizzjoni tal-leġiżlazzjoni Bulgara li tittrasponi din id-direttiva hija applikabbli għall-kuntratt imsemmi fil-punt 12 ta' din is-sentenza.

19 Min-naħa l-oħra, fit-talba tagħha għal deċiżjoni preliminari, il-qorti tar-rinviju ma tispjegax ir-rilevanza, għall-finijiet tas-soluzzjoni tat-tilwima fil-kawża prinċipali, tad-domandi tagħha dwar is-sitwazzjoni li fiha l-laqgħa ġenerali tal-kondominju ħadet hija nnifisha ħsieb l-amministrazzjoni tal-partijiet komuni f'binja f'kondominju, peress li minn din it-talba jirriżulta li din l-amministrazzjoni hija fdata lil amministratur, taħt kuntratt ma' dan tal-aħħar. Hija lanqas ma tispjega r-rilevanza, għall-finijiet tas-soluzzjoni ta' din it-tilwima, tal-fatt li, skont l-Artikolu 2(1) taż-ZUES, l-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-bini mqiegħed taħt is-sistema ta' kondominju, mibnija fil-kuntest ta' proġett residenzjali ta' tip magħluq ["gated residential project"], hija rregolata permezz ta' kuntratt bil-miktub, iffirmat quddiem nutar mill-investitur u mill-proprjetarji tal-unitajiet ta' residenza.

20 F'dawn iċ-ċirkustanzi, sabiex tingħata risposta utli lill-qorti tar-rinviju, id-domandi magħmula għandhom jiġu fformulati mill-ġdid u għandu jitqies li, permezz ta' dawn, dik il-qorti tistaqsi, essenzjalement, jekk l-Artikolu 1(1) u l-Artikolu 2(b) u (ċ) tad-Direttiva 93/13 għandhomx jiġu interpretati fis-sens li persuna fiżika, proprjetarja ta' appartament f'binja f'kondominju, għandha titqies li hija "konsumatur", fis-sens ta' din id-direttiva, meta:

– din il-persuna tidħol f'kuntratt ma' amministratur għall-finijiet tal-amministrazzjoni u tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' din il-binja, li ċerti dispożizzjonijiet minnu huma rregolati mil-leġiżlazzjoni nazzjonali;

– il-laqgħa ġenerali tal-kondominju jew tal-assoċjazzjoni tal-proprjetarji tal-imsemmija binja tidħol, għal dan l-iskop, f'kuntratt ma' amministratur.

21 Fl-ewwel lok, għandu jitfakkar li, hekk kif jirriżulta mill-Artikolu 1(1) u mill-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 93/13, din id-direttiva tapplika għall-klawżoli tal-"kuntratti […] konklużi bejn il-bejjiegħa jew il-forniturі u l-konsumaturi" li "ma [j]kun[u]x ġ[ew] negozjat[i] individwalment" (ara, f'dan is-sens, id-digriet tad-19 ta' Novembru 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, punt 20 u l-ġurisprudenza ċċitata).

22 Kif tistabbilixxi l-għaxar premessa ta' din id-direttiva, ir-regoli uniformi dwar il-klawżoli inġusti għandhom, b'riżerva għall-eċċezzjonijiet elenkati f'din il-premessa, japplikaw għall-"kuntratti kollha" konklużi bejn bejjiegħ jew fornitur u konsumatur, kif iddefiniti fl-Artikolu 2(b) u (ċ) tal-imsemmija direttiva (ara, f'dan is-sens, id-digriet tal-14 ta' Settembru 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, punti 26 u 27 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

23 Skont dan l-Artikolu 2(b), "konsumatur" huwa kull persuna fiżika li, fil-kuntratti li jaqgħu taħt id-Direttiva 93/13, jaġixxi għal finijiet li ma jidħlux fil-kuntest tal-attività professjonali tiegħu. Barra minn hekk, skont l-imsemmi Artikolu 2(ċ), "bejjiegħ jew fornitur" huwa kull persuna fiżika jew ġuridika li, f'dawn il-kuntratti, taġixxi fil-kuntest tal-attività professjonali tagħha, sew jekk tkun pubblika jew privata (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-21 ta' Marzu 2019, Pouvin et Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, punt 22).

24 Huwa għaldaqstant b'riferiment għall-kwalità tal-partijiet kontraenti, skont jekk dawn jaġixxux jew le fil-kuntest tal-attività professjonali tagħhom, li d-Direttiva 93/13 tiddefinixxi l-kuntratti li għalihom hija tapplika (sentenza tal-21 ta' Marzu 2019, Pouvin et Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, punt 23 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

25 Fir-rigward tal-kunċett ta' "konsumatur", fis-sens tal-Artikolu 2(b) tad-Direttiva 93/13, mill-ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja jirriżulta li dan huwa ta' natura oġġettiva. Huwa għandu jiġi stabbilit fid-dawl ta' kriterju funzjonali, li jikkonsisti fl-evalwazzjoni ta' jekk ir-relazzjoni kuntrattwali inkwistjoni tagħmilx parti mill-kuntest ta' attivitajiet li ma għandhom ebda rabta mal-eżerċizzju ta' professjoni (digriet tal-14 ta' Settembru 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, punt 32 u l-ġurisprudenza ċċitata).

26 Hija l-qorti nazzjonali adita b'tilwima li tirrigwarda kuntratt li jista' jaqa' fil-kamp ta' applikazzjoni ta' din id-direttiva li għandha tivverifika, billi tieħu inkunsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi kollha tal-każ u l-provi kollha, jekk il-parti kontraenti kkonċernata tistax tiġi kklassifikata bħala "konsumatur" fis-sens tal-imsemmija direttiva (digriet tal-14 ta' Settembru 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, punt 33 u l-ġurisprudenza ċċitata).

27 F'dan il-każ, għandu jiġi osservat li mit-talba għal deċiżjoni preliminari jirriżulta li E. Ts. D. hija persuna fiżika u li l-kuntratt imsemmi fil-punt 12 ta' din is-sentenza għandu bħala suġġett l-amministrazzjoni u l-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-binja f'kondominju li E. Ts. D. għandha appartament fiha. Għaldaqstant, fil-każ li din il-persuna tkun parti f'dan il-kuntratt u sakemm ma tkunx użat dan l-appartament għal finijiet li jaqgħu esklużivament fl-attività professjonali tagħha, hemm lok, fil-prinċipju, li jitqies li l-imsemmija persuna taġixxi fil-kwalità ta' "konsumatur", fis-sens tal-Artikolu 2(b) tad-Direttiva 93/13, f'dan il-kuntratt.

28 Fir-rigward tal-kunċett ta' "bejjiegħ jew fornitur", fis-sens tal-Artikolu 2(ċ) ta' din id-direttiva, kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja, il-leġiżlatur tal-Unjoni kellu l-intenzjoni li jagħti definizzjoni wiesgħa lil dan il-kunċett, b'tali mod li kull persuna fiżika jew ġuridika għandha titqies li taqa' taħtu, meta hija teżerċita attività professjonali, inklużi l-kompiti ta' natura

pubblika u ta' interess ġenerali (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tas-17 ta' Mejju 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, punti 48 sa 51 u l-ġurisprudenza ċċitata).

29 F'dan ir-rigward, ma huwiex ikkontestat li r-relazzjoni kuntrattwali inkwistjoni fil-kawża prinċipali hija parti mill-kuntest ta' attivitajiet imwettqa minn S.V. inkwantu amministratur, f'kapaċità professjonali.

30 F'dan il-kuntest, kif il-Kummissjoni Ewropea tenfasizza, il-fatt li parti mill-attivitajiet ta' amministrazzjoni u ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-binja f'kondominju inkwistjoni fil-kawża prinċipali u t-tariffi annwali rċevuti fuq din il-bażi minn dan l-amministratur jirriżultaw min-neċessità li jiġu osservati r-rekwiżiti speċifiċi fil-qasam ta' sigurtà u ta' ppjanar tal-użu tal-art, previsti mil-leġiżlazzjoni nazzjonali applikabbli, ma huwiex tali li jneħħi dawn l-attivitajiet mill-kamp ta' applikazzjoni tal-Artikolu 2(ċ) tad-Direttiva 93/13 u, għaldaqstant, il-kuntratt imsemmi fil-punt 12 ta' din is-sentenza mill-kamp ta' applikazzjoni ta' din id-direttiva.

31 Fil-fatt, minkejja li, skont l-Artikolu 1(2) tad-Direttiva 93/13, meta tali dispożizzjonijiet leġiżlattivi jkunu mandatorji, il-klawżoli kuntrattwali li jirriflettu dawn id-dispożizzjonijiet huma esklużi mill-kamp ta' applikazzjoni ta' din id-direttiva, tali esklużjoni ma timplikax li l-validità ta' klawżoli oħra, li jinsabu fl-istess kuntratt u li ma jirriflettux l-imsemmija dispożizzjonijiet, ma tistax tiġi evalwata mill-qorti nazzjonali fid-dawl tal-imsemmija direttiva (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-21 ta' Diċembru 2021, Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, punt 39 u l-ġurisprudenza ċċitata).

32 Fit-tieni lok, fil-każ li kuntratt għall-amministrazzjoni u għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' binja f'kondominju jiġi konkluż bejn l-amministratur u l-laqgħa ġenerali tal-kondominju jew l-assoċjazzjoni ta' proprjetarji ta' din il-binja, il-proprjetarju ta' appartament li jagħmel parti mill-imsemmija binja jitqies bħala "konsumatur", fis-sens tal-Artikolu 2(b) tad-Direttiva 93/13, sakemm dan il-proprjetarju, l-ewwel, ikun jista' jiġi kklassifikat bħala "parti" f'dan il-kuntratt, it-tieni, ikun persuna fiżika u, it-tielet, ma jużax dan l-appartament esklużivament għal finijiet li jaqgħu taħt l-attività professjonali tiegħu. Fir-rigward ta' dak li ssemma l-aħħar, għandu jiġi speċifikat li ma tistax tiġi eskluża mill-kamp ta' applikazzjoni tal-kunċett ta' "konsumatur" is-sitwazzjoni li fiha persuna fiżika tuża l-appartament li jikkostitwixxi d-domiċilju personali tagħha wkoll għal finijiet personali, bħal fil-kuntest ta' telexogħol b'salarju jew tal-eżerċizzju ta' professjoni libera.

33 Bil-kontra, meta tali proprjetarju ta' appartament ma jistax jiġi kklassifikat bħala "parti" fl-imsemmi kuntratt, u sa fejn il-laqgħa ġenerali tal-kondominju jew l-assoċjazzjoni ta' proprjetarju ta' binja ma tkunx, mid-definizzjoni tagħha, "persuna fiżika", fis-sens ta' dan l-Artikolu 2(b), u, għaldaqstant, ma tistax tiġi kklassifikata bħala "konsumatur" fis-sens ta' din id-dispożizzjoni, tali kuntratt huwa eskluż mill-kamp ta' applikazzjoni tad-Direttiva 93/13 (ara, b'analoġija, is-sentenza tat-2 ta' April 2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, punt 29).

34 Madankollu, jibqa' l-fatt li l-Artikolu 1(1) u l-Artikolu 2(b) ta' din id-direttiva ma jipprekludux ġurisprudenza nazzjonali li tinterpreta l-leġiżlazzjoni intiża sabiex tittrasponi fid-dritt nazzjonali direttiva b'mod li r-regoli li jipproteġu l-konsumaturi li hija tinkludi japplikaw ukoll għal kuntratt konkluż minn persuna suġġetta għal-liġi, bħala kondominju li ma għandux personalità ġuridika

distinta minn dik tal-parteċipanti tiegħu, minkejja li tali persuna suġġetta għal-liġi ma taqax taħt il-kamp ta' applikazzjoni tal-istess direttiva (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-2 ta' April 2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, punti 18 u 38).

35 Fid-dawl ta' dak li ntqal hawn fuq, ir-risposta għad-domandi magħmula għandha tkun li l-Artikolu 1(1) u l-Artikolu 2(b) u (ċ) tad-Direttiva 93/13 għandhom jiġu interpretati fis-sens li:

– persuna fiżika, proprjetarja ta' appartament f'binja f'kondominju, għandha titqies li hija "konsumatur", fis-sens ta' din id-direttiva, meta hija tidħol f'kuntratt ma' amministratur għall-finijiet tal-amministrazzjoni u tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' din il-binja, sakemm hija ma tużax dan l-appartament għal finijiet li jaqgħu esklużivament fl-attività professjonali tagħha. Il-fatt li parti mis-servizzi pprovduti minn dan l-amministratur abbażi ta' dan il-kuntratt tirriżulta min-neċessità li jiġu osservati r-rekwiżiti speċifiċi fil-qasam ta' sigurtà u ta' ppjanar tal-użu tal-art, previsti mil-leġiżlazzjoni nazzjonali, ma huwiex tali li jneħħi l-imsemmi kuntratt mill-kamp ta' applikazzjoni tal-imsemmija direttiva;

– fil-każ li kuntratt għall-amministrazzjoni u għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' binja f'kondominju jiġi konkluż bejn l-amministratur u l-laqgħa ġenerali tal-kondominju jew l-assoċjazzjoni ta' proprjetarji ta' din il-binja, persuna fiżika, il-proprjetarju ta' appartament f'din il-binja msemmija l-aħħar, tista' titqies bħala "konsumatur", fis-sens tad-Direttiva 93/13, sakemm din tkun tista' tiġi kklassifikata bħala "parti" f'dan il-kuntratt, u ma tużax dan l-appartament esklużivament għal finijiet li jaqgħu taħt l-attività professjonali tagħha.

Fuq l-ispejjeż

36 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 (It-Tmien Awla) taqta' u tiddeċiedi:

L-Artikolu 1(1) u l-Artikolu 2(b) u (ċ) 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:

– **persuna fiżika, proprjetarja ta' appartament f'binja f'kondominju, għandha titqies li hija "konsumatur", fis-sens ta' din id-direttiva, meta hija tidħol f'kuntratt ma' amministratur għall-finijiet tal-amministrazzjoni u tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' din il-binja, sakemm hija ma tużax dan l-appartament għal finijiet li jaqgħu esklużivament fl-attività professjonali tagħha. Il-fatt li parti mis-servizzi pprovduti minn dan l-amministratur abbażi ta' dan il-kuntratt tirriżulta min-neċessità li jiġu osservati r-rekwiżiti speċifiċi fil-qasam ta' sigurtà u ta' ppjanar tal-użu tal-art, previsti mil-leġiżlazzjoni nazzjonali, ma huwiex tali li jneħħi l-imsemmi kuntratt mill-kamp ta' applikazzjoni tal-imsemmija direttiva;**

– **fil-każ li kuntratt għall-amministrazzjoni u għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' binja f'kondominju jiġi konkluż bejn l-amministratur u l-laqgħa ġenerali tal-kondominju**

jew l-assoċjazzjoni ta' proprjetarji ta' din il-binja, persuna fiżika, il-proprjetarju ta' appartament f'din il-binja msemmija l-aħħar, tista' titqies bħala "konsumatur", fis-sens tad-Direttiva 93/13, sakemm din tkun tista' tiġi kklassifikata bħala "parti" f'dan il-kuntratt, u ma tużax dan l-appartament esklużivament għal finijiet li jaqgħu taħt l-attività professjonali tagħha.

Firem