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

15 ta' April 2010 *

Fil-Kawża C-215/08,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 234 KE, imressqa mill-Bundesgerichtshof (il-Ġermanja), permezz ta' deċiżjoni tal-5 ta' Mejju 2008, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fit-22 ta' Mejju 2008, fil-proċedura

E. Friz GmbH

vs

Carsten von der Heyden,

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

komposta minn A. Tizzano (Relatur), President tal-Awla, li qed jaġixxi bħala President tal-Ewwel Awla, E. Levits, A. Borg Barthet, M. Ilešič u J.-J. Kasel, Imħallfin,

* Lingwa tal-kawża: il-Ġermaniż.

Avukat Ġenerali: V. Trstenjak,
Reġistratur: K. Malacek, Amministratur,

wara li rat il-proċedura bil-miktub u wara s-seduta tat-18 ta' Ġunju 2009,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

— għal C. von der Heyden, minn N. Gross, avukat,

— għall-Gvern Ġermaniż, minn M. Lumma kif ukoll minn J. Kemper u S. Unzeitig, bħala aġenti,

— għall-Kummissjoni tal-Komunitajiet Ewropej, minn W. Wils u H. Krämer, bħala aġenti,

wara li semgħet il-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali, ippreżentati fis-seduta tat-8 ta' Settembru 2009,

tagħti l-preżenti

Sentenza

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikoli 1(1) u 5(2) tad-Direttiva tal-Kunsill 85/577/KEE, tal-20 ta' Diċembru 1985, biex tħares lill-konsumatur rigward kuntratti nnegozjati barra mil-lok tan-negozju (ĠU Edizzjoni Speċjali bil-Malti, Kapitolu 15, Vol. 1, p. 262, iktar 'il quddiem id-"Direttiva").

2 Din it-talba ġiet ippreżentata f'kawża bejn il-kumpannija E. Friz GmbH (iktar 'il quddiem "Friz") u C. von der Heyden, wara li dan tal-aħħar ħassar is-sħubija tiegħu f'fond ta' proprjetà immobbli magħluq, li kien amministrat minn Friz.

Il-kuntest ġuridiku

Il-leġiżlazzjoni tal-Unjoni

3 Ir-raba' u l-ħames premessi tad-Direttiva jipprovdu:

"Billi l-karatteristika speċjali tal-kuntratti magħmula barra mill-uffiċju tan-negozjant hija li bħala regola huwa n-negozjant li jibda n-negozjati għall-kuntratt, li għalih

il-konsumatur ma jkunx lest jew li ma jeskludix [isib ruħu sorpriż]; billi ta' spiss il-konsumatur ma jkunx jista' jqabbel il-kwalità ta' l-offerta ma' offerti oħra; […]

Billi l-konsumatur għandu jingħata d-dritt li jħassar tul perjodu ta' għallanqas sebat ijiem biex ikun jista' jivverifika l-obbligazzjonijiet li joħorġu mill-kuntratt".

4 L-Artikolu 1(1) tad-Direttiva jipprovdi:

"Din id-Direttiva għandha tgħodd għall-kuntratti li taħthom negozjant iforni merkanzija jew servizzi lil konsumatur u li jsiru:

[…]

— waqt xi żjara minn xi negozjant:

i) fid-dar tal-konsumatur jew f'dik ta' xi konsumatur ieħor;

[…]

meta ż-żjara ma ssirx fuq talba espressa tal-konsumatur."

5 L-Artikolu 2 tad-Direttiva jipprovdi:

"Għall-għanijiet ta' din id-Direttiva:

[…]

— 'konsumatur' tfisser persuna naturali li, fit-transazzjonijiet li jaqgħu taħt din id-Direttiva, jkun qed jaġixxi għal skopijiet li jistgħu jitqiesu barra min-negozju jew professjoni tiegħu."

6 Skont l-Artikolu 3(2) tad-Direttiva:

"Din id-Direttiva m'għandhiex tapplika għall:

a) kuntratti għall-bini, il-bejgħ u l-kiri ta' proprjetà immobiljari [immobbli] jew kuntratti dwar drittijiet oħra konnessi ma' proprjetà immobiljari.

Kuntratti għall-provvista ta' oġġetti u għall-inkorporazzjoni tagħhom fi proprjetà immobiljari jew kuntratti għat-tiswija ta' proprjetà immobiljari jaqgħu taħt l-iskop ta' din id-Direttiva;

[…]"

7 L-Artikolu 4 tad-Direttiva huwa fformulat kif ġej:

"Fil-każ tat-tranżazzjonijiet li jaqgħu taħt l-iskop ta' l-Artikolu 1, in-negozjanti jridu jagħtu lill-konsumaturi notifika bil-miktub tad-dritt tagħhom li jħassru [l-kuntratt] fil-perijodu stabbilit fl-Artikolu 5, flimkien ma' l-isem u l-indirizz ta' xi persuna li jistgħu jeżerċitaw dak id-dritt kontriha.

Din in-notifika għandu jkollha d-data fuqha u jrid ikollha fiha dawk id-dettalji li jippermettu li l-kuntratt ikun identifikat. Trid tingħata lill-konsumatur:

a) fil-każ ta' l-Artikolu 1(1), fil-ħin li jkun sar il-kuntratt;

[…]

L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-leġiżlazzjoni nazzjonali tagħhom tistabilixxi miżuri xierqa ta' protezzjoni għall-konsumatur f'dawk il-kazi meta l-informazzoni msemmija f'dan l-Artikolu ma tingħatax."

8 L-Artikolu 5 tad-Direttiva jipprovdi:

"1. Il-konsumatur għandu jkollu d-dritt li jirrinunżja għall-effetti tal-ftehim tiegħu billi jibgħat avviż [notifika] fi żmien perijodu ta' mhux anqas minn sebat ijiem minn meta tkun waslet lill-konsumatur in-notifika msemmija fl-Artikolu 4, skond il-proċedura stabilita fil-liġi nazzjonali. Għandu jkun biżżejjed jekk l-avviż jintbgħat qabel it-tmiem ta' dan il-perjodu.

2. L-għotja ta' l-avviż ikollha l-effett li tħoll lill-konsumatur minn kull obbligazzjoni li ġejja mill-kuntratt imħassar."

9 L-Artikolu 7 tad-Direttiva jipprovdi:

"Jekk il-konsumatur jeserċita d-dritt tiegħu li jirrinunzja, l-effetti legali ta' din ir-rinunzja għandhom jiġu rregolati mill-liġijiet nazzjonali, b'mod partikulari għal dak li għandu x'jaqsam mal-ħlas lura ta' flus għall-oġġetti jew għas-servizzi forniti u għar-ritorn ta' l-oġġetti li jkunu riċevuti."

Il-leġiżlazzjoni nazzjonali

10 Id-Direttiva ġiet trasposta fid-dritt Ġermaniż permezz tal-liġi dwar it-tħassir tal-kuntratti konklużi permezz ta' bejgħ bieb b'bieb u ta' tranżazzjonijiet simili (Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften), tas-16 ta' Jannar 1986 (BGBl. 1986 I, p. 122).

11 Fil-verżjoni tal-imsemmija liġi fis-seħħ fid-data tal-fatti fil-kawża prinċipali (iktar 'il quddiem, il-"HWiG"), l-Artikolu 1(1) ta' l-HWiG kien jipprovdi:

"Meta l-klijent jkun ġie mġiegħel jagħmel dikjarazzjoni ta' rieda bil-għan li jiġi konklużż kuntratt li għandu bħala suġġett il-provvista ta' oġġett jew servizz bi ħlas:

1. permezz ta' negozjati orali fil-post tax-xogħol tiegħu jew fir-residenza privata tiegħu,

[…]

din id-dikjarazzjoni ta' rieda ssir effettiva biss jekk il-klijent ma jħassarhiex bil-miktub fi żmien ġimgħa".

12 L-Artikolu 3(1) tal-HWiG jipprovdi:

"(1) Fil-każ ta' tħassir tal-kuntratt, kull parti hija marbuta trodd lill-parti l-oħra dak li tkun irċeviet bis-saħħa tal-kuntratt. It-tħassir tal-kuntratt mhux eskluż minħabba d-deterjorament jew it-telf tal-oġġett jew minħabba impossibbiltà oħra li jintradd l-oġġett irċevut. Jekk il-klijent ikun responsabbli għad-deterjorament, għat-telf jew għall-impossibilità l-oħra, huwa jkun marbut li jħallas id-differenza fil-valur, jew il-valur tal-oġġett lill-parti l-oħra fil-kuntratt.[…]"

Il-kawża prinċipali u d-domandi preliminari

13 Fit-23 ta' Lulju 1991, wara tranżazzjoni ta' bejgħ bieb b'bieb ma' Roland Steuerberaungs GmbH (iktar 'il quddiem, il-"kumpannija Roland"), C. von der Heyden issieħeb bħala soċjuinvestitur f'fond ta' proprjetà immobbli magħluq b'investiment ta' kapital ta' DEM 384 044. Dan il-fond, li kien ikkostitwit taħt il-forma ta' soċjetà rregolata bid-dritt ċivili u kompost minn 64 soċju, kellu bħala għan iż-żamma, l-immodernizzar u l-amministrazzjoni ta' proprjetà f'Berlin. Fiż-żmien li fih huwa ssieħeb, l-imsemmi fond kien amministrat mill-kumpannija Roland.

14 Fis-6 ta' Awwissu 2002, C. von der Heyden temm, mingħajr notifika minn qabel, is-sehem tiegħu fl-imsemmija soċjetà rregolata bid-dritt ċivili u, skont l-Artikolu 3 tal-HWiG, ħassar is-sħubija tiegħu fiha.

15 Friz, bħala amministratur tal-imsemmi fond ta' proprjetà immobbli — talbet lil C. von der Heyden iħallas l-ammont ta' EUR 16 319 bħala bilanċ negattiv tal-likwidazzjoni, li jikkorrispondi għad-differenza bejn il-valur tal-investiment inizjali li dan tal-aħħar kien ħallas meta ssieħeb f'din is-soċjetà u sehmu mit-telf sostnut minn dan il-fond sad-data li fih huwa ħassar is-sħubija tiegħu.

16 Filwaqt li l-qorti tal-ewwel istanza laqgħet din it-talba, il-qorti tal-appell, wara appell ta' C. von der Heyden, ċaħditha. Il-qorti tal-appell qieset li l-eżerċizzju tad-dritt ta' tħassir, mogħti lil soċju, ma setax jimplika li l-istess soċju għandu obbligu ta' ħlas fil-konfront tal-kumpannija kkonċernata. Fil-fatt, tali rekwiżit jikkostitwixxi ksur tad-dispożizzjonijiet tad-Direttiva li tipprovdi li, wara li l-konsumatur jeżerċita d-dritt tiegħu ta' tħassir, huwa ma jistax jibqagħlu obbligi bbażati fuq il-kuntratt imħassar u l-oġġetti rċevuti għandhom jintraddulu.

17 Friz imbagħad appellat fuq punt ta' liġi kontra d-deċiżjoni quddiem il-Bundesgerichtshof. Fid-deċiżjoni tar-rinviju tagħha, din il-qorti tqis li, skont il-ġurisprudenza nazzjonali, meta soċju li jkun ingħaqad ma' soċjetà wara tranżazzjoni ta' bejgħ bieb b'bieb iħassar is-sħubija tiegħu f'fond ta' proprjetà immobbli, dan it-tħassir ma għandux l-effett li jeħles għal kollox lill-konsumatur mill-obbligi kuntrattwali tiegħu kollha (effetti *ex tunc)*, iżda bħala konsegwenza tiegħu l-konsumatur huwa marbut bl-obbligi li huwa daħal għalihom sad-dikjarazzjoni tat-tħassir (effetti *ex nunc*).

18 Skont din il-ġurisprudenza, l-eżerċizzju tad-dritt ta' tħassir minn konsumatur ma għandux bħala konsegwenza li "jerġa' jiġi stabbilit l-*istatus quo ante*", kif jeżiġi, minnaħa l-oħra, l-Artikolu 5(2) tad-Direttiva, kif interpretat mill-Qorti tal-Ġustizzja (ara, b'mod partikolari, is-sentenza tal-25 ta' Ottubru 2005, Schulte, C-350/03, Ġabra p. I-9215, punti 88 u 92).

19 F'dawn iċ-ċirkustanzi, fid-dawl tal-fatt li s-soluzzjoni tal-kawża mressqa quddiemha tiddependi fuq l-interpretazzjoni tal-Artikoli 1(1) u 5(2) tad-Direttiva, il-Bundesgerichtshof iddeċidiet li tissospendi l-proċedura quddiemha u li tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domandi preliminari li ġejjin:

"1) […] l-Artikolu 1(1) tad-Direttiva […] [għandu jiġi interpretat] fis-sens li […] [dan jinkludi] l-adeżjoni ta' konsumatur ma soċjetà, ma soċjetà kummerċjali, ma

assoċjazzjoni jew ma kooper[a]ttiva meta l-iskop ta' l-adeżjoni mhuwiex dak li l-konsumatur isir imsieħeb fis-soċjetà, fl-assoċjazzjoni jew fil-kooperattiva iżda fejn, bħal ma jiġri ta' spiss l-iktar fil-każ ta' sħubija f'fond immobiljari magħluq, is-sħubija fis-soċjetà tirrappreżenta biss mod alternattiv ta' kif jiġi investit il-kapital, jew fi kliem ieħor il-ksib ta' servizzi li normalment jikkostitwixxu s-suġġett ta' kuntratti reċiproċi?

2) L-Artikolu 5(2) tad-Direttiva […] għandu jiġi interpretat fis-sens li dan jipprekludi effett legali nazzjonali (ipprovdut mill-ġurisprudenza) skond l-Artikolu 7 tad-Direttiva, li jipprovdi li fil-każ fejn l-adeżjoni sseħ fid-dar tal-konsumatur, dan l-aħħar konsumatur revokanti jikseb, fil-każ ta' revoka ta' l-adeżjoni, dritt fil-konfront tas-soċjetà, ta' l-assoċjazzjoni jew tal-kooperattiva għall-kwota ta' likwidazzjoni, ikkalkulata b'effett minn meta r-revoka ssir effettiva, jiġifieri għal somma li tkun tikkorrispondi għall-valur tal-kwota ta' sħubija tiegħu fis-soċjetà, fl-assoċjazzjoni jew fil-kooperattiva fil-mument ta' meta huwa ma jibqax imsieħeb, bil-konsegwenza (possibbli) li dan il-konsumatur revokanti, minħabba l-andament ekonomiku tas-soċjetà, ta' l-assoċjazzjoni jew tal-kooperattiva, jikseb ir-rifużjoni ta' ammont li jkun inqas mill-valur tal-kontribuzzjoni tiegħu, jew fi kliem ieħor isib ruħu espost, fil-konfront tagħhom, mhux biss għat-telf tal-kontribuzzjoni magħmula iżda wkoll għall-obbligu li jħallas, safejn il-kwota ta' likwidazzjoni jkollha valur negattiv."

Fuq id-domandi preliminari

Osservazzjonijiet preliminari

20 Qabel kollox għandu jiġi osservat, kif għamlu C. von der Heyden u l-Gvern Ġermaniż, li, minkejja li l-kawża prinċipali tikkonċerna s-sitwazzjoni tas-sħubija ta' konsumatur f'fond ta' proprjetà immobbli magħluq ikkostitwit taħt il-forma ta' soċjetà, id-domandi

magħmula mill-qorti tar-rinviju jirrigwardaw ukoll tipi oħra ta' soċjetajiet kif ukoll forom oħra ta' assoċjazzjonijiet, bħas-soċjetajiet kummerċjali, l-assoċjazzjonijiet u l-kooperattivi.

21 F'dan ir-rigward, għandu jitfakkar li, għalkemm, fid-dawl tat-tqassim tal-kompetenzi fil-kuntest tal-proċeduri ta' rinviju għal deċiżjoni preliminari, hija biss il-qorti nazzjonali li għandha tiddefinixxi s-suġġett tad-domandi li hija tixtieq tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja, din tal-aħħar iddeċidiet li, f'ċirkustanzi eċċezzjonali, hija tista' teżamina ċ-ċirkustanzi li fihom ġiet adita mill-qorti nazzjonali bil-għan li tara jekk għandhiex ġurisdizzjoni.

22 Dan huwa l-każ, b'mod partikolari, meta jidher b'mod ċar li l-interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni mitluba minn qorti nazzjonali ma għandhiex x'taqsam mar-realtà jew mas-suġġett tal-kawża prinċipali, u wkoll meta l-problema mressqa quddiem il-Qorti tal-Ġustizzja tkun waħda ipotetika (ara, f'dan is-sens, is-sentenzi tal-15 ta' Diċembru 1995, Bosman, C-415/93, Ġabra p. I-4921, punt 61; tal-15 ta' Ġunju 2006, Acereda Herrera, C-466/04, Ġabra p. I-5341, punt 48, u tal-31 ta' Jannar 2008, Centro Europa 7, C-380/05, Ġabra p. I-349, punt 53).

23 F'dan il-każ, għandu jingħad li d-domandi magħmula mill-qorti tar-rinviju huma ta' natura ipotetika sa fejn huma jirreferu wkoll għas-sħubija ta' konsumatur f'soċjetà kummerċjali, f'assoċjazzjoni u f'kooperattiva.

24 Għaldaqstant, il-Qorti tal-Gustizzja għandha ġurisdizzjoni li tiddeċiedi fuq it-talba għal deċiżjoni preliminari preżenti biss sa fejn hija tirrigwarda s-sitwazzjoni inkwistjoni fil-kawża prinċipali, jiġifieri s-sħubija ta' konsumatur f'fond ta' proprjetà immobbli magħluq ikkostitwit taħt il-forma ta' soċjetà.

Fuq l-ewwel domanda

25 Permezz tal-ewwel domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk id-Direttiva tapplikax għal kuntratt, bħal dak inkwistjoni fil-kawża prinċipali, dwar is-sħubija ta' konsumatur f'fond ta' proprjetà immobbli magħluq ikkostitwit taħt il-forma ta' soċjetà u li joħloq relazzjoni kuntrattwali bejn il-konsumatur u l-amministratur tal-imsemmi fond, meta, skont din il-qorti, l-iskop prinċipali ta' tali sħubija mhuwiex li l-konsumatur isir soċju fl-imsemmija soċjetà, iżda mezz sabiex jinvesti kapital.

26 Sabiex tingħata risposta għal din id-domanda, għandu jitfakkar li, skont it-tieni inċiż tal-Artikolu 1(1) tad-Direttiva, hija tapplika b'mod partikolari għall-kuntratti konklużi waqt żjara minn negozjant fid-dar tal-konsumatur, meta ż-żjara ma sseħħx fuq it-talba espliċita ta' dan tal-aħħar.

27 L-Artikolu 2 tad-Direttiva jippreċiża li l-kunċett ta' "negozjant" fis-sens tal-imsemmija direttiva jirreferi għal kull persuna fiżika jew ġuridika li taġixxi fil-kapaċità kummerċjali jew professjonali tagħha, u kull persuna li taġixxi f'isem jew għan-negozjant.

28 Fil-kawża prinċipali, mill-proċess ippreżentat quddiem il-Qorti tal-Ġustizzja jirriżulta li d-dikjarazzjoni ta' sħubija ta' C. von der Heyden fil-fond ta' proprjetà immobbli inkwistjoni, amministrat fiż-żmien tal-konklużjoni tal-kuntratt mill-kumpannija Roland fil-kuntest tal-attivitajiet kummerċjali jew professjonali tagħha, saret minn dan il-konsumatur waqt żjara mhux mitluba f'daru. Din is-sħubija saret inkambju għal investiment ta' kapital ta' DEM 384 044 imħallas minn C. von der Heyden f'kont bankarju miżmum mill-imsemmija kumpannija.

29 Mill-imsemmi proċess jirriżulta wkoll li din it-tranżazzjoni ta' bejgħ bieb b'bieb saret minn rappreżentant tal-kumpannija Roland, li aġixxa espliċitament fil-kwalità ta' amministratur tal-fond ta' proprjetà immobbli u li kien jirċievi mill-imsemmi fond kummissjoni għal kull kuntratt konklużma' soċju ġdid.

30 Għaldaqstant, għandu jiġi kkonstatat li s-sħubija ta' konsumatur f'fond ta' proprjetà immobbli magħluq ikkostitwit taħt il-forma ta' soċjetà, f'ċirkustanzi bħal dawk deskritti mill-qorti tar-rinviju, hija inkluża fost is-sitwazzjonijiet oġġettivi msemmija fl-Artikolu 1 tad-Direttiva u li hija taqa', għalhekk, taħt il-kamp ta' applikazzjoni tagħha.

31 Din il-konklużjoni ma tistax tiġi kkontestata permezz tal-argument tal-Gvern Ġermaniż li, peress li l-iskop tal-fond ta' proprjetà immobbli jikkonsisti fiż-żamma, l-immodernizzar u l-amministrazzjoni ta' proprjetà, id-dikjarazzjoni ta' sħubija fl-imsemmi fond tikkostitwixxi kuntratt dwar "drittijiet oħra konnessi ma' proprjetà [immobbli]", fis-sens tal-Artikolu 3(2)(a) tad-Direttiva, kuntratt li, għal din ir-raġuni, ma jaqax taħt il-kamp ta' applikazzjoni tad-Direttiva.

32 F'dan ir-rigward, qabel kollox għandu jitfakkar li hija ġurisprudenza stabbilita li d-derogi mid-dritt tal-Unjoni intiżi sabiex jipproteġu lill-konsumaturi għandhom jiġu interpretati b'mod strett (ara b'mod partikolari s-sentenza tat-13 ta' Diċembru 2001, Heininger, C-481/99, Ġabra p. I-9945, punt 31).

33 Għaldaqstant, biżżejjed jiġi osservat, fid-dawl tal-elementi tal-proċess, li l-kuntratt iffirmat minn C. von der Heyden ma jirrigwardax kwalunkwe drittijiet konnessi ma' proprjetà immobbli, jiġifieri dawk li huma s-suġġett tad-deroga prevista fl-Artikolu 3(2)(a) tad-Direttiva, iżda biss is-sħubija f'fond ta' proprjetà immobbli, permezz tal-akkwist ta' ishma f'soċjetà inkambju għal investiment ta' kapital.

34 Għaldaqstant, ir-risposta għall-ewwel domanda għandha tkun li d-Direttiva tapplika għal kuntratt, konkluż f'ċirkustanzi bħal dawk inkwistjoni fil-kawża prinċipali, dwar is-sħubija ta' konsumatur f'fond ta' proprjetà immobbli magħluq ikkostitwit taħt il-forma ta' soċjetà meta l-iskop prinċipali mhuwiex li l-konsumatur isir soċju fl-imsemmija soċjetà, iżda li jagħmel investiment ta' kapital.

Fuq it-tieni domanda

35 Permezz tat-tieni domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-Artikolu 5(2) tad-Direttiva jipprekludix regola nazzjonali żviluppata mill-ġurisprudenza li tipprovdi li, fil-każ ta' tħassir tas-sħubija f'fond ta' proprjetà immobbli magħluq ikkostitwit taħt il-forma ta' soċjetà, li sseħħ wara tranżazzjoni ta' bejgħ bieb b'bieb mhux mitlub, il-konsumatur ikun jista' jinvoka kontra din is-soċjetà, fuq l-attiv nett tal-likwidazzjoni, dritt ikkalkolat skont il-valur tas-sehem tiegħu fis-soċjetà fil-mument li fih huwa jirtira mis-soċjetà, u b'ħekk jista' jikseb lura l-ħlas ta' ammont inqas mill-kontribuzzjoni tiegħu ta' kapital jew jiġi mġiegħel jipparteċipa fit-telf tal-imsemmi fond.

36 Sabiex tingħata risposta għal din id-domanda, għandu jitfakkar, minn naħa, li, skont l-Artikolu 5(1) tad-Direttiva, il-konsumatur għandu jkollu d-dritt li jirrinunzja għall-effetti tal-impenn tiegħu billi jibgħat notifika fi żmien perijodu ta' mhux inqas minn sebat ijiem minn meta n-negozjant ikun informah bil-miktub bl-eżistenza ta' tali dritt kif ukoll bil-modi u l-kundizzjonijiet għall-eżerċizzju tal-imsemmi dritt.

37 Min-naħa l-oħra, l-Artikolu 5(2) tad-Direttiva jipprovdi li n-notifika mill-konsumatur tar-rinunzja għall-effetti tal-impenn tiegħu għandha l-effett li tħoll lill-konsumatur minn kull obbligu li jirriżulta mill-kuntratt imħassar.

38 Għaldaqstant, jekk il-konsumatur ikun ġie informat b'mod validu bid-dritt tiegħu għal rinunzja, huwa jista' jinħall mill-obbligi kuntrattwali tiegħu billi jeżerċita l-imsemmi dritt fit-terminu previst fl-Artikolu 5(1) tad-Direttiva, b'mod konformi mal-modi u l-kundizzjonijet stabbiliti mil-liġi nazzjonali.

39 Min-naħa l-oħra, kif diġà ġie deċiż mill-Qorti tal-Ġustizzja, meta huwa ma jkunx irċieva din l-informazzjoni, l-imsemmi terminu ta' mhux inqas sebat ijiem ma jistax jibda jiddekorri b'tali mod li l-konsumatur jista' jeżerċita d-dritt tiegħu għal rinunzja skont l-Artikolu 5(1) tad-Direttiva f'kull mument (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Heinenger, iċċitata iktar 'il fuq, punt 45).

40 F'dan il-każ, għandu madankollu jiġi osservat li l-qorti tar-rinviju għamlet id-domanda tagħha billi rreferiet preċiżament għall-Artikolu 5(2) tad-Direttiva u għaldaqstant għall-ipoteżi li n-notifika tar-rinunzja saret mill-konsumatur b'mod konformi mal-kundizzjonijiet u mal-modi msemmija fil-paragrafu 1 tal-istess artikolu.

41 F'dan il-kuntest, il-Bundesgerichtshof tistaqsi sa fejn regola nazzjonali żviluppata mill-ġurisprudenza, bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali, tista' tillimita l-effetti ġuridiċi li jirriżultaw mill-eżerċizzju tad-dritt għal rinunzja previst fl-Artikolu 5(1).

42 F'dan ir-rigward, għandu jitfakkar li, kif jipprovdi l-Artikolu 7 tad-Direttiva, l-effetti ġuridiċi rigward l-eżerċizzju tad-dritt għal rinunzja mill-konsumatur huma rregolati mil-liġi nazzjonali.

43 Barra minn hekk, mill-ġurisprudenza jirriżulta li, minkejja li l-konsegwenzi ta' tali rinunzja eventwali jaqgħu taħt il-kamp tad-dritt nazzjonali, l-Istati Membri għandhom madankollu jeżerċitaw il-kompetenza tagħhom fil-qasam filwaqt li jirrispettaw id-dritt tal-Unjoni u, b'mod iktar partikolari, ir-regoli tad-Direttiva interpretati fid-dawl

tal-għan tagħha u b'tali mod li l-effetti utli tagħha jiġu żgurati. Bl-istess mod, il-qrati nazzjonali li quddiemhom titressaq kawża bejn individwi għandhom jinterpretaw sa fejn huwa possibbli r-regoli kollha tad-dritt nazzjonali fid-dawl tat-test u tal-iskop tad-Direttiva sabiex jaslu għal soluzzjoni konformi mal-għan tagħha (ara, b'mod partikolari, f'dan is-sens, is-sentenza Schulte, iċċitata iktar 'il fuq, punti 69, 71 u 102).

44 Madankollu, kif il-Qorti tal-Ġustizzja diġà ppreċiżat, minkejja li ma hemmx dubju li d-Direttiva hija intiża sabiex tipproteġi lill-konsumaturi, dan ma jfissirx li din il-protezzjoni hija assoluta. Għalhekk, kemm mill-istruttura ġenerali kif ukoll mill-kliem ta' diversi dispożizzjonijiet ta' din id-direttiva, jirriżulta li l-imsemmija protezzjoni hija suġġetta għal ċerti limiti (ara s-sentenza tal-10 ta' April 2008, Hamilton, C-412/06, Ġabra p. I-2383, punti 39 u 40).

45 Fir-rigward, b'mod iktar partikolari, tal-konsegwenzi tal-eżerċizzju tad-dritt għal rinunzja, huwa minnu li l-Qorti tal-Ġustizzja rrikonoxxiet li n-notifika ta' tħassir għandha l-effett, kemm għall-konsumatur, kif ukoll għan-negozjant, li tistabbilixxi l-*istatus quo ante* (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Schulte, iċċitata iktar 'il fuq, punt 88). Jibqa' l-fatt li ma hemm xejn fid-Direttiva li jeskludi li l-konsumatur jista' jkollu, f'ċerti każijiet speċifiċi, obbligi fil-konfront tan-negozjant u jkollu, jekk ikun il-każ, ibati ċerti konsegwenzi li jirriżultaw mill-eżerċizzju tad-dritt tiegħu għal tħassir (ara, f'dan is-sens, is-sentenza Schulte, iċċitata iktar 'il fuq, punt 93).

46 Huwa fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet li għandu jiġi eżaminat jekk id-Direttiva tipprekludix regola nazzjonali li tipprovdi li l-konsumatur li jħassar is-sħubija tiegħu f'fond ta' proprjetà immobbli magħluq ikkostitwit taħt il-forma ta' soċjetà huwa intitolat għal dritt fil-konfront ta' din is-soċjetà kkalkolat skont il-valur tas-sehem tiegħu fid-data tal-irtirar tiegħu minnha.

47 Dan jidher li huwa l-każ f'dak li jirrigwarda r-regola nazzjonali inkwistjoni fil-kawża prinċipali.

48 Fil-fatt, kif osservat il-Bundesgerichtshof fid-deċiżjoni tar-rinviju tagħha, din ir-regola hija intiża sabiex tiżgura, b'mod konformi mal-prinċipji ġenerali tad-dritt ċivili, bilanċ sodisfaċenti kif ukoll tqassim ġust tar-riskji bejn id-diversi partijiet ikkonċernati.

49 B'mod partikolari, minn naħa, tali regola toffri lill-konsumatur li jħassar is-sħubija tiegħu f'fond ta' proprjetà immobbli magħluq ikkostitwit taħt il-forma ta' soċjetà l-possibbiltà li jagħti lura s-sehem tiegħu filwaqt li jassumi parti mir-riskji inerenti f'kull investiment ta' kapital tat-tip bħal dak inkwistjoni fil-kawża prinċipali. Min-naħa l-oħra, hija tippermetti wkoll lis-soċji l-oħra u/jew lil terzi krediturі, f'ċirkustanzi bħal dawk inkwistjoni fil-kawża prinċipali, li ma jkollhomx ibatu l-konsegwenzi finanzjarji tat-tħassir ta' din is-sħubija, li seħħ barra minn hekk wara l-firma ta' kuntratt li dawn tal-aħħar ma kinux partijiet fih.

50 Fid-dawl ta' dak kollu li ntqal, ir-risposta għat-tieni domanda għandha tkun li l-Artikolu 5(2) tad-Direttiva ma jipprekludix, f'ċirkustanzi bħal dawk inkwistjoni fil-kawża prinċipali, regola nazzjonali li tipprovdi li, fil-każ ta' tħassir tas-sħubija f'fond ta' proprjetà immobbli magħluq ikkostitwit taħt il-forma ta' soċjetà, li sseħħ wara tranżazzjoni ta' bejgħ bieb b'bieb mhux mitlub, il-konsumatur jista' jinvoka kontra din is-soċjetà, fuq l-attiv nett tal-likwidazzjoni, dritt ikkalkolat skont il-valur tas-sehem tiegħu fid-data tal-irtirar tiegħu minn dan il-fond, u b'hekk jista' jikseb ammont li jkun inqas mill-valur tal-kontribuzzjoni tiegħu jew jiġi mġiegħel jipparteċipa fit-telf tal-imsemmi fond.

Fuq l-ispejjeż

51 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 85/577/KEE, tal-20 ta' Diċembru 1985, biex tħares lill-konsumatur rigward kuntratti nnegozjati barra mil-lok tan-negozju, tapplika għal kuntratt, konkluż f'ċirkustanzi bħal dawk inkwistjoni fil-kawża prinċipali, dwar is-sħubija ta' konsumatur f'fond ta' proprjetà immobbli magħluq ikkostitwit taħt il-forma ta' soċjetà meta l-iskop prinċipali mhuwiex li l-konsumatur isir soċju fl-imsemmija soċjetà, iżda li jagħmel investiment ta' kapital.**

2) **L-Artikolu 5(2) tad-Direttiva 85/577 ma jipprekludix, f'ċirkustanzi bħal dawk inkwistjoni fil-kawża prinċipali, regola nazzjonali li tipprovdi li, fil-każ ta' tħassir tas-sħubija f'fond ta' proprjetà immobbli magħluq ikkostitwit taħt il-forma ta' soċjetà, li sseħħ wara tranżazzjoni ta' bejgħ bieb b'bieb mhux mitlub, il-konsumatur jista' jinvoka kontra din is-soċjetà, fuq l-attiv nett tal-likwidazzjoni, dritt ikkalkolat skont il-valur tas-sehem tiegħu fid-data tal-irtirar tiegħu minn dan il-fond, u b'ħekk jista' jikseb lura ammont li jkun inqas mill-valur tal-kontribuzzjoni tiegħu jew jiġi mġiegħel jipparteċipa fit-telf tal-imsemmi fond.**

Firem