SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Il-Ħames Awla)

14 ta' Marzu 2024*

"Rinviju għal deċiżjoni preliminari – Protezzjoni tal-konsumaturi – Direttiva 2014/17/UE – Artikolu 25(3) – Kuntratti ta' kreditu għall-konsumaturi marbuta ma' proprjetajiet immobbli residenzjali – Rimbors antiċipat – Kumpens tal-persuna li ssellef – *Lucrum cessans* tal-persuna li ssellef – Metodu ta' kalkolu tal-*lucrum cessans*"

Fil-Kawża C-536/22,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mil-Landgericht Ravensburg (il-Qorti Reġjonali ta' Ravensburg, il-Ġermanja), permezz ta' deċiżjoni tat-8 ta' Awwissu 2022, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fl-10 ta' Awwissu 2022, fil-proċedura

MW,

CY

vs

VR Bank Ravensburg-Weingarten eG,

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Il-Ħames Awla),

komposta minn E. Regan, President tal-Awla, Z. Csehi (Relatur), M. Ilešič, I. Jarukaitis u D. Gratsias, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: M. Campos Sánchez-Bordona,

Reġistratur: A. Calot Escobar,

wara li rat il-proċedura bil-miktub,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

– għal VR Bank Ravensburg-Weingarten eG, minn T. Winter, Rechtsanwalt,

– għall-Gvern Ġermaniż, minn J. Möller u M. Hellmann, bħala aġenti,

* Lingwa tal-kawża: il-Ġermaniż.

– għall-Kummissjoni Ewropea, minn C. Auvret, H. Tserepa-Lacombe u G. von Rintelen, bħala aġenti,

wara li semgħet il-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali, ippreżentati fis-seduta tat-28 ta' Settembru 2023,

tagħti l-preżenti

Sentenza

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-4 ta' Frar 2014 dwar kuntratti ta' kreditu għall-konsumaturi marbutin ma' proprjetà immobbli residenzjali u li temenda d-Direttivi 2008/48/KE u 2013/36/UE u r-Regolament (UE) Nru 1093/2010 (ĠU 2014, L 60, p. 34, rettifika fil-ĠU 2015, L 246, p. 11).

2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' tilwima bejn, minn naħa, MW u CY, żewġ konsumaturi ddomiċiljati fil-Ġermanja u, min-naħa l-oħra, VR Bank Ravensburg-Weingarten eG, istituzzjoni ta' kreditu stabbilita fil-Ġermanja (iktar 'il quddiem "VR Bank"), dwar talba għall-irkupru ta' kumpens imħallas minħabba r-rimbors antiċipat ta' kreditu għall-konsumaturi marbut ma' proprjetà immobbli residenzjali.

Il-kuntest ġuridiku

Id-dritt tal-Unjoni

Id-Direttiva 2008/48/KE

3 L-Artikolu 16 tad-Direttiva 2008/48/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-23 ta' April 2008 dwar ftehim ta' kreditu għall-konsumatur u li tħassar id-Direttiva tal-Kunsill 87/102/KEE (ĠU 2008, L 133, p. 66, rettifiki fil-ĠU 2009, L 207, p. 14, fil-ĠU 2010, L 199, p. 40 u fil-ĠU 2011, L 234, p. 46), bit-titolu "Radd lura antiċipat", jipprovdi:

"[...]

2. Fil-każ ta' radd lura antiċipat ta' kreditu, il-kreditur għandu jkun intitolat għal kumpens ġust u ġustifikat b'mod oġġettiv għal spejjeż possibbli direttament marbuta ma' radd lura antiċipat ta' kreditu u dan sakemm tali radd lura antiċipat jaqa' f'perijodu li għalih ir-rata tas-self hija fissa.

Tali kumpens ma jistax jaqbeż il-1 % ta' l-ammont ta' kreditu li jkun intradd lura antiċipatament, jekk il-perijodu ta' żmien bejn ir-radd lura antiċipat u t-tmiem miftiehem tal-ftehim ta' kreditu jaqbeż is-sena. Jekk il-perijodu ma jaqbiżx is-sena, il-kumpens ma jistax jaqbeż 0,5 % ta' l-ammont ta' kreditu li jkun intradd lura antiċipatament.

[...]

4. L-Istati Membri jistgħu jipprevedu li

(a) dan il-kumpens jista' jintalab mill-kreditur biss bil-kondizzjoni li l-ammont tar-radd lura antiċipat jaqbeż il-limitu definit mil-liġi nazzjonali. Dak il-limitu m'għandux jaqbeż l-EUR 10 000 matul kwalunkwe perijodu ta' 12-il xahar;

(b) il-kreditur jista' eċċezzjonalment jitlob kumpens ogħla jekk jista' jipprova li t-telf li ġarrab mir-radd lura antiċipat jeċċedi l-ammont determinat skond il-paragrafu 2.

Jekk il-kumpens mitlub mill-kreditur jeċċedi t-telf attwalment imġarrab, il-konsumatur jista' jitlob tnaqqis korrispondenti.

F'dan il-każ, it-telf għandu jikkonsisti fid-differenza bejn ir-rata ta' imgħax miftiehma inizzjalment u r-rata ta' imgħax skond liema l-kreditur jista' jislef l-ammont imħallas b'mod antiċipat fuq is-suq fil-ħin tar-radd lura antiċipat, u għandu jieħu kont ta' l-impatt ta' tali radd lura antiċipat fuq l-ispejjeż amministrattivi.

[...]"

Id-Direttiva 2014/17

4 Id-Direttiva 2014/17 emendat id-Direttiva 2008/48.

5 Il-premessi 5 sa 7, 21 u 66 tad-Direttiva 2014/17 huma fformulati kif ġej:

"(5) Sabiex ikun iffaċilitat l-iżvilupp ta' suq intern li jiffunzjona bla intoppi b'livell għoli ta' protezzjoni għall-konsumaturi fil-qasam tal-kuntratti tal-kreditu għal proprjetà immobbli u sabiex ikun żgurat li konsumaturi li jkunu qed ifittxu tali kuntratti jkunu jistgħu jagħmlu dan fiduċjużi li l-istituzzjonijiet li magħhom ikollhom x'jaqsmu, jaġixxu b'mod professjonali u responsabbli, jeħtieġ li jiġi stabbilit qafas tal-Unjoni [Ewropea] armonizzat kif jixraq f'għadd ta' oqsma, filwaqt li jitqiesu d-differenzi fil-kuntratti ta' kreditu li jirriżultaw b'mod partikolari minħabba d-differenzi fis-swieq nazzjonali u reġjonali tal-proprjetà immobbli.

(6) Din id-Direttiva għandha għaldaqstant tiżviluppa suq intern iktar trasparenti, effiċjenti u kompetittiv permezz ta' kuntratti ta' kreditu koerenti, flessibbli u ġusti relatati mal-proprjetà immobbli, filwaqt li tippromwovi s-self sostenibbli (min-naħa ta' min isellef u min-naħa ta' min jissellef) u b'hekk tipprovdi livell għoli ta' protezzjoni lill-konsumaturi.

(7) Sabiex jinħoloq suq intern ġenwin b'livell għoli u ekwivalenti ta' protezzjoni għall-konsumatur, din id-Direttiva tistabbilixxi dispożizzjonijiet li għandhom ikunu soġġetti għal armonizzazzjoni massima fir-rigward tal-għoti ta' informazzjoni prekuntrattwali permezz tal-format standardizzat tal-FEIS (Fuljett Ewropew ta' Informazzjoni Standardizzata) u l-kalkolu tar-[rata perċentwali annwali ta' imposta (RPAI)]. Madankollu, meta titqies l-ispeċifiċità tal-kuntratti ta' kreditu marbutin mal-proprjetà immobbli u tad-differenzi fl-iżviluppi tas-suq u l-kundizzjonijiet fl-Istati Membri, partikolarment rigward l-istruttura tas-suq u l-parteċipanti tas-suq, il-kategoriji ta' prodotti disponibbli u l-proċeduri involuti fil-proċess tal-għoti tal-kreditu, l-Istati Membri għandhom jitħallew iżommu jew jintroduċu dispożizzjonijiet aktar rigoruż minn dawk stipulati f'din id-Direttiva f'dawk l-oqsma li mhumiex speċifikati b'mod ċar bħala li huma soġġetti għal armonizzazzjoni massima. Dan l-approċċ immirat huwa meħtieġ sabiex jiġi evitat effett negattiv fuq il-livell ta' protezzjoni tal-konsumaturi marbutin ma' ftehimiet ta' kreditu

fil-kamp ta' applikazzjoni ta' din id-Direttiva. Pereżempju, l-Istati Membri għandhom jitħallew iżommu jew idaħħlu dispożizzjonijiet aktar rigoruż fir-rigward tar-rekwiżiti ta' konoxxenza u kompetenza għall-persunal u struzzjonijiet biex jikkompletaw l-FEIS.

[...]

(21) [...] Din id-Direttiva m'għandhiex taffettwa l-liġi kuntrattwali nazzjonali ġenerali bħar-regoli dwar il-validità, il-formazzjoni jew l-effett ta' kuntratt, sa fejn aspetti ta' dritt kuntrattwali ġenerali mhumiex regolati f'din id-Direttiva.

[...]

(66) Il-kapaċità ta' konsumatur li jħallas lura l-kreditu qabel l-iskadenza tal-kuntratt ta' kreditu jista' jkollha rwol importanti fil-promozzjoni tal-kompetizzjoni fis-suq intern u l-moviment liberu taċ-ċittadini tal-Unjoni kif ukoll tgħin biex tipprovdi l-flessibbiltà matul il-ħajja tal-kuntratt ta' kreditu neċessarja għall-promozzjoni tal-istabbiltà finanzjarja f'konformità mar-rakkomandazzjonijiet tal-Bord għall-Istabbiltà Finanzjarja. Madankollu, jeżistu differenzi sostanzjali bejn il-prinċipji nazzjonali u l-kundizzjonijiet li taħthom il-konsumaturi għandhom il-kapaċità li jħallsu lura l-kreditu tagħhom u l-kundizzjonijiet li taħthom jista' jsir dan il-ħlas lura antiċipat. Filwaqt li tiġi rikonoxxuta d-diversità fil-mekkaniżmi tal-finanzjament ipotekarju u l-firxa tal-prodotti disponibbli, ċerti standards fir-rigward tal-ħlas lura antiċipat tal-kreditu huma essenzjali fil-livell tal-Unjoni sabiex jiġi żgurat li l-konsumaturi jkollhom il-possibbiltà li jeżegwixxu l-obbligi tagħhom qabel id-data mifthema fil-kuntratt ta' kreditu u l-fiduċja li jqabblu offerti sabiex isibu l-aħjar prodotti biex jissodifa ħtiġijiethom. L-Istati Membri għalhekk għandhom jiżguraw, kemm jekk permezz tal-liġi kif ukoll permezz ta' mezzi oħrajn bħal klawsoli kuntrattwali, li l-konsumaturi għandhom id-dritt għal ħlas lura antiċipat. Madankollu, l-Istati Membri għandhom ikunu kapaċi jiddefinixxu l-kundizzjonijiet għall-eżerċizzju ta' dan id-dritt. Dawn il-kundizzjonijiet jistgħu jinkludu limitazzjonijiet ta' żmien għall-eżerċizzju tad-dritt, trattament differenti skont it-tip tar-rata tal-imgħax tas-self jew restrizzjonijiet fir-rigward taċ-ċirkustanzi li taħthom jista' jiġi eżerċitat id-dritt. Fejn il-ħlas lura bikri jsir f'perijodu meta r-rata tat-teħid tas-self tkun fissa, l-eżerċizzju tad-dritt jista' jiġi soġġett għall-eżistenza ta' interess leġittimu min-naħa tal-konsumatur speċifikat mill-Istat Membru. Dan l-interess leġittimu jista' pereżempju jseħħ f'każ ta' divorzju jew qgħad. Il-kundizzjonijiet stipulati mill-Istati Membri jistgħu jipprevedu li l-kreditur ikun intitolat għal kumpens ekwu u oġġettivament iġġustifikat għall-ispejjeż potenzjali direttament marbutin mall-ħlas lura antiċipat tal-kreditu. F'każijiet fejn Stati Membri jipprevedu li l-kreditur ikun intitolat għal kumpens, tali kumpens għandu jkun kumpens ekwu u oġġettivament iġġustifikat għall-ispejjeż potenzjali direttament marbutin mal-ħlas lura antiċipat tal-kreditu f'konformità mar-regoli nazzjonali dwar il-kumpens. Il-kumpens m'għandux jeċċedi t-telf finanzjarju tal-kreditur."

6 L-Artikolu 1 ta' din id-direttiva, bit-titolu "Suġġett", jipprevedi:

"Din id-Direttiva tistipula qafas komuni għal ċerti aspetti ta' liġijiet, regolamenti u dispożizzjonijiet amministrattivi tal-Istati Membri dwar kuntratti li jkopru l-kreditu għal konsumaturi ggarantit b'ipoteka jew b'mod ieħor rigward proprjetà immobbli residenzjali [...]"

7 L-Artikolu 2 tal-imsemmija direttiva, bit-titolu “Livell ta’ armonizzazzjoni”, jipprovdi, fil-paragrafu 1 tiegħu:

“Din id-Direttiva m’għandhiex tipprekludi lill-Istati Membri milli jżommu jew idaħħlu dispożizzjonijiet aktar rigorużi biex jipproteġu lill-konsumaturi, sakem dawn id-dispożizzjonijiet ikunu konsistenti mal-obbligi tagħhom taħt il-liġi tal-Unjoni.”

8 Skont l-Artikolu 4 tal-istess direttiva, bit-titolu “Definizzjonijiet”:

“Għall-finijiet ta’ din id-Direttiva għandhom japplikaw id-definizzjonijiet li ġejjin:

[...]

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

[...]”

9 L-Artikolu 14 tad-Direttiva 2014/17, bit-titolu “Informazzjoni prekuntrattwali”, jipprovdi, fil-paragrafi 1 u 2 tiegħu:

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

[...]

2. L-informazzjoni personalizzata msemmija fil-paragrafu 1, bil-miktub jew b’mezz durabbli ieħor, għandha tingħata permezz tal-FEIS kif stipulat fl-Anness II.”

10 L-Artikolu 25 ta’ din id-direttiva, bit-titolu “Ħlas lura antiċipat”, jipprevedi:

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

[...]

3. L-Istati Membri jistgħu jipprovdu li l-kreditur ikun intitolat għal kumpens ġust u oġġettiv, fejn ġustifikat, għall-ispejjeż possibbli marbuta direttament mar-ripagament antiċipat tal-kreditu iżda m’għandhomx jimponu penali fuq il-konsumatur. F’dak ir-rigward, il-kumpens m’għandux jaqbeż it-telf finanzjarju tal-kreditur. Filwaqt li jitħarsu dawk il-kundizzjonijiet l-Istati Membri jistgħu jistipulaw li l-kumpens ma jistax jaqbeż ċertu livell jew ikun permess biss għal ċertu perijodu ta’ żmien.

4. Fejn konsumatur ifittex li jeħles mill-obbligi tiegħu skont kuntratt ta' kreditu qabel ma jiskadi l-kuntratt, il-kreditur għandu jagħti lill-konsumatur mingħajr dewmien wara li jkun irċieva t-talba, bil-miktub jew b'mezz dejjiemi ieħor, l-informazzjoni meħtieġa biex jikkunsidra din l-alternattiva. Dik l-informazzjoni għandha mill-inqas tikkwantifika l-implikazzjonijiet għall-konsumatur tal-ħelsien mill-obbligi tiegħu qabel l-iskadenza tal-kuntratt ta' kreditu u tistipula b'mod ċar kwalunkwe preżunzjoni użata. Kwalunkwe preżunzjoni użata għandha tkun raġonevoli u ġustifikabbli.

[...]"

11 L-Anness II tal-imsemmija direttiva, bit-titolu "Fuljett Ewropew ta' Informazzjoni Standardizzata (FEIS)", jinkludi, fil-Parti A tiegħu, mudell ta' FEIS. Dan il-mudell jipprevedi li dan il-fuljett għandu b'mod partikolari jinkludi l-indikazzjonijiet li ġejjin:

"[...]

9. Ħlas lura antiċipat

Għandek il-possibbiltà li tħallas lura dan is-self, kollu jew parzjalment, b'mod antiċipat.

[...]

(Fejn applikabbli) Imposta f'każ ta' terminazzjoni: [daħħal ammont jew, fejn mhux possibbli, il-metodu tal-kalkolu]

[...]"

12 Dan l-Anness II jinkludi wkoll Parti B, bit-titolu "Istruzzjonijiet għall-mili tal-FEIS", ifformulata kif ġej:

"Meta jimtela l-FEIS, għandhom jiġi segwiti mill-inqas dawn l-istruzzjonijiet. Madankollu, l-Istati Membri jistgħu jelaboraw jew jispeċifikaw aktar l-istruzzjonijiet għall-mili tal-FEIS.

[...]

Taqsima '9. Ħlas lura antiċipat

[...]

2. Fit-taqsima dwar imposti f'każ ta' terminazzjoni l-kreditur għandu jiġbed l-attenzjoni tal-kreditur għal kwalunkwe imposta f'każ ta' terminazzjoni jew spejjeż oħra pagabbli fuq ħlas lura antiċipat sabiex il-kreditur jiġi kkumpensat u fejn possibbli jiġi indikat l-ammont tagħhom. Fil-każijiet fejn l-ammont tal-kumpens ikun jiddependi fuq fatturi differenti, bħall-ammont imħallas lura jew ir-rata tal-imgħax prevalenti li tapplika fil-mument tal-ħlas lura antiċipat, il-kreditur għandu jindika kif il-kumpens ser jiġi kkalkolat u jiġi pprovdut l-ammont massimu potenzjali tal-imposta, jew fejn mhux possibbli, eżempju illustrattiv juri lill-konsumatur l-livell tal-imposta tal-kumpens skont xenarji possibbli differenti."

Id-dritt Ġermaniż

13 L-Artikolu 249 tal-Bürgerliches Gesetzbuch (il-Kodiċi Ċivili, iktar 'il quddiem il-"BGB"), bit-titolu "Metodu u portata tal-kumpens għad-danni", jipprovdi, fil-paragrafu 1 tiegħu:

"Persuna li jkollha l-obbligu tikkumpensa dannu għandha tistabbilixxi mill-ġdid l-istat tal-affarijiet li jkun jeżisti li kieku ma kienx seħħ il-fatt li ta lok għall-obbligu ta' kumpens."

14 Skont l-Artikolu 252 tal-BGB, bit-titolu "*Lucrum cessans*":

"Id-dannu li għandu jiġi kkumpensat għandu jinkludi wkoll il-*lucrum cessans*. '*Lucrum cessans*' tfisser il-profitt li wieħed seta' raġonevolment jistenna matul il-kors normali tal-affarijiet jew abbażi ta' ċirkustanzi partikolari, b'mod partikolari fil-każ ta' teħid ta' miżuri u ta' dispożizzjonijiet."

15 L-Artikolu 490 tal-BGB bit-titolu "Dritt straordinarju ta' xoljiment" jipprevedi, fil-paragrafu 2 tiegħu:

"Il-persuna li tissellef tista' xxolji b'mod anticipat, fl-osservanza tat-termini previsti fit-tieni sentenza tal-Artikolu 488(3), kuntratt ta' self li permezz tiegħu r-rata ta' self hija ffissata u s-self huwa ggarantit permezz ta' dritt ta' rahan fuq l-art jew marittimu, jekk l-interessi leġittimi tagħha jkunu jeżiġu dan u jekk ikunu ddekorrew sitt xhur minn meta hija tirċievi s-self komplet. Tali interess jeżisti b'mod partikolari meta l-persuna li tissellef ikollha bżonn tagħmel użu ieħor mill-beni ipotekata bħala garanzija għas-self. Il-persuna li tissellef għandha tikkumpensa lill-persuna li ssellef għad-dannu mġarrab minħabba x-xoljiment anticipat [...]"

16 L-Artikolu 500 tal-BGB, bit-titolu "Dritt ta' xoljiment tal-persuna li tissellef; rimbors anticipat", jipprovdi, fil-paragrafu 2 tiegħu:

"Il-persuna li tissellef tista' f'kull ħin tissodisfa minn qabel l-obbligi kollha, jew parti minnhom, li hija jkollha taħt kuntratt ta' self għall-konsum. B'deroga mill-ewwel sentenza, il-persuna li tissellef ta' kuntratt ta' self immobbiljari għall-konsum li fir-rigward tiegħu tkun ġiet miftiehma rata ta' self fissa tista' tonora, b'mod anticipat, l-obbligi kollha tagħha jew parti minnhom matul il-perijodu tal-iffissar tar-rata ta' self biss jekk hija jkollha interess leġittimu tagħmel dan."

17 L-Artikolu 25 tad-Direttiva 2014/17 ġie traspost fid-dritt Ġermaniż permezz tal-Artikolu 502 tal-BGB, bit-titolu "Kumpens għal rimbors anticipat". Din id-dispożizzjoni tipprevedi:

"(1) Fil-każ ta' rimbors anticipat, il-persuna li ssellef tista' titlob kumpens xieraq għad-dannu direttament marbut mar-rimbors anticipat jekk, fil-mument tar-rimbors, il-persuna li tissellef tkun responsabbli għall-ħlas ta' interessi b'rata fissa ta' self. [...]

(2) Id-dritt għal kumpens għal rimbors anticipat huwa esklużjekk:

[...]

2. l-informazzjoni dwar it-tul tal-kuntratt, dwar id-dritt ta' xoljiment tas-self jew dwar il-kalkolu tal-penalità għal rimbors anticipat tkun insuffiċjenti fil-kuntratt."

Il-kawża prinċipali u d-domandi preliminari

18 Fil-11 ta' Jannar 2019, ir-rikorrenti fil-kawża prinċipali kkonkludew ma' VR Bank kuntratt ta' kreditu għall-konsumaturi marbut ma' proprjetà immobbli għal self nett ta' EUR 236 000 għall-finijiet tax-xiri ta' appartament. Ir-rata ta' interessi tas-self kienet fissa sat-30 ta' Jannar 2029. Il-kuntratt ta' kreditu kien jinkludi wkoll dispożizzjonijiet dwar ir-rimbors antiċipat tas-self u dwar il-kumpens għal rimbors antiċipat. Il-klawżola dwar l-imsemmi kumpens kienet tipprevedi li l-kalkolu tad-dannu finanzjarju mġarrab mill-persuna li ssellef minħabba r-rimbors antiċipat kellu jkun ibbażat fuq il-metodu ta' kalkolu msejjaħ "attiv-passiv", meqjus bħala ammissibbli mill-Bundesgerichtshof (il-Qorti Federali tal-Ġustizzja, il-Ġermanja). Dan il-metodu huwa bbażat fuq il-prinċipju li l-*lucrum cessans* tal-persuna li ssellef huwa kkalkolat billi jittieħed inkunsiderazzjoni r-rendiment fittizju li huwa jkun jista' jistenna li jikseb jekk huwa kien jinvesti mill-ġdid il-fondi rrilaxxati permezz tar-rimbors antiċipat f'bonds ipotekarji b'maturità identika għal dik tas-self.

19 Wara t-trasferiment ta' wieħed mir-rikorrenti fil-kawża prinċipali mill-persuna li timpjegah, dawn biegħu, fix-xahar ta' Mejju 2020, il-proprjetà immobbli msemmija fil-punt preċedenti għall-prezz ta' EUR 255 000. Huma xoljew il-kuntratt ta' self b'effett mit-30 ta' Ġunju 2020. Permezz ta' ittra tad-9 ta' Ġunju 2020, VR Bank talbet lir-rikorrenti fil-kawża prinċipali kumpens ta' EUR 27 614.17 għar-rimbors antiċipat tas-self. Ir-rikorrenti fil-kawża prinċipali ħallsu dan il-kumpens, iżda, permezz ta' ittra tad-19 ta' April 2021, huma talbu r-rimbors tiegħu mingħand VR Bank, peress li kienu jqisu li dan il-kumpens ma kienx dovut. Peress li VR Bank irrifjutat li tagħmel dan ir-rimbors, ir-rikorrenti fil-kawża prinċipali ppreżentaw rikors quddiem il-Landgericht Ravensburg (il-Qorti Reġjonali ta' Ravensburg, il-Ġermanja), li hija l-qorti tar-rinviju.

20 Dik il-qorti tistaqsi dwar il-kompatibbiltà tal-Artikolu 502 tal-BGB, li abbażi tiegħu VR Bank titlob id-dritt għall-ħlas tal-kumpens għal rimbors antiċipat ibbażat fuq il-metodu ta' kalkolu "attiv-passiv", mal-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17. B'mod partikolari, hija tistaqsi, permezz tal-ewwel żewġ domandi tagħha, jekk il-kumpens tal-persuna li ssellef għall-ispejjeż marbuta mar-rimbors antiċipat tal-kreditu, previst fl-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17, ikoprix ukoll il-*lucrum cessans* tal-persuna li ssellef. Jekk ikun il-każ, dik il-qorti tixtieq tkun taf ir-rekwiżiti tad-dritt tal-Unjoni għall-finijiet tal-kalkolu ta' dan il-*lucrum cessans*, b'mod partikolari fir-rigward tat-teħid inkunsiderazzjoni tad-dħul li jirriżulta minn investiment mill-ġdid.

21 F'dan ir-rigward, il-qorti tar-rinviju tqis, minn naħa, li l-fatt li, skont l-ewwel sentenza tal-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17, jistgħu jintalbu biss l-ispejjeż possibbli marbuta direttament mar-rimbors antiċipat tal-kreditu, jipprekludi t-teħid inkunsiderazzjoni tal-interessi li l-konsumatur kien ikollu jħallas li kieku huwa ma wettaqx xoljiment antiċipat. Barra minn hekk, skont it-tieni sentenza tal-Artikolu 25(1) tal-imsemmija direttiva, l-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-konsumatur ikollu d-dritt, fil-każ ta' rimbors antiċipat, għal tnaqqis tal-ispiża totali tal-kreditu li jkun jikkorrispondi għall-interessi u għall-ispejjeż dovuti għall-perijodu li jkun għad fadal tal-kuntratt, fatt li jista' jwassal sabiex l-interessi u l-ispejjeż għall-perijodu li jkun għad fadal tal-kuntratt ma jkunux iktar dovuti. Min-naħa l-oħra, skont dik il-qorti, il-possibbiltà ta' limitazzjoni tal-kumpens għal ċertu perijodu ta' żmien tista' timmilita favur teħid inkunsiderazzjoni, għall-finijiet tal-kumpens tal-persuna li ssellef, tal-interessi li l-konsumatur kien ikollu jħallas li kieku huwa ma wettaqx xoljiment antiċipat.

22 Barra minn hekk, fir-rigward tar-rekwiżiti tad-dritt tal-Unjoni għall-finijiet tal-kalkolu ta' dan il-*lucrum cessans*, il-qorti tar-rinviju tirrileva li l-formulazzjoni tal-ewwel sentenza tal-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17, li tipprovdi li l-Istati Membri jistgħu jipprevedu li

l-persuna li ssellef għandha dritt għal kumpens "oġġettiv", timplika li huma biss l-ispejjeż effettivament u konkretament sostnuti li jistgħu jitqiesu f'dan il-kalkolu. Għall-kuntrarju, it-tieni sentenza tal-Artikolu 25(4) tad-Direttiva 2014/17, li tipprovdi li, fil-każ ta' rimbors antiċipat, il-persuna li ssellef għandha "mill-inqas" tikkomunika lill-konsumatur l-informazzjoni li tikkwantifika l-"implikazzjonijiet għall-konsumatur tal-ħelsien mill-obbligi tiegħu qabel l-iskadenza tal-kuntratt ta' kreditu u [li] tistipula b'mod ċar kwalunkwe preżunzjoni użata", tissuġġerixxi li l-persuna li ssellef tista' tibbaża l-kalkolu tal-*lucrum cessans* tagħha billi tieħu inkunsiderazzjoni d-dħul b'rata fissa minn investiment mill-ġdid tas-somom li jirriżultaw minn tali rimbors.

23 Fl-aħħar, il-qorti tar-rinviju tistaqsi jekk is-sitwazzjoni li fiha l-konsumatur ixolji l-kuntratt ta' kreditu għall-konsumaturi marbut ma' proprjetà immobbli residenzjali abbażi ta' dritt ta' xoljiment previst mid-dritt nazzjonali, qabel ma jirrimborsa b'mod antiċipat il-kreditu lill-persuna li ssellef, taqax ukoll taħt il-kamp ta' applikazzjoni tal-Artikolu 25 tad-Direttiva 2014/17. Mit-talba għal deċiżjoni preliminari jirriżulta li d-domanda tal-qorti tar-rinviju hija spjegata mill-koeżistenza, fid-dritt nazzjonali, ta' żewġ metodi differenti ta' kumpens tal-persuna li ssellef skont jekk ir-rimbors antiċipat huwiex mitlub direttament mill-konsumatur, mingħajr xoljiment minn qabel tal-kuntratt, abbażi tal-Artikolu 500 tal-BGB, jew jekk dan iseħħx wara l-eżerċizzju, mill-konsumatur, tad-dritt straordinarju tiegħu ta' xoljiment tal-kuntratt, previst fl-Artikolu 490 tal-BGB.

24 F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Landgericht Ravensburg (il-Qorti Reġjonali ta' Ravensburg) iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri quddiemha u li tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domandi preliminari li ġejjin:

"1) Il-kunċett ta' 'kumpens ġust u oġġettiv […] għall-ispejjeż possibbli marbuta direttament mar-ripagament antiċipat tal-kreditu' fl-Artikolu 25(3) tad-[Direttiva 2014/17], għandu jiġi interpretat fis-sens li l-kumpens ikopri wkoll it-telf ta' profitt tal-kreditur, b'mod partikolari l-ħlas ta' interessi futuri bħala konsegwenza tal-ħlas antiċipat?

2) Fil-każ ta' risposta fl-affermattiv għall-ewwel domanda:

Id-dritt tal-Unjoni, b'mod partikolari l-Artikolu 25(3) tad-[Direttiva 2014/17], jinkludi dispożizzjonijiet dwar il-kalkolu tal-qligħ tal-kreditur li għandu jittieħed inkunsiderazzjoni fir-rigward tat-telf tal-profitt tiegħu li jirriżulta mill-investiment mill-ġdid ta' kreditu għall-konsumaturi marbut ma' proprjetà immobbli li ġie rrimborsat b'mod antiċipat u, fl-affermattiv, liema huma dawn id-dispożizzjonijiet?

B'mod partikolari:

a) Fir-rigward tal-kalkolu, il-leġiżlazzjoni nazzjonali għandha tieħu inkunsiderazzjoni l-mod li bih il-kreditur effettivament juża l-ammont irrimborsat b'mod antiċipat?

b) Leġiżlazzjoni nazzjonali tista' tawtorizza lil kreditur jikkalkola l-kumpens għal rimbors antiċipat abbażi ta' investiment mill-ġdid fittizju f'titoli siguri tas-suq tal-kapital b'maturità identika (metodu msejjaħ attiv-passiv)?

Il-każ li fih konsumatur l-ewwel ixolji kuntratt ta' kreditu għall-konsumaturi marbut ma' proprjetà immobbli abbażi ta' dritt għal xoljiment previst mil-leġiżlatur nazzjonali qabel ir-rimbors antiċipat tal-kreditu lill-kreditur, jaqa' wkoll taħt l-Artikolu 25 tad-[Direttiva 2014/17]?"

Fuq id-domandi preliminari

Fuq it-tielet domanda

25 Permezz tat-tielet domanda tagħha, li għandha tiġi eżaminata fl-ewwel lok, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-Artikolu 25 tad-Direttiva 2014/17 għandux jiġi interpretat fis-sens li dan japplika wkoll meta l-konsumatur iwettaq b'mod antiċipat l-obbligi tiegħu wara li jkun xolja l-kuntratt ta' kreditu għall-konsumaturi tiegħu marbut ma' proprjetà immobbli residenzjali skont il-kundizzjonijiet previsti mil-leġiżlazzjoni nazzjonali.

26 Sa fejn VR Bank issostni, essenzjalment, li din id-domanda hija inammissibbli minħabba li ma hijiex rilevanti għall-finijiet tas-soluzzjoni tat-tilwima fil-kawża prinċipali, huwa biżżejjed li jiġi kkonstatat li l-kwistjoni dwar jekk, u sa fejn, l-Artikolu 25 tad-Direttiva 2014/17 japplikax għal każ bħal dak inkwistjoni fil-kawża prinċipali taqa' taħt il-mertu tal-imsemmija domanda preliminari u mhux taħt l-ammissibbiltà tagħha, b'tali mod li din l-eċċezzjoni ta' inammissibbiltà għandha tiġi miċħuda.

27 Għandu jitfakkar li, skont l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17, l-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-konsumatur ikollu, qabel l-iskadenza ta' kuntratt ta' kreditu, id-dritt li jwettaq, kompletament jew parzjalment, l-obbligi tiegħu taħt l-imsemmi kuntratt.

28 Issa, f'dan ir-rigward, għandu jiġi rrilevat li d-Direttiva 2014/17 ma tinkludi ebda dispożizzjoni relatata mal-modalitajiet, mal-kundizzjonijiet u mal-konsegwenzi ġuridiċi ta' dritt straordinarju ta' xoljiment tal-persuna li tissellef. Għall-kuntrarju, hekk kif jirriżulta mill-premessa 21 ta' din id-direttiva, din ma taffettwax id-dispożizzjonijiet ġenerali tad-dritt tal-kuntratti previsti fuq il-livell nazzjonali, b'mod partikolari r-regoli dwar il-validità, il-formazzjoni jew l-effetti tal-kuntratti, sa fejn l-aspetti ġenerali tad-dritt tal-kuntratti ma humiex irregolati mid-Direttiva 2014/17.

29 Barra minn hekk, għandu jitfakkar li, konformement mal-Artikolu 2(1) tad-Direttiva 2014/17, moqri fid-dawl tal-premessa 7 tagħha, l-Istati Membri huma liberi, għall-finijiet tal-protezzjoni tal-konsumaturi, li jadottaw dispożizzjonijiet iktar stretti b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-istruttura tas-suq u l-parteċipanti fis-suq, il-kategoriji ta' prodotti disponibbli u l-proċeduri marbuta mal-proċess ta' għoti ta' kreditu.

30 Madankollu, meta jadottaw dawn id-dispożizzjonijiet iktar stretti, l-Istati Membri għandhom l-obbligu jiżguraw li l-effett utli tad-Direttiva 2004/17, u, b'mod iktar partikolari, tal-Artikolu 25 ta' din id-direttiva, fid-dawl tal-għan tagħha, jiġi żgurat (ara, b'analoġija, is-sentenza tad-19 ta' Diċembru 2019, Rust-Hackner *et*, C-355/18 sa C-357/18 u C-479/18, EU:C:2019:1123, punti 55 u 62).

31 Issa, f'dan ir-rigward, hekk kif jirriżulta mill-premessa 66 tad-Direttiva 2014/17, l-Artikolu 25 tagħha huwa intiż li jippermetti lill-konsumaturi jwettqu l-obbligi tagħhom qabel id-data prevista fil-kuntratt ta' kreditu sabiex huma jkunu jistgħu jagħmlu l-aħjar użu mis-suq uniku, b'mod partikolari, billi jqabblu l-offerti sabiex jagħżlu l-prodotti l-iktar adatti għall-bżonnijiet tagħhom. Barra minn hekk, mill-premessi 5 u 6 ta' din id-direttiva jirriżulta li, fost l-għanijiet ta' din tal-aħħar, hemm dak li jiġi ggarantit livell għoli ta' protezzjoni lill-konsumaturi.

32 F'dawn iċ-ċirkustanzi, hekk kif irrileva l-Avukat Ġenerali fil-punti 82 u 83 tal-konklużjonijiet tiegħu, l-Artikolu 25 tad-Direttiva 2014/17 jirrikonoxxi lill-konsumatur dritt ta' rimbors antiċipat mingħajr ma jispeċifika l-modalitajiet ta' eżerċizzju ta' dan id-dritt. Għalkemm, konsegwentement, huwa d-dritt nazzjonali li għandu jispeċifika dawn il-modalitajiet, ikun, għall-kuntrarju, kontra l-għan tal-imsemmija direttiva li jitqies li l-protezzjoni li din tiżgura lill-konsumatur tiddependi mill-għażla li jagħmel, jekk ikun il-każ, dan tal-aħħar għal xi waħda minn dawn il-modalitajiet, jiġifieri, li jeżerċita d-dritt tiegħu għax-xoljiment tal-kuntratt ta' kreditu, konformement mad-dritt nazzjonali, qabel ir-rimbors antiċipat.

33 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet preċedenti, ir-risposta għat-tielet domanda għandha tkun li l-Artikolu 25 tad-Direttiva 2014/17 għandu jiġi interpretat fis-sens li dan japplika wkoll meta l-konsumatur iwettaq b'mod antiċipat l-obbligi tiegħu wara li jkun xolja l-kuntratt ta' kreditu għall-konsumaturi tiegħu marbut ma' proprjetà immobbli residenzjali skont il-kundizzjonijiet previsti mil-leġiżlazzjoni nazzjonali.

Fuq l-ewwel domanda

34 Permezz tal-ewwel domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-ewwel sentenza tal-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17 għandhiex tiġi interpretata fis-sens li tipprekludi leġiżlazzjoni nazzjonali li, bil-għan tal-kumpens ekwu u oġġettiv għall-ispejjeż possibbli marbuta direttament mar-rimbors antiċipat tal-kreditu, li għalih il-persuna li ssellef għandha dritt skont din id-dispożizzjoni, tieħu inkunsiderazzjoni l-*lucrum cessans* tal-persuna li ssellef direttament sostnut minn din tal-aħħar minħabba dan ir-rimbors antiċipat, u b'mod partikolari, it-telf tal-interessi kuntrattwali li kienu jitħallsu fuq is-self.

35 Skont ġurisprudenza stabbilita, għall-interpretazzjoni ta' dispożizzjoni tad-dritt tal-Unjoni, għandhom jittieħdu inkunsiderazzjoni mhux biss il-kliem tagħha, iżda wkoll il-kuntest tagħha u l-għanijiet imfittxija mil-leġiżlazzjoni li din tagħmel parti minnha (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-24 ta' Ottubru 2019, Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (Għoti dirett ta' kuntratt ta' servizz pubbliku ta' trasport), C-515/18, EU:C:2019:893, punt 23).

36 F'dan ir-rigward, għandu jitfakkar li, skont l-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17, l-Istati Membri jistgħu jipprevedu d-dritt tal-persuna li ssellef għal kumpens ekwu u oġġettiv għall-ispejjeż possibbli marbuta direttament mar-rimbors antiċipat tal-kreditu, mingħajr madankollu ma jimponu penalità fuq il-konsumatur u fejn dan il-kumpens jkun limitat għat-telf finanzjarju tal-persuna li ssellef. Barra minn hekk, l-Istati Membri jistgħu jipprevedu li l-kumpens ma jistax jaqbeż ċertu livell jew li dan jista' jkun permess biss għal ċertu perijodu ta' żmien.

37 Fl-ewwel lok, fir-rigward tal-kunċett ta' "spejjeż possibbli marbuta direttament mar-rimbors antiċipat tal-kreditu", għandu jiġi rrilevat li għalkemm il-kunċett ta' "spejjeż" ma jirreferix għal kontenut inekwivoku, l-analiżi tal-kuntest li taħtu taqa' d-dispożizzjoni li tirreferi għalih tipprovdi, min-naħa tagħha, indikazzjonijiet utli għall-finijiet tal-interpretazzjoni tiegħu.

38 Qabelxejn, għandu jiġi rrilevat li t-tieni sentenza tal-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17 tiffissa l-limitu tal-kumpens li jista' jitħallas lill-persuna li ssellef fil-każ ta' rimbors antiċipat għat-telf finanzjarju mġarrab minnha. Hekk kif irrileva l-Avukat Ġenerali, essenzjalment, fil-punt 29 tal-konklużjonijiet tiegħu, tali limitu jissuġġerixxi li l-leġiżlatur tal-Unjoni ma kellux l-intenzjoni jeskludi li tali telf finanzjarju possibbli marbut mal-interessi li l-persuna li ssellef ma tirċevix minħabba r-rimbors antiċipat jista' jittieħed inkunsiderazzjoni fil-kuntest tal-kalkolu ta' dan il-kumpens.

39 Sussegwentement, il-possibbiltà għall-Istati Membri, prevista fit-tielet sentenza tal-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17, li jipprevedu li l-persuna li ssellef tkun tista' tinvoka tali kumpens biss għal ċertu perijodu ta' żmien titlef is-sens tagħha jekk il-kalkolu tal-kumpens ikun jista' jieħu inkunsiderazzjoni biss l-ispejjeż amministrattivi addizzjonali sostnuti mill-persuna li ssellef minħabba r-rimbors antiċipat, peress li dawn l-ispejjeż amministrattivi jseħħu biss darba waħda u ma jestendux fuq perijodu ta' żmien.

40 Fl-aħħar, ir-riferiment magħmul fl-ewwel sentenza tal-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17 għall-ispejjeż "possibbli" juri li l-leġiżlatur tal-Unjoni ma llimitax l-awtorizzazzjoni mogħtija lill-Istati Membri sabiex jistabbilixxu skema ta' kumpens biss għall-ispejjeż ta' ġestjoni amministrattiva tar-rimbors antiċipat effettivament sostnuti mill-persuna li ssellef, iżda li din l-iskema tista' wkoll tkopri l-*lucrum cessans* tagħha li l-portata tiegħu tkun għadha ma ġietx stabbilita fil-mument tar-rimbors antiċipat tal-kreditu.

41 Fit-tieni lok, din l-interpretazzjoni hija kkonfermata mill-istruttura tal-Artikolu 25 tad-Direttiva 2014/17. Fil-fatt, l-ewwel, mill-portata tal-obbligu tal-persuna li ssellef li tipprovdi informazzjoni jirriżulta li l-leġiżlatur tal-Unjoni telaq mill-prinċipju li d-dritt għal kumpens tal-persuna li ssellef, li jitħalla fid-diskrezzjoni tal-Istati Membri, jista' jinkludi l-*lucrum cessans* tal-persuna li ssellef.

42 Għalhekk, minn naħa, l-Artikolu 25(4) tad-Direttiva 2014/17 jipprevedi l-obbligu, għall-persuna li ssellef, li tipprovdi lill-konsumatur l-informazzjoni neċessarja sabiex ikun jista' jeżamina l-possibbiltà li jirrimborsa s-self tiegħu b'mod antiċipat. Minn dan isegwi li ma huwiex eskluż li, fil-każ ta' tali rimbors, il-konsumatur ikollu obbligi oħra fil-konfront tal-persuna li ssellef għajr milli jirrimborsalha l-bilanċ tas-self. Bl-istess mod, il-fatt li din id-dispożizzjoni tirreferi għal "kwalunkwe preżunzjoni użata" mill-persuna li ssellef juri li, fil-każ ta' rimbors antiċipat, il-kalkolu tal-kumpens dovut lill-persuna li ssellef ma huwiex limitat biss għall-każ ta' ħlas, mill-konsumatur, tal-ispejjeż ta' ġestjoni amministrattiva ta' tali rimbors effettivament sostnuti mill-persuna li ssellef.

43 Min-naħa l-oħra, għandu jitfakkar li, skont l-Artikolu 14(1) u (2) tad-Direttiva 2014/17, il-persuna li ssellef għandha l-obbligu li tipprovdi lill-konsumatur informazzjoni prekuntrattwali permezz tal-FEIS, li mudell tiegħu jinsab fil-Parti A tal-Anness II ta' din id-direttiva. It-Taqsima 9 ta' dan il-mudell ta' FEIS, bit-titolu "Ħlas lura antiċipat", tispeċifika l-informazzjoni li għandha tiġi pprovduta lill-konsumatur f'dan ir-rigward, fil-każ li tali rimbors ikun jeħtieġ li l-konsumatur iħallas "imposti f'każ ta' terminazzjoni".

44 Issa, it-Taqsima 9 tal-Parti B tal-Anness II tal-imsemmija direttiva tippreċiża l-istruzzjonijiet intiżi li jikkompletaw il-FEIS f'dak li jirrigwarda, b'mod iktar partikolari, ir-rimbors antiċipat. Minn dawn l-istruzzjonijiet jirriżulta li l-ammont tal-kumpens jista' jiddependi minn diversi fatturi, fosthom l-"ammont imħallas lura jew ir-rata tal-imgħax prevalenti li tapplika fil-mument tal-ħlas lura antiċipat". Dawn l-elementi juru li l-kunċett ta' "kumpens" jista' jkopri spejjeż għajr l-ispejjeż amministrattivi addizzjonali sostnuti mill-persuna li ssellef minħabba r-rimbors antiċipat, peress li dawn l-ispejjeż normalment ma għandhomx jiddependu mir-"rata tal-imgħax prevalenti". Barra minn hekk, konformement mat-Taqsima 9 tal-Parti B tal-Anness II, il-persuna li ssellef għandha l-obbligu tiġbed l-attenzjoni tal-konsumatur, fit-taqsima tal-FEIS dwar l-ispejjeż fil-każ ta' terminazzjoni, għal "kwalunkwe imposta f'każ ta' terminazzjoni jew spejjeż oħra pagabbli fuq ħlas lura antiċipat sabiex il-kreditur jiġi kkumpensat", fatt li wkoll juri li l-kunċett ta' "spejjeż" fil-każ ta' rimbors antiċipat jista' jkopri spejjeż oħra għajr dawn l-ispejjeż amministrattivi addizzjonali.

45 It-tieni, l-Artikolu 16(4)(b) tad-Direttiva 2008/48, li jistabbilixxi l-kundizzjonijiet li fihom l-Istati Membri jistgħu jawtorizzaw li jinqabeż il-limitu ta' kumpens previst fl-Artikolu 16(2) tal-imsemmija direttiva, jipprovdi li dawn l-Istati jistgħu jipprevedu d-dritt, għall-persuna li ssellef, li teżiġi eċċezzjonalment kumpens ogħla mill-imsemmi limitu jekk hija tkun tista' tipprova li d-dannu li hija ġarrbet minħabba r-rimbors antiċipat jeċċedi l-ammont stabbilit b'applikazzjoni ta' din l-aħħar dispożizzjoni. Dan juri, hekk kif irrileva l-Avukat Ġenerali, essenzjalment, fil-punti 54 u 55 tal-konklużjonijiet tiegħu, li l-interessi li ma jibqgħux jinġabru wara r-rimbors antiċipat jistgħu jiġu kkumpensati u li l-leġiżlatur tal-Unjoni qies it-telf finanzjarju tal-persuna li ssellef li jikkorrispondi għall-interessi bħala li jista' jagħmel parti mill-ispejjeż possibbli li hija ssostni minħabba dan ir-rimbors. Il-formulazzjoni tal-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17 ma tindikax li l-leġiżlatur tal-Unjoni ried ibiddel din is-sitwazzjoni fir-rigward tal-kuntratti ta' kreditu għall-konsumaturi marbuta ma' proprjetajiet immobbli residenzjali.

46 Fit-tielet lok, interpretazzjoni li teskludi l-possibbiltà għall-Istati Membri li jipprevedu kumpens għal-*lucrum cessans* tal-persuna li ssellef fil-każ ta' rimbors antiċipat tkun tmur kontra l-iskop tad-Direttiva 2014/17. Fil-fatt, l-Artikolu 1 ta' din id-direttiva jipprevedi li din sempliċement tistabbilixxi qafas komuni sabiex jiġu rregolati ċerti aspetti tal-kuntratti ta' kreditu marbuta ma' proprjetajiet immobbli residenzjali konklużi ma' konsumaturi u s-sentenza ta' qabel tal-aħħar tal-premessa 66 tal-imsemmija direttiva tippreċiża li l-kumpens għandu jiġi kkalkolat skont il-leġiżlazzjoni nazzjonali dwar il-kumpens. Għalhekk, mill-Artikolu 1 u mill-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17, moqrija fid-dawl tal-premessa 66 tagħha, jirriżulta li l-leġiżlatur tal-Unjoni ħalla lill-Istati Membri l-għażla li jiddeterminaw l-elementi tal-ispejjeż ammissibbli, sakemm il-kumpens ikun ekwu u oġġettivament iġġustifikat għall-ispejjeż sostnuti direttament minħabba r-rimbors antiċipat tal-kreditu, dan ma jkunx jikkostitwixxi penalità, u dan ma jkunx jeċċedi t-telf finanzjarju tal-persuna li ssellef.

47 Issa, hekk kif irrileva l-Avukat Ġenerali, essenzjalment, fil-punti 47 u 51 tal-konklużjonijiet tiegħu, l-għanijiet tad-Direttiva 2014/17 ma humiex limitati għar-rieda li jiġi offrut livell għoli ta' protezzjoni lill-konsumaturi, iżda jinkludu wkoll il-ħolqien ta' suq intern tal-kuntratti ta' kreditu marbuta ma' proprjetajiet immobbli residenzjali li huwa kemm effiċjenti kif ukoll kompetittiv. Għaldaqstant, il-leġiżlatur nazzjonali jista', fid-dawl tal-possibbiltà mogħtija lilu li jiddetermina l-elementi tal-ispejjeż ammissibbli, jintegra fost l-elementi tal-kumpens il-*lucrum cessans* imġarrab mill-persuna li ssellef meta huwa jkun jqis li dan ikun indispensabbli sabiex jiġu promossi l-għanijiet tad-Direttiva 2014/17 fis-suq tiegħu stess tal-proprjetajiet residenzjali. B'mod partikolari, hekk kif ippreċiża l-Avukat Ġenerali fil-punt 50 tal-konklużjonijiet, skema li ma tawtorizzax lill-persuni li jsellfu jiġu kkumpensati għat-telf tal-interessi li kienu jitħallsu fuq is-self tista' tobbligahom jagħżlu strateġiji li jkollhom effetti potenzjalment mhux mixtieqa fuq l-għanijiet tad-Direttiva 2014/17, bħal-limitazzjoni tal-firxa tal-prodotti ta' kreditu offruti jew il-ġbir ta' interessi ogħla mingħand il-konsumaturi kollha.

48 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet preċedenti, ir-risposta għall-ewwel domanda għandha tkun li l-ewwel sentenza tal-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17 għandha tiġi interpretata fis-sens li din ma tipprekludix leġiżlazzjoni nazzjonali li, bil-għan tal-kumpens tal-persuna li ssellef fil-każ ta' rimbors antiċipat ta' kreditu għall-konsumaturi marbut ma' proprjetà immobbli residenzjali, tieħu inkunsiderazzjoni l-*lucrum cessans* tal-persuna li ssellef sostnut direttament minn din tal-aħħar minħabba dan ir-rimbors antiċipat, u b'mod partikolari, it-telf finanzjarju mġarrab minn din il-persuna li ssellef, fejn applikabbli b'rabta mal-interessi kuntrattwali li jkun għad fadal li jitħallsu li ma jkunux ser jinġabru iktar, bil-kundizzjoni li l-kumpens ikun ekwu u oġġettiv, li ma tiġi imposta ebda penalità fuq il-konsumatur u li l-kumpens ma jaqbiżx dan it-telf finanzjarju.

Fuq it-tieni domanda

49 Permezz tat-tieni domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17 għandux jiġi interpretat fis-sens li jinkludi dispożizzjonijiet relatati mal-kalkolu tar-rendiment li jirriżulta mill-investiment mill-ġdid, mill-persuna li ssellef, tal-fondi li jirriżultaw minn kreditu għall-konsumaturi marbut ma' proprjetà immobbli residenzjali rrimborsat b'mod antiċipat, li għandhom jittieħdu inkunsiderazzjoni għall-finijiet tad-determinazzjoni tal-*lucrum cessans* tagħha, u, jekk ikun il-każ, jekk, skont dawn id-dispożizzjonijiet, il-leġiżlazzjoni nazzjonali għandhiex b'mod partikolari tieħu inkunsiderazzjoni l-mod li bih il-persuna li ssellef effettivament tuża l-ammont irrimborsat b'mod antiċipat, u jekk, fl-affermattiv, leġiżlazzjoni nazzjonali tistax tawtorizza lill-persuna li ssellef tikkalkola dan il-l*ucrum cessans* billi tieħu inkunsiderazzjoni d-differenza bejn it-telf tal-interessi kuntrattwali li jkun għad fadal li jitħallsu fuq is-self u r-rendiment b'rata fissa tas-somma rrimborsata b'mod antiċipat kieku din kienet investita mill-ġdid f'titoli siguri fis-suq tal-kapital b' maturità identiku għal din ta' dan is-self.

50 Fl-ewwel lok, għandu jitfakkar li, hekk kif ġie espost fil-punt 46 ta' din is-sentenza, il-fatt li l-premessa 66 tad-Direttiva 2014/17 tirreferi espressament għad-dispożizzjonijiet nazzjonali fil-qasam tal-kumpens jindika li l-ewwel u t-tieni sentenza tal-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17 sempliċement jipprevedu li l-kumpens għandu jkun ekwu u oġġettiv, li dan għandu jkopri biss id-dannu dirett, li dan ma għandux jikkostitwixxi penalità għall-konsumatur u li dan ma għandux jaqbeż it-telf finanzjarju tal-persuna li ssellef. Barra minn hekk, din id-direttiva ma tinkludi ebda indikazzjoni konkreta oħra dwar il-kalkolu tal-kumpens possibbli, għaldaqstant id-dettalji ta' dan il-kalkolu tħallew għall-evalwazzjoni tal-Istati Membri.

51 Din il-konstatazzjoni hija kkonfermata, minn naħa, mill-ewwel u mit-tielet sentenza tal-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17, li minnhom jirriżulta b'mod partikolari li l-Istati Membri "jistgħu jipprevedu" kundizzjonijiet għall-kumpens. Min-naħa l-oħra, mit-Taqsima 9 tal-mudell ta' FEIS li jinsab fil-Parti A tal-Anness II tad-Direttiva 2014/17 jirriżulta li l-persuna li ssellef għandha tindika l-ammont jew, jekk dan ma jkunx possibbli, il-metodu ta' kalkolu tal-ispejjeż eventwalment dovuti fil-każ ta' terminazzjoni, fatt li jippreżupponi l-eżistenza potenzjali ta' diversi metodi għall-finijiet tal-kalkolu tal-kumpens għal rimbors antiċipat.

52 Fit-tieni lok, fir-rigward tal-kwistjoni dwar jekk il-leġiżlazzjoni nazzjonali għandhiex tieħu inkunsiderazzjoni l-mod li bih il-persuna li ssellef effettivament tuża l-ammont irrimborsat b'mod antiċipat, diġà ġie indikat, fil-punt 40 ta' din is-sentenza, li r-riferiment, fl-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17, għall-ispejjeż "possibbli" sostnuti mill-persuna li ssellef juri li l-kalkolu ta' dawn tal-aħħar ma għandux neċessarjament ikun ibbażat fuq l-użu effettiv tal-ammont irrimborsat b'mod antiċipat, iżda li l-metodu ta' kalkolu ta' dawn l-ispejjeż jista' wkoll jieħu inkunsiderazzjoni l-*lucrum cessans* tal-persuna li ssellef li l-portata tiegħu tkun għadha ma ġietx stabbilita fil-mument tar-rimbors antiċipat tal-kreditu. Hekk kif irrileva l-Avukat Ġenerali, essenzjalment, fil-punti 60 sa 62 tal-konklużjonijiet tiegħu, sakemm jiġu osservati r-rekwiżiti, previsti fl-ewwel u fit-tieni sentenza tal-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17, il-fatt li l-kumpens jiġi kkalkolat skont metodu li jkun jinkludi element ipotetiku ma jmurx kontra d-Direttiva 2014/17.

53 Fit-tielet lok, f'dak li jirrigwarda l-ammissibbiltà tal-metodu msejjaħ "attiv-passiv", hija l-qorti tar-rinviju li għandha tivverifika jekk il-kalkolu tar-rendiment li jirriżulta mill-investiment mill-ġdid tal-fondi li jirriżultaw minn kreditu rrimborsat b'mod antiċipat abbażi ta' investiment mill-ġdid b'rata fissa f'titoli siguri fis-suq tal-kapital b'maturità identika josservax ir-rekwiżiti

previsti fl-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17, jiġifieri li dan ikun kumpens ekwu u oġġettiv, li ebda penalità ma tiġi imposta fuq il-konsumatur u li l-kumpens ma jaqbiżx it-telf finanzjarju tal-persuna li ssellef.

54 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet preċedenti, ir-risposta għat-tieni domanda għandha tkun li l-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17 għandu jiġi interpretat fis-sens li, fil-każ ta' rimbors anticipat ta' kreditu għall-konsumaturi marbut ma' proprjetà immobbli residenzjali, l-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-kalkolu, mill-persuna li ssellef, tal-*lucrum cessans* tagħha li jieħu inkunsiderazzjoni r-rendiment b'rata fissa tas-somma rrimborsata b'mod anticipat iwassal sabiex il-kumpens ikun ekwu u oġġettiv, sabiex dan ma jaqbiżx it-telf finanzjarju tal-persuna li ssellef u sabiex ebda penalità ma tiġi imposta fuq il-konsumatur. Id-Direttiva 2014/17 ma teħtieġx li tali kalkolu jieħu inkunsiderazzjoni l-mod li bih il-persuna li ssellef effettivament tuża l-ammont irrimborsat b'mod anticipat.

Fuq l-ispejjeż

55 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 (Il-Ħames Awla) taqta' u tiddeċiedi:

1) L-Artikolu 25 tad-Direttiva 2014/17/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-4 ta' Frar 2014 dwar kuntratti ta' kreditu għall-konsumaturi marbutin ma' proprjetà immobbli residenzjali u li temenda d-Direttivi 2008/48/KE u 2013/36/UE u r-Regolament (UE) Nru 1093/2010,

għandu jiġi interpretat fis-sens li:

dan japplika wkoll meta l-konsumatur iwettaq b'mod anticipat l-obbligi tiegħu wara li jkun xolja l-kuntratt ta' kreditu għall-konsumaturi tiegħu marbut ma' proprjetà immobbli residenzjali skont il-kundizzjonijiet previsti mil-leġiżlazzjoni nazzjonali.

2) L-ewwel sentenza tal-Artikolu 25(3)tad-Direttiva 2014/17

għandha tiġi interpretata fis-sens li:

din ma tipprekludix leġiżlazzjoni nazzjonali li, bil-għan tal-kumpens tal-persuna li ssellef fil-każ ta' rimbors anticipat ta' kreditu għall-konsumaturi marbut ma' proprjetà immobbli residenzjali, tieħu inkunsiderazzjoni l-*lucrum cessans* tal-persuna li ssellef sostnut direttament minn din tal-aħħar minħabba dan ir-rimbors anticipat, u b'mod partikolari, it-telf finanzjarju mġarrab minn din il-persuna li ssellef, fejn applikabbli b'rabta mal-interessi kuntrattwali li jkun għad fadal li jitħallsu li ma jkunux ser jinġabru iktar, bil-kundizzjoni li l-kumpens ikun ekwu u oġġettiv, li ma tiġi imposta ebda penalità fuq il-konsumatur u li l-kumpens ma jaqbiżx dan it-telf finanzjarju.

3) L-Artikolu 25(3) tad-Direttiva 2014/17

għandu jiġi interpretat fis-sens li:

fil-każ ta' rimbors antiċipat ta' kreditu għall-konsumaturi marbut ma' proprjetà immobbli residenzjali, l-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-kalkolu, mill-persuna li ssellef, tal-*lucrum cessans* tagħha li jieħu inkunsiderazzjoni r-rendiment b'rata fissa tas-somma rrimborsata b'mod antiċipat iwassal sabiex il-kumpens ikun ekwu u oġġettiv, sabiex dan ma jaqbiżx it-telf finanzjarju tal-persuna li ssellef u sabiex ebda penalità ma tiġi imposta fuq il-konsumatur. Id-Direttiva 2014/17 ma teħtieġx li tali kalkolu jieħu inkunsiderazzjoni l-mod li bih il-persuna li ssellef effettivament tuża l-ammont irrimborsat b'mod antiċipat.

Firem