Il-Ġurnal Uffiċjali
tal-Unjoni Ewropea

MT
Is-serje L

2026/849

23.7.2026

REGOLAMENT DELEGAT TAL-KUMMISSJONI (UE) 2026/849

tas-16 ta' April 2026

li jissupplimenta r-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill fir-rigward tal-istandards tekniċi regolatorji li jispeċifikaw x'jikkostitwixxi mekkaniżmu legali ekwivalenti li jiżgura li proprjetà residenzjali li qed tinbena titlesta f'perjodu ta' żmien raġonevoli

(Test b'rilevanza għaż-ŻEE)

IL-KUMMISSJONI EWROPEA,

Wara li kkunsidrat it-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea,

Wara li kkunsidrat ir-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tas-26 ta' Ġunju 2013 dwar ir-rekwiżiti prudenzjali għall-istituzzjonijiet ta' kreditu u d-ditti tal-investiment u li jemenda r-Regolament (UE) Nru 648/2012 ([1]), u b'mod partikolari l-Artikolu 124(14) tiegħu,

Billi:

(1) Sabiex jiġi żgurat li l-proprjetà li tkun għadha qed tinbena, kif imsemmi fl-Artikolu 124(3), il-punt (a)(iii), tar-Regolament (UE) Nru 575/2013, titlesta f'perjodu ta' żmien raġonevoli, il-mekkaniżmu legali msemmi fl-Artikolu 124(3), il-punt (a)(iii)(2) ta' dak ir-Regolament jenħtieġ li jipprevedi fornitur tal-protezzjoni li jkun jista' jagħixxi f'perjodu ta' żmien raġonevoli u li jkollu affidabbiltà tal-kreditu sufiċjenti.

(2) L-istituzzjonijiet ta' kreditu u l-impriżi tal-assigurazzjoni li huma awtorizzati fl-Unjoni huma soġġetti għal rekwiżiti prudenzjali robusti. Għal din ir-raġuni, huma jinsabu fl-aħjar pożizzjoni biex jagħixxu bħala fornituri tal-protezzjoni.

(3) Sabiex jiġi żgurat li l-mekkaniżmu legali msemmi fl-Artikolu 124(3), il-punt (a)(iii)(2) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 ikun ekwivalenti għall-arranġamenti msemmija f'dak l-Artikolu, jenħtieġ li jifforma parti mil-liġi nazzjonali applikabbli għall-bini tal-proprjetà residenzjali.

(4) Meta l-protezzjoni tiġi pprovduta mill-entità li tibbenefika minn dik l-istess protezzjoni, ma jkun hemm l-ebda tnaqqis tar-riskju, peress li dik l-entità fl-istess ħin tibbenefika mill-garanzija u tkun responsabbli għaliha. Għalhekk, meta kemm l-istituzzjoni mutwanti kif ukoll il-fornitur tal-protezzjoni jappartjenu għall-istess grupp, it-trattament jenħtieġ li ma japplikax f'livell konsolidat. Minflok, ir-rikonoxximent tal-benefiċċji tal-mitigazzjoni tar-riskju li jirriżultaw mill-garanzija tat-tlestija, speċifikament, it-trattament tal-proprjetà bħala lesta, jenħtieġ li jkun limitat għall-kalkolu tar-rekwiżiti ta' fondi proprji fil-livell tal-istituzzjoni individwali.

(5) Peress li l-koeżistenza ta' diversi fornituri tal-protezzjoni tista' xxekkel il-koordinazzjoni għat-tlestija tal-proprjetà kollha, huwa meħtieġ li jew jintalab li l-garanziji tat-tlestija għall-unitajiet ta' akkomodazzjoni kollha fil-proprjetà residenzjali li qed tinbena jiġu pprovduti mill-istess entità, jew li diversi fornituri tal-protezzjoni jipprovdu *in solidum* garanzija waħda.

(6) Sabiex tinżamm l-effettività tal-garanzija ta' tlestija u biex jiġi żgurat li l-fornitur tal-protezzjoni jibqa' impenjat għat-tlestija fil-ħin tal-proprjetà residenzjali, il-fornitur tal-protezzjoni jenħtieġ li ma jitħalliex iżid il-kost effettiv tal-protezzjoni, jew inaqqas unilateralment it-tul ta' żmien ta' dik il-protezzjoni, jew jikkanċella dik il-protezzjoni, jew inkella jeħles lilu nnifsu mill-obbligi tiegħu, ħlief f'każijiet relatati ma' avvenimenti mhux mistennija u inevitabbli koperti minn assigurazzjoni jew garanzija oħra.

([1]) ĠU L 176, 27.6.2013, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj.

(7) Garanzija ta' tlestija tista' tinbidel f'garanzija ta' ripagament, li jista' jkollha bħala konsegwenza li d-debitur jirċievi kumpens finanzjarju mill-fornitur tal-protezzjoni. Sabiex jiġi evitat li d-debitur ikun jista' jiddisponi liberament minn tali kumpens, jenħtieġ li huwa jkun obbligat jittrasferixxi tali kumpens lill-istituzzjoni mutwanti, biex jirrimborża s-self garantit mill-proprjetà mhux mitmuma.

(8) Dan ir-Regolament huwa bbażat fuq l-abbozz ta' standards tekniċi regolatorji ppreżentat lill-Kummissjoni mill-Awtorità Bankarja Ewropea.

(9) L-Awtorità Bankarja Ewropea wettqet konsultazzjonijiet pubbliċi miftuħa dwar l-abbozz tal-istandards tekniċi regolatorji li fuqu huwa bbażat dan ir-Regolament, analizzat il-kostijiet u l-benefiċċji relatati potenzjali u talbet il-parir tal-Grupp tal-Partijiet Bankarji Interessati stabbilit f'konformità mal-Artikolu 37 tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([2]),

ADOTTAT DAN IR-REGOLAMENT:

Artikolu 1

Mekkaniżmu legali ekwivalenti

1. Mekkaniżmu legali li jiżgura li l-proprjetà li tkun għadha qed tinbena titlesta f'perjodu ta' żmien raġonevoli, kif imsemmi fl-Artikolu 124(3), il-punt (a)(iii)(2), tar-Regolament (UE) Nru 575/2013, għandu jikkonforma mal-kundizzjonijiet stabbiliti fil-paragrafi 2 sa 13.

2. Il-garanzija tat-tlestija għandha tintalab mil-liġi tal-Istat Membru fejn tkun qed tinbena l-proprjetà residenzjali.

3. Il-mekkaniżmu legali jirrikjedi u jiżgura l-eżegwibbiltà ta' garanzija ta' tlestija li tapplika sakemm jitlesta l-bini tal-proprjetà residenzjali, u li tkun stabbilita bil-miktub.

4. Il-garanzija tat-tlestija msemmija fil-paragrafu 2 hija offruta minn fornitur tal-protezzjoni, li jkun jew istituzzjoni ta' kreditu kif imsemmi fl-Artikolu 4(1), il-punt (3), tar-Regolament (UE) Nru 575/2013, jew impriża tal-assigurazzjoni kif imsemmi fl-Artikolu 4(1), il-punt (5), ta' dak ir-Regolament.

5. Meta l-fornitur tal-protezzjoni u l-istituzzjoni mutwanti jappartjenu għall-istess grupp, il-garanzija ta' tlestija ma għandhiex tikkwalifika bħala mekkaniżmu legali ekwivalenti għal-livell konsolidat ta' kwalunkwe grupp li għalih jappartjenu kemm l-istituzzjoni mutwanti kif ukoll il-fornitur tal-protezzjoni.

6. Il-piż tar-riskju applikabbli għal skopertura mhux garantita diretta għall-fornitur tal-protezzjoni ma jaqbiżx it-30 % ta' tali skopertura skont l-Artikoli 120 sa 122 tar-Regolament (UE) Nru 575/2013.

7. Il-firxa tal-garanzija ta' tlestija msemmija fil-paragrafu 2 hija stabbilita b'mod ċar fid-dokumentazzjoni kuntrattwali bejn l-istituzzjoni mutwanti, il-fornitur tal-protezzjoni u d-debitur.

8. Il-garanzija tat-tlestija msemmija fil-paragrafu 2 tkun valida sat-tlestija tal-proprjetà residenzjali li tkun għadha qed tinbena.

9. Meta jkun hemm diversi unitajiet ta' akkomodazzjoni fi proprjetà residenzjali partikolari li tkun qed tinbena, l-unitajiet ta' akkomodazzjoni kollha jkunu koperti minn garanzija ta' tlestija waħda, ipprovduta minn fornitur tal-protezzjoni wieħed jew minn diversi forniturі tal-protezzjoni li huma responsabbli *in solidum* għal dik il-garanzija ta' tlestija waħda.

([2]) Ir-Regolament (UE) Nru 1093/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' Novembru 2010 li jistabbilixxi Awtorità Superviżorja Ewropea (Awtorità Bankarja Ewropea) u li jemenda d-Deċiżjoni Nru 716/2009/KE u jħassar id-Deċiżjoni tal-Kummissjoni 2009/78/KE (ĠU L 331, 15.12.2010, p. 12, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj).

10. Skont il-garanzija tat-tlestija, l-obbligu tal-fornitur tal-protezzjoni jiġi attivat fil-ħin, mingħajr ebda kundizzjoni li tillimita l-attivazzjoni tal-garanzija tat-tlestija. L-inadempjenza tad-debitur ma għandhiex tipprevjeni l-attivazzjoni tal-garanzija tat-tlestija.

11. Il-garanzija ta' tlestija ma fiha l-ebda klawżola li tippermetti lill-fornitur tal-protezzjoni, għal raġunijiet għajr dawk taħt il-kontroll dirett tad-debitur, inkluża żieda fir-riskju li l-iżviluppatur tal-proprjetà immobbli ma jlestix il-proprjetà li tkun qed tinbena, li jagħmel xi waħda minn dawn li ġejjin:

(a) iżid l-ispiża effettiva tal-garanzija tat-tlestija;

(b) jikkanċella l-garanzija tat-tlestija;

(c) inaqqas unilateralment l-ammont jew it-tul ta' żmien tal-garanzija tat-tlestija;

(d) jillibera l-fornitur tal-protezzjoni:

(i) mill-obbligu li l-proprjetà li tkun qed tinbena titlesta fil-ħin kif speċifikat fil-paragrafu 12, il-punt (a);

(ii) meta garanzija ta' tlestija tinbidel f'garanzija ta' ripagament, mill-obbligu ta' pagament speċifikat fil-paragrafu 12, il-punt (b).

Il-punt (d) ma għandux japplika fil-każ ta' avvenimenti imprevedibbli u inevitabbli li huma lil hinn mill-kontroll tal-partijiet involuti, dment li dawk l-avvenimenti jkunu koperti minn assigurazzjoni jew garanzija oħra għall-benefiċċju tal-fornitur tal-protezzjoni, tal-istituzzjoni mutwanti jew tad-debitur.

12. Hekk kif ma jkunx hemm ċertezza li l-kostruzzjoni tal-proprjetà residenzjali se titlesta f'perjodu ta' żmien raġonevoli, il-fornitur tal-protezzjoni huwa obbligat:

(a) jiffinanzja, mingħajr dewmien żejjed u mingħajr limitazzjoni jew limitu massimu, inkluż għal eċċessi potenzjali fuq il-baġit, il-kostijiet tal-kostruzzjoni kollha li jifdal għat-tlestija tal-kostruzzjoni tal-proprjetà residenzjali sakemm titlesta;

(b) meta garanzija ta' tlestija tinbidel f'garanzija ta' ripagament kif speċifikat fl-Artikolu 2, li jħallas mingħajr dewmien żejjed lill-istituzzjoni mutwanti direttament jew permezz tad-debitur ammont li jkun mill-inqas daqs l-ammont li jkun għadu dovut mid-debitur lill-istituzzjoni mutwanti fir-rigward tal-proprjetà residenzjali mhux lesta.

13. L-obbligant u l-istituzzjoni mutwanti għandhom fl-Istati Membri rilevanti kollha dritt legalment infurzabbli kontra l-fornitur tal-protezzjoni għall-obbligi msemmija fil-paragrafu 12, il-punti (a) jew (b).

Artikolu 2

Konverżjoni ta' garanzija ta' tlestija f'garanzija ta' ripagament

L-ebda garanzija ta' tlestija ma għandha tiġi kkonvertita f'garanzija ta' ripagament sakemm ma jiġux issodisfati l-kundizzjonijiet kollha li ġejjin:

(a) l-ammont imsemmi fl-Artikolu 1(12), il-punt (b), isir legalment dovut immedjatament;

(b) meta l-fornitur tal-protezzjoni jħallas l-ammont imsemmi fl-Artikolu 1(12), il-punt (b), permezz tad-debitur, id-debitur ikun legalment meħtieġ iħallas lura l-ammont riċevut lill-istituzzjoni mutwanti immedjatament ladarba jkun irċieva l-ammont ikkonċernat mill-fornitur tal-protezzjoni;

(c) l-ebda ammont addizzjonali tal-iskopertura garantita mill-proprjetà mhux mitmuma ma jista' jiġi prelevat wara l-attivazzjoni tal-garanzija ta' ripagament, sakemm ma jiġix stabbilit mekkaniżmu legali ekwivalenti ġdid li jissodisfa l-kriterji kollha stabbiliti fl-Artikolu 1 qabel ma jkunu possibbli tali prelevamenti.

Artikolu 3

Dħul fis-seħħ

Dan ir-Regolament għandu jidħol fis-seħħ fl-għoxrin jum wara dak tal-pubblikazzjoni tiegħu f'*Il-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea*.

Dan ir-Regolament għandu jorbot fl-intier tiegħu u japplika direttament fl-Istati Membri kollha.

Magħmul fi Brussell, is-16 ta' April 2026.

Għall-Kummissjoni
Il-President
Ursula VON DER LEYEN