KONKLUŻJONIJIET TAL-AVUKAT ĠENERALI
SÁNCHEZ-BORDONA
ippreżentati fid-29 ta' Settembru 2022[1]

Kawża C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
vs
Verein für Konsumenteninformation

(talba għal deċiżjoni preliminari mressqa mill-Oberster Gerichtshof (il-Qorti Suprema, l-Awstrija))

"Talba għal deċiżjoni preliminari — Protezzjoni tal-konsumaturi — Kuntratti ta' kreditu konklużi mal-konsumaturi għal proprjetà immobbli residenzjali — Rimbors antiċipat tal-ammont tal-kreditu — Tnaqqis tal-ispiża totali tal-kreditu — Tnaqqis proporzjonali tal-ispejjeż — Tnaqqis tal-ispejjeż li ma jiddependix mit-tul tal-kuntratt — Spejjeż dovuti lil terzi"

1. Id-dritt tal-konsumatur, il-mutwatarju ta' kreditu, li jħallas bil-quddiem (bi tnaqqis tal-interessi u tal-ispejjeż li jikkorrispondu għall-bqija taż-żmien tal-kuntratt) ilu rikonoxxut is-snin fir-regoli tal-Unjoni[2].

2. Dan ir-rikonoxximent ikopri kemm il-krediti għall-konsumatur b'mod ġenerali (id-Direttiva 2008/48/KE)[3] kif ukoll, speċifikament, dawk mogħtija lill-konsumaturi għal proprjetà immobbli residenzjali (id-Direttiva 2014/17/UE)[4].

3. Il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet dwar il-konsegwenzi legali tar-rimbors antiċipat tal-kreditu għall-konsumatur fis-sentenza tagħha tal-11 ta' Settembru 2019[5], b'risposta għal rinviju għal deċiżjoni preliminari dwar l-interpretazzjoni tal-Artikolu 16(1) tad-Direttiva 2008/48[6].

1 Lingwa oriġinali: L-Ispanjol.

2 Din kienet inizjalment irregolata bl-Artikolu 8 tad-Direttiva tal-Kunsill 87/102/KEE tat-22 ta' Diċembru 1986 dwar l-approssimazzjoni tal-liġijiet, regolamenti u dispożizzjonijiet amministrattivi tal-Istati Membri dwar il-kreditu lill-konsumatur (ĠU Edizzjoni Speċjali bil-Malti, Kapitolu 15, Vol. 1, p. 326).

3 Direttiva 2008/48/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-23 ta' April 2008 dwar ftehim ta' kreditu għall-konsumatur u li thassar id-Direttiva tal-Kunsill 87/102/KEE (ĠU 2008, L 133, p. 66 bir-rettifiki fil-ĠU 2009, ĠU L 207, p. 14, ĠU 2010, L199, p. 40 u fil-ĠU 2011, ĠU L 234, p. 46).

4 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 bir-rettifika fil-ĠU 2015, ĠU L 246, p. 11)

5 Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702; iktar 'il quddiem is-"sentenza Lexitor" jew is-"soluzzjoni Lexitor").

6 F'dak ir-rinviju, id-dibattitu kien ibbażat fuq kummissjoni addebitata lill-konsumaturi mill-banek mutwanti. Il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li, skont l-Artikolu 16(1) tad-Direttiva 2008/48, "id-dritt tal-konsumatur għat-tnaqqis tal-ispejjeż totali tal-kreditu f'każ ta' ħlas lura kmieni [rimbors antiċipat] jinkludi l-ispejjeż kollha imposti fuq il-konsumatur".

4. Issa hija mitluba tinterpreta l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17, fir-rigward ta' klawżola redatta minn qabel (klawżola standard) li ċertu bank jinkludi fil-kuntratti ta' self b'garanzija ipotekarja tiegħu. Il-qorti tar-rinviju tistaqsi, b'mod partikolari, jekk għandhiex issegwi l-mudell stabbilit fis-sentenza Lexitor.

I. Il-kuntest ġuridiku

A. Id-dritt tal-Unjoni

1. Id-Direttiva 2008/48

5. L-Artikolu 3(g) jipprovdi:

"Għall-finijiet ta' din id-Direttiva, id-definizzjonijiet li ġejjin għandhom japplikaw:

g) 'l-ispiża totali tal-kreditu [għall-]lill-konsumatur' tfisser l-ispejjeż kollha, inklużi interessi, kummissjonijiet, taxxi u kwalunkwe tip ta' onorarji oħrajn li l-konsumatur għandu jħallas b'konnessjoni mal-ftehim [kuntratt] ta' kreditu u li huma magħrufin mal-kreditur [mutwanti] ħlief spejjeż notarili; l-ispejjeż relatati ma' servizzi anċillari fir-rigward tal-ftehim ta' kreditu, b'mod partikolari ħlasijiet obbligatorji ta' assigurazzjoni, huma inklużi wkoll jekk, barra minn hekk, il-konklużjoni ta' kuntratt ta' servizz huwa obbligatorju biex jinkiseb il-kreditu jew biex jinkiseb il-kreditu skond it-termini u l-kondizzjonijiet kummerċjalizzati".

6. Skont l-Artikolu 16(1):

"Il-konsumatur għandu jkun intitolat li jifdi interament jew parzjalment l-obbligi tiegħu taħt ftehim [kuntratt] ta' kreditu fi kwalunkwe ħin. F'tali każijiet, huwa għandu jkun intitolat għal tnaqqis fl-ispiża totali tal-kreditu, tali tnaqqis ikun jikkonsisti mill-interessi u l-ispejjeż ta' matul it-terminu li jkun baqa' tal-kuntratt".

2. Id-Direttiva 2014/17

7. Huma rilevanti għal din il-kwistjoni, b'mod partikolari, il-premessi 19, 50 u 66.

8. L-Artikolu 4 jiddefinixxi, għall-finijiet ta' din id-direttiva:

"[…]

(13) 'kost [spiża] totali tal-kreditu għall-konsumatur' tfisser: il-kost totali tal-kreditu għall-konsumatur kif iddefinit f'punt (g) tal-Artikolu 3 tad-Direttiva 2008/48/KE, 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 kwalunkwe imposta pagabbli mill-konsumatur għan-nuqqas ta' konformità mal-impenji stabbiliti fil-kuntratt tal-kreditu;

[…]

15) ‘Rata perċentwali annwali tal-imposti’ (RPAI) tfisser il-kost totali tal-kreditu lill-konsumatur, indikata bħala perċentwal annwali tal-kost totali tal-kreditu, fejn applikabbli, inkluż l-ispejjes imsemmijin fl-Artikolu 17(2) u li, fuq bażi annwali, hija ekwivalenti għall-valur preżenti tal-impenji kollha futuri u eżistenti (prelevamenti, ħlas lura [rimborsi] u imposti) miftehmin bejn il-kreditur [mutwanti] u l-konsumatur;

[…]”.

9. L-Artikolu 25 jistipula:

“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 [għall-]lill-konsumatur, b’tali tnaqqis ikun jikkonsisti fl-imgħax [interessi] u l-ispejjeż għat-tul ta’ żmien li jkun baqa’ tal-kuntratt.

2. L-Istati Membri jistgħu jistipulaw li t-tħaddim tad-dritt imsemmi fil-paragrafu 1 ikun suġġett għal ċerti kundizzjonijiet. Dawn il-kundizzjonijiet jistgħu jinkludu limitazzjonijiet ta’ żmien għall-eżerċizzju tad-dritt, trattament differenti skont it-tip tar-rata tal-imgħax [interessi] tas-self jew skont il-mument li fih il-konsumatur iħaddem id-dritt, jew restrizzjonijiet fir-rigward taċ-ċirkostanzi li fihom jista’ jiġi jitħaddem id-dritt.

3. L-Istati Membri jistgħu jipprovdu li l-kreditur [mutwanti] ikun intitolat għal kumpens ġust u oġġettiv, fejn ġustifikat, għall-ispejjeż possibbli marbuta direttament mar-ripagament [rimbors] 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.

[…]

5. Fejn il-ħlas lura [rimbors] antiċipat isir f’perjodu meta r-rata tal-imgħax tas-self tkun fissa[,]l-Istati Membri jistgħu jistipulaw li l-eżerċizzju tad-dritt imsemmi fil-paragrafu 1 jiġi suġġett għall-eżistenza ta’ interess leġittimu min-naħa tal-konsumatur”.

B. Id-dritt nazzjonali

10. L-Artikolu 20 tal-Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (il-Liġi dwar il-Krediti Ipotekarji u l-Kreditu fuq il-Proprjetà Immobbli)[7], intitolat “Ħlas bil-quddiem”, kien jipprovdi, fil-verżjoni tiegħu fis-seħħ sal-31 ta’ Diċembru 2020, kif ġej:

“1. Il-mutwatarju jista’ fi kwalunkwe ħin jeżerċita d-dritt li jirrimborsa kompletament jew parzjalment l-ammont tal-kreditu qabel ma jiskadi l-perijodu previst. Ir-rimbors antiċipat tal-ammont totali ta’ kreditu, flimkien mal-interessi, għandu jkollhom l-effett li jxolju l-kuntratt ta’ kreditu. Fil-każ ta’ rimbors antiċipat tal-kreditu, l-interessi dovuti mill-mutwatarju għandhom jitnaqqsu fi proporzjon mad-dejn pendenti hekk imnaqqas u, fejn xieraq, fi proporzjon

[7] Tas-26 ta’ Novembru 2015 (BGBl. I Nru 135/2015). It-test ġie emendat bil-Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (il-Liġi Federali li temenda l-Liġi dwar il-Kreditu għall-Konsumatur u l-Liġi dwar il-Krediti Ipotekarji u l-Kreditu fuq il-Proprjetà Immobbli) tal-5 ta’ Jannar 2021 (BGBl. I n.°1/2021).

mat-tnaqqis fit-tul tal-kuntratt li jirriżulta; l-ispejjeż li jiddependu fuq it-tul ta' żmien tal-kuntratt għandhom jitnaqqsu proporzjonalment".

II. Il-fatti, il-kawża u d-domanda preliminari

11. UniCredit Bank Austria AG (iktar 'il quddiem "UniCredit") tuża fil-kuntratti tagħha ta' self b'garanzija ipotekarja, immirati lejn il-konsumaturi, mudelli li jirregolaw id-dritt għar-rimbors anticipat tas-self, bit-tnaqqis tal-interessi dovuti u tal-ispejjeż li jiddependu mit-tul tal-kuntratt.

12. Il-kuntratti jinkludu l-klawżola standard li ġejja: "Huwa speċifikat li l-ispejjeż tal-ipproċessar li ma jiddependux fuq it-tul tal-kuntratt ma għandhomx jiġu rimborżati (anki proporzjonalment)".

13. Il-Verein für Konsumenteninformation (iktar 'il quddiem il-"VKI") hija assoċjazzjoni għall-protezzjoni tal-interessi tal-konsumaturi li ħarrket lil UniCredit quddiem il-Handelsgericht Wien (il-Qorti Kummerċjali ta' Vjenna, l-Awstrija), fejn talbet li jiġi ordnat it-tmiem tal-użu ta' din il-klawżola.

14. Il-qorti tal-ewwel istanza ċaħdet it-talba. Min-naħa l-oħra, l-Oberlandesgericht Wien (il-Qorti Reġjonali Superjuri ta' Vjenna, l-Awstrija) laqgħet l-appell ta' VKI u laqgħet it-talbiet tar-rikors.

15. L-Oberster Gerichtshof (il-Qorti Suprema, l-Awstrija) hija mitluba tiddeċiedi dwar l-appell ippreżentat minn UniCredit kontra s-sentenza fl-appell, li permezz tiegħu din tal-aħħar titlob li tiġi kkonfermata mill-ġdid is-sentenza mogħtija fl-ewwel istanza. Qabel ma tagħmel dan, hija tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domanda preliminari li ġejja:

"L-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17/UE […]għandu jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi leġiżlazzjoni nazzjonali li tipprovdi li fil-każ li l-mutwatarju jeżerċita d-dritt tiegħu li jirrimborsa integralment jew parzjalment l-ammont ta' kreditu qabel l-iskadenza tat-terminu previst, l-interessi dovuti mill-mutwatarju u l-ispejjeż li huma dipendenti fuq it-tul tal-ftehim jitnaqqsu proporzjonalment, mingħajr ma hemm regola simili fir-rigward tal-ispejjeż li ma humiex dipendenti fuq tali tul?"

III. Il-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Ġustizzja

16. It-talba għal deċiżjoni preliminari tressqet quddiem il-Qorti tal-Ġustizzja fid-9 ta' Settembru 2021.

17. Ġew ippreżentati osservazzjonijiet bil-miktub minn VKI, minn UniCredit, mill-Gvern Taljan u mill-Kummissjoni Ewropea.

18. Fis-7 ta' Lulju 2022 inżammet seduta fejn ipparteċipaw VKI, UniCredit, il-Gvern Ġermaniż, il-Gvern Taljan u l-Kummissjoni.

IV. Analiżi

A. B'mod preliminari

19. L-ewwel Direttiva dwar il-Kreditu għall-Konsumatur tmur lura għall-1987. Hija eskludiet mill-kamp ta' applikazzjoni tagħha kuntratti ta' kreditu għall-ksib jew il-preservazzjoni ta' drittijiet ta' proprjetà fuq artijiet jew fuq proprjetà immobbli, kemm jekk mibnija jew taħt kostruzzjoni, u għar-rinnovazzjoni jew it-titjib tal-bini. Uħud biss mid-dispożizzjonijiet tagħha kienu japplikaw għal kuntratti ta' kreditu garantiti b'ipoteki fuq proprjetà immobbli li, eċċezzjonalment, ma kinux diġà esklużi minn dik id-dispożizzjoni.

20. Kważi tletin sena wara, id-Direttiva 2014/17 tistabbilixxi (parzjalment) qafas regolatorju komuni għal kuntratti ta' kreditu għall-konsumatur iggarantiti b'ipoteka jew tip ieħor ta' garanzija komparabbli fuq proprjetà immobbli residenzjali.

21. Ir-regolamentazzjoni separata ta' dawn il-kuntratti tal-aħħar spiss tiġi spjegata billi jsir riferiment għad-differenzi bejn is-swieq tal-kreditu għall-konsumatur u s-swieq tal-kreditu għax-xiri jew ir-rinnovazzjoni tad-djar. Id-differenzi li jeżistu bejn it-tekniki ta' kull kategorija ta' self u l-garanziji abitwali f'waħda u fl-oħra huma enfasizzati wkoll.

22. Minkejja dawn id-differenzi, hemm diversi dispożizzjonijiet tad-Direttiva 2014/17 li l-leġiżlatur fassal abbażi tad-Direttiva 2008/48. Xi kultant, sempliċement jillimita ruħu li jagħmel riferiment minn waħda għall-oħra, jew tintroduċi sfumaturi u kjarifiki [8].

23. Aspett komuni għaż-żewġ direttivi, diġà inkluż fid-Direttiva 87/102, huwa d-dritt tal-konsumatur li jirrimborsa l-kreditu b'mod antiċipat. Fit-tliet strumenti kollha, dan id-dritt huwa marbut mad-dritt li jinkiseb tnaqqis fl-ispiża totali tal-kreditu, li:

– għandu jkun ekwivalenti, skont id-Direttiva 87/102 (Artikolu 8).

– għandu jinkludi "l-interessi u l-ispejjeż ta' matul it-terminu li jkun baqa' tal-kuntratt" (Artikolu 16(1) tad-Direttiva 2008/48).

– għandu jinkludi "imgħax [interessi] u l-ispejjeż għat-tul ta' żmien li jkun baqa' tal-kuntratt" (Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17).

24. Il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet dwar il-kunċett ta' "spiża totali tal-kreditu għall-konsumatur" fil-qasam tal-kreditu għall-konsumatur [9]. Fis-sentenza Lexitor, hija interpretat, kif diġà indikajt, it-tnaqqis ta' din l-ispiża minħabba l-likwidazzjoni antiċipata tal-obbligi li jirriżultaw mill-kuntratt ta' kreditu, li huwa permess mill-Artikolu 16(1) tad-Direttiva 2008/48.

[8] Dan huwa l-każ tad-definizzjoni ta' "kost totali tal-kreditu għall-konsumatur" fl-Artikolu 4(13). Ukoll tal-Artikolu 25(1).

[9] B'mod partikolari, fis-sentenzi tas-26 ta' Frar 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127); tat-3 ta' Settembru 2020, Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 u C-252/19, EU:C:2020:631); u tas-16 ta' Lulju 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

25. Sabiex tingħata risposta għad-domanda preliminari magħmula issa mill-qorti tar-rinviju, qabel kollox, għandhom jiġu indirizzati l-kunċetti ta' "spiża totali ta' kreditu" [10] u ta' "tnaqqis tal-ispiża totali" [11] fl-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17.

26. Qabel ma nwettaq din l-analiżi, ser nindika żewġ kunsiderazzjonijiet dwar l-impatt tad-Direttiva 2008/48 fuq din il-kawża:

– Fl-ewwel lok, l-interpretazzjoni tad-Direttiva 2008/48 hija (jew tista' tkun) element validu għal dik tad-Direttiva 2014/17, b'mod partikolari meta din tal-aħħar tadotta termini użati minn din tal-ewwel [12]. Madankollu, dan huwa biss element *wieħed*, li għandu jiġi kkombinat mal-kriterji ermenewtiċi abitwali, billi jiġu applikati għall-kunċetti u d-dispożizzjonijiet fis-seħħ fil-qasam tal-kreditu għall-proprjetà immobbli [13].

– Fit-tieni lok, f'din it-tilwima l-oriġini tad-diskussjoni kienet il-klawżola kuntrattwali użata minn UniCredit, li ffokat fuq is-somom imħallsa lil terzi [14]. Għall-kuntrarju, fis-sentenza Lexitor, ma kienet involuta l-ebda nefqa li ma kinitx tal-mutwanti, u lanqas ma saret allużjoni għal tipi oħra ta' spejjeż [15]. Għall-finijiet ta' dan ir-rinviju, huwa leġittimu li jiġi sostnut li l-valur ta' dik is-sentenza huwa limitat.

B. L-ispiża totali tal-kreditu fl-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17

27. Sa fejn l-eżerċizzju tad-dritt għal rimbors antiċipat jinvolvi tnaqqis korrispondenti fl-ispiża totali tal-kreditu għall-konsumatur, għandu jiġi ddeterminat liema elementi (minbarra l-interessi) huma inklużi f'dan l-aħħar kunċett.

1. Interpretazzjoni letterali

28. It-terminu "kost [spiża] totali tal-konsumatur" huwa ddefinit mill-Artikolu 4(13) tad-Direttiva 2014/17 b'riferiment għad-Direttiva 2008/48, b'ċerti speċifikazzjonijiet li ma jbiddlux l-identiċità tal-prinċipju [16].

29. Letteralment, l-ispiża *totali* ta' kreditu ipotekarju tinkludi l-ispejjeż *kollha* akkumulati b'rabta ma' dak il-kreditu (sakemm il-leġiżlatur ma jkunx eskludihom) li jissodisfaw żewġ kundizzjonijiet: huma obbligatorji għall-konsumatur u huma magħrufa (jew iridu jkunu) mill-mutwanti [17].

[10] L-opinjoni li sejjer nesponi dwar ir-rilevanza tas-sentenza Lexitor dwar l-ispejjeż li jitħallsu lil terzi fil-fatt teżentani milli nistudja liema, minn fosthom kollha, jiffurmaw parti mill-kategorija ta' "spiża totali tal-kreditu". Madankollu, se nwettaq dan l-istudju fil-każ li l-Qorti tal-Ġustizzja kellha tieħu pożizzjoni differenti u tkun utli.

[11] Id-Direttiva 2014/17 tidher li tuża t-termini "kost" u "spejjeż" bħala interkambjabbli. Mill-verżjonijiet li stajt nuża, huwa biss l-Artikolu 25(1) tal-verżjoni Franċiża li jirreferi għat-tnaqqis ta' "frais dus" (spejjeż dovuti) bħala parti mill-"coût [total du crédit pour le consommateur]"; B'kuntrast ma' dan, il-Ġermaniż, l-Ispanjol, l-Ingliż, it-Taljan u l-Portugiż jużaw "Kosten", "costes", "costs", "costi" u "custos", rispettivament.

[12] F'dan is-sens, il-premessa 19 tad-Direttiva 2014/17.

[13] Dan jirriżulta mill-premessa 22 tad-Direttiva 2014/17.

[14] Il-qorti tar-rinviju ssemmi, b'mod partikolari, l-ispejjeż tal-valutazzjoni tal-proprjetà, l-awtentikazzjoni tal-firma għall-finijiet tar-reġistrazzjoni tal-ipoteka fir-Reġistru tal-Artijiet, it-talba għal riżervazzjoni tal-prijorità fost il-krediturі u r-reġistrazzjoni tal-ipoteka fir-Reġistru tal-Artijiet.

[15] Lanqas fil-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali Hogan (C-383/18, EU:C:2019:451).

[16] Dawn huma speċifikazzjonijiet ta' ebda rilevanza għall-kuntratti ta' kreditu għall-konsumatur minħabba li jirreferu għal elementi li, skont id-definizzjoni tagħhom, mhumiex koperti minnhom.

[17] L-Artikolu 3(g) tad-Direttiva 2008/48. Ara wkoll il-premessa 50 tad-Direttiva 2014/17, li, barra minn hekk, tispeċifika l-parametri għall-evalwazzjoni tal-għarfien tal-mutwanti.

30. Bħala eżempji karatteristiċi ta' dawn l-ispejjeż jissemmew fid-dispożizzjoni "interessi, kummissjonijiet, taxxi" u "l-ispejjeż relatati ma' servizzi anċillari fir-rigward tal-ftehim [kuntratt] ta' kreditu, b'mod partikolari ħlasijiet obbligatorji ta' assigurazzjoni […] wkoll jekk, barra minn hekk, il-konklużjoni ta' kuntratt ta' servizz huwa obbligatorju biex jinkiseb il-kreditu jew biex jinkiseb il-kreditu skond it-termini u l-kondizzjonijiet kummerċjalizzati". Ir-remunerazzjoni tal-intermedjarji tal-kreditu u l-ispejjeż tal-valutazzjoni tal-proprjetà għal finijiet ipotekarji [18] jistgħu jkunu koperti wkoll taħt din l-intestatura.

31. Minn din il-lista jirriżulta li n-natura imperattiva tal-ispejjeż ma tirriżultax neċessarjament minn impożizzjoni unilaterali mill-mutwanti sabiex iżid il-profitt tiegħu stess: l-ispiża totali tal-kreditu tista' tkopri r-remunerazzjoni lil entitajiet jew suġġetti separati mill-partijiet għall-kuntratt [19], għal oġġetti ta' natura differenti ħafna.

32. L-ispiża totali tal-kreditu, mill-perspettiva letterali inkwistjoni, għalhekk testendi għall-ammonti ta' servizzi anċillari, taħt l-istess kundizzjonijiet ta' obbligu għall-konsumatur u ta' għarfien min-naħa tal-mutwanti [20].

33. Eżempji ta' dawn l-ispejjeż jinkludu l-primjums tal-assigurazzjoni tal-ħajja u tan-nirien [21], l-ispejjeż tal-valutazzjoni tal-proprjetà li fuqha se taqa' l-ipoteka [22], dawk tal-ftuħ u ż-żamma ta' kont; dawk tal-użu ta' mezz ta' ħlas għal tranżazzjonijiet u operazzjonijiet ta' ġbid ta' kreditu, u spejjeż oħra relatati ma' tranżazzjonijiet ta' ħlas [23].

34. B'deċiżjoni espliċita tal-leġiżlatur l-ispejjeż li ġejjin, għalkemm jistgħu, teoretikament, ikunu koperti mill-kunċett tal-ispiża totali tal-kreditu għall-konsumatur, ma għandhomx jittieħdu inkunsiderazzjoni fil-kalkolu tagħhom:

– L-ispejjeż notarili, eskluži abbażi tal-Artikolu 3(g) tad-Direttiva 2008/48. [24]

– It-"tariffi ta' reġistrazzjoni għat-trasferiment tas-sjieda tal-proprjetà immobbli" [25], eskluži abbażi tal-Artikolu 4(13) tad-Direttiva 2014/17.

– L-ispejjeż li jistgħu jiġu addebitati lill-konsumatur għan-nuqqas ta' konformità mal-impenji assunti fil-kuntratt ta' kreditu [26].

18 L-Artikolu 4(13) u l-premessa 50 tad-Direttiva 2014/17.

19 Dan huwa mfakkar fis-sentenza tas-26 ta' Frar 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, punt 48), flimkien mad-Direttiva 2008/48. Il-kunċett tal-ispiża totali tal-kreditu għall-konsumatur "huwa […] iddefinit b'mod partikolarment wiesa', b'tali mod li s-somma totali tal-ispejjeż kollha imposti fuq il-konsumatur u marbuta ma' *ħlasijiet mwettqa minn dan tal-aħħar kemm lill-persuna li ssellef [mutwanti] kif ukoll lill-terzi* jissemmew b'mod ċar fil-kuntratti ta' kreditu għall-konsum[atur],". Bil-korsiv miżjud.

20 F'dan il-kuntest, servizz anċillari jista' jiġi kklassifikat bħala obbligatorju meta l-ksib tal-kreditu nnifsu, jew b'ċerti vantaġġi, jiddependi fuq l-ikkuntrattar ta' dan is-servizz. L-Artikolu 3(g) tad-Direttiva 2008/48 u l-premessa 50 tad-Direttiva 2014/17.

21 Il-premessa 50 tad-Direttiva 2014/17.

22 Meta din il-valutazzjoni tkun neċessarja sabiex jinkiseb il-kreditu, kif ifakkar l-Artikolu 4(13) tad-Direttiva 2014/17.

23 Il-premessa 50 tad-Direttiva 2014/17 u l-Artikolu 17(2) tad-Direttiva 2014/17 dwar il-kalkolu tal-RPAI. Dispożizzjoni ekwivalenti hija stabbilita fl-Artikolu 19(2) tad-Direttiva 2008/48. Fiż-żewġ każijiet, ir-referenza tidher li m'għandha l-ebda skop għajr pedagoġiku jew konfermatorju. Ma sibt l-ebda evidenza fix-xogħol li wassal għad-direttivi, u lanqas ma hemm argumenti (minbarra dak dwar il-pożizzjonament sistematiku) biex wieħed jassumi li dawn l-elementi huma *biss* parti mill-ispiża totali tal-kreditu għall-finijiet tal-kalkolu tal-RPAI.

24 Bl-istess mod, il-premessa 50 tad-Direttiva 2014/17. L-esklużjoni hija ċara, għalkemm hija dibattibbli f'materji ta' kreditu ipotekarju, fejn, b'differenza mill-kreditu għall-konsumatur, l-intervent ta' uffiċjal pubbliku għall-ħolqien tal-garanzija, jew għar-reġistrazzjoni tagħha, normalment ma jkunx fakultattiv. Għal spjegazzjoni tentattiva għal dan il-qasam, ara n-nota ta' qiegħ il-paġna 40.

25 M'għandhomx jiġu konfużi ma' dawk relatati mar-reġistrazzjoni tal-garanzija ipotekarja. It-terminu "tariffa", f'dan il-kuntest, għandu tifsira wiesgħa ħafna.

26 L-Artikolu 4(13) tad-Direttiva 2014/17. Fid-Direttiva 2008/48, dawn l-ispejjeż huma eżentati mill-ispiża totali tal-kreditu għall-kalkolu tal-RPAI, skont l-Artikolu 19(2).

35. Bl-applikazzjoni ta' din it-tipoloġija ta' oġġetti li għandhom jiġu inklużi (jew esklużi mill-) fil-kunċett ta' "spiża totali tal-kreditu għall-konsumatur" għal dawk iċċitati mill-qorti tar-rinviju, jiena tal-fehma li dan il-kunċett, fis-sens tal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17:

– Jinkludi l-*ispejjeż tal-valutazzjoni* tal-proprjetà, meta dan ikun meħtieġa għall-għoti tal-kreditu u meta l-mutwanti jkun jafhom, kif ukoll l-ispejjeż tat-talba għar-riżervazzjoni tal-prijorità fost il-krediturі *u r-reġistrazzjoni tal-ipoteka* fir-reġistru [27], normalment essenzjali biex tinħoloq il-garanzija u tiġi żgurata l-funzjoni tagħha.

– Ma jinkludix l-ispejjeż *tal-awtentikazzjoni notarili tal-firem* (spejjeż notarili) għar-reġistrazzjoni tal-ipoteka fir-reġistru.

2. Interpretazzjoni fid-dawl tal-antekedenti tad-dispożizzjoni

36. L-analiżi tal-evoluzzjoni tal-kunċett ta' "spiża totali tal-kreditu għall-konsumatur" fix-xogħol leġiżlattiv li wassal għall-adozzjoni tad-Direttiva 2014/17 [28] tikkonferma li, mill-elementi ċċitati mill-qorti tar-rinviju, ġew imsemmija t-"tariffi relatati mar-reġistrazzjoni tal-ipoteka".

37. Il-proposta tal-Kummissjoni fir-rigward tad-direttiva (futura) dwar il-kreditu fuq proprjetà immobbli kienet tinkludi, f'dan il-qasam, riferiment pur u sempliċi għad-Direttiva 2008/48 [29].

38. Is-soluzzjoni ġiet spjegata bħala tweżin tal-vantaġġi u tal-iżvantaġġi tal-għażliet li kienu qed jiġu kkunsidrati għall-kalkolu tal-RPAI [30]. Ġie mfakkar ukoll li test parallel għat-test eżistenti (dak tad-Direttiva 2008/48) jagħmilha iktar faċli għall-konsumaturi biex jifhmu u jqabblu l-krediti [31].

39. Il-kunċett ġie rfinat sussegwentement, biż-żieda jew bit-tneħħija ta' elementi, iżda mingħajr ma tintilef ir-rabta mal-Artikolu 3 tad-Direttiva 2008/48.

40. F'dan il-kuntest, jidhirli li huwa rilevanti li l-ewwel rapport tal-Parlament dwar il-proposta għal direttiva dwar kuntratti ta' kreditu fuq proprjetà immobbli kien espliċitament jeskludi "t-tariffi ta' reġistrazzjoni tal-ipoteki jew garanziji oħra komparabbli" [32].

[27] Il-Fuljett Ewropew ta' Informazzjoni Standardizzata (iktar 'il quddiem, l-"FEIS"), li tinsab fil-Parti A tal-Anness II tad-Direttiva 2014/17, u l-istruzzjonijiet sabiex tiġi ssupplimentata, fil-Parti B tal-istess Anness, isostnu din id-dikjarazzjoni.

[28] L-ewwel definizzjoni tinsab fid-Direttiva 87/102; it-test oriġinali ġie sussegwentement emendat fid-dawl ta' tentattivi biex jiġi standardizzat il-kalkolu tal-perċentwal annwali tal-pizijiet finanzjarji. Id-dokumenti ta' negozjar għall-approvazzjoni tad-Direttiva 2008/48 juru l-fluttwazzjonijiet fl-opinjonijiet dwar l-inklużjoni jew l-esklużjoni, fost l-ispejjeż, ta' spejjeż dovuti lil terzi, b'mod partikolari t-taxxi u l-ispejjeż notarili. It-test finali jaċċetta t-taxxi bħala soluzzjoni ta' kompromess, filwaqt li ma hemm l-ebda indikazzjoni dwar l-għaliex tal-esklużjoni tal-ispejjeż notarili. Ara l-Komunikazzjoni mill-Kummissjoni lill-Parlament Ewropew fir-rigward tat-tieni subparagrafu tal-Artikolu 251(2) tat-Trattat tal-KE dwar il-Pożizzjoni Komuni adottata mill-Kunsill bil-ħsieb tal-adozzjoni ta' Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill dwar ftehim ta' kreditu għall-konsumaturi, COM(2007) 546 finali, paragrafu 3.2.

[29] Proposta għal Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill dwar ftehimiet ta' kreditu b'rabta ma' proprjetà reżidenzjali, COM(2011) 142 finali, Artikolu 3(k). Il-premessa 23 tal-proposta kienet tinkludi elementi tal-premessa 20 u tal-Artikolu 3(g) tad-Direttiva 2008/48.

[30] Dokument ta' ħidma li jakkumpanja l-proposta għal Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill dwar ftehimiet ta' kreditu b'rabta ma' proprjetà reżidenzjali, SEC(2011) 356 final, Volum II, paġni 130 *et seq*.

[31] *Id. loc.*, p. 134. Xi Stati Membri kienu estendew, jew ippjanaw li jestendu, ir-regoli rispettivi tagħhom dwar il-kreditu għall-konsumatur għall-kreditu ipotekarju: ara Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report, Novembru 2009, paġni 29 *et seq*.

[32] L-Ewwel Rapport dwar il-Proposta għal Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill dwar ftehimiet ta' kreditu b'rabta ma' proprjetà reżidenzjali (COM(2011)0142 — C7–0085/2011–2011/0062(COD)), dokument PE469.842v04–00, emenda 48.

41. L-emendi adottati kienu jinkludu, min-naħa l-oħra, dan li ġej: " Il-kost [spiża] totali tal-kreditu lill-konsumatur għandu jeskludi l-ispejjeż li l-konsumatur iħallas fir-rigward tax-xiri tal-proprjetà immobbli jew l-art, *bħal taxxi assoċjati u drittijiet [spejjeż] notarili jew l-ispejjeż tar-reġistrazzjoni tal-art*" [33] (korsiv miżjud).

42. Ma jirriżultax li l-inklużjoni fl-ispiża totali tal-kreditu tat-"tariffi tar-reġistrazzjoni tal-ipoteki" jew l-esklużjoni ta' dawk relatati max-xiri tal-proprjetà ġiet diskussa f'mument ieħor [34].

3. Interpretazzjoni kuntestwali u teleoloġika

43. Il-kunċett ta' "spiża totali ta' kreditu għall-konsumatur" fid-Direttiva 2014/17, l-istess bħal fid-Direttiva 2008/48, huwa funzjonali. Huwa mezz, fuq kollox, għall-formazzjoni ta' żewġ kunċetti:

– dak tal-"ammont totali pagabbli mill-konsumatur", li jikkorrispondi għal dan l-istess kunċett kif iddefinit fl-Artikolu 3(h) tad-Direttiva 2008/48 [35];

– u dak tal-RPAI, li jikkorrispondi għall-ispiża totali tal-kreditu għall-konsumatur, indikata bħala perċentwali annwali tal-ammont totali tal-kreditu mogħti [36].

44. Il-Qorti tal-Ġustizzja rabtet il-portata ta' dan il-kunċett max-xewqa ta' protezzjoni estensiva tal-konsumatur u interpretatu f'dan id-dawl [37]. Il-protezzjoni tissarraf fid-disponibbiltà, għall-konsumatur, ta' informazzjoni ġenerali u, fuq kollox, informazzjoni prekuntrattwali, li tippermettilu (idealment) jagħżel il-prodott ta' kreditu xieraq għas-sitwazzjoni u l-interessi personali tiegħu. Dan huwa, fl-aħħar mill-aħħar, l-għan *prinċipali* tal-kunċett ta' "spiża totali tal-kreditu".

[33] Emendi adottati mill-Parlament Ewropew dwar il-proposta għal direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill dwar ftehimiet ta' kreditu b'rabta ma' proprjetà reżidenzjali (COM(2011)0142 — C7–0085/2011–2011/0062(COD)), dokument P7_TA(2013)0341 tat-13 ta' Settembru 2013: ara l-premessa 50 u l-Artikolu 4(13). Ma tissemmiex ir-raġuni għal referenza espliċita għal din l-esklużjoni, li, fil-fehma tiegħi, hija spjegata min-nuqqas ta' rabta diretta bejn l-ispejjeż imsemmija u l-kreditu nnifsu. Jista' jkun rilevanti li jitfakkar l-*istatus quo* dwar il-fatturi li, qabel l-adozzjoni tar-regola uniformi, kienu responsabbli għall-kalkolu tal-RPAI (jew kunċett simili) fl-ordinamenti tal-Istati Membri. Barra minn hekk, għalkemm f'minoranza ta' stati, kien hemm l-ispejjeż notarili u t-taxxi relatati mat-trasferiment tas-sjieda: ara t-Tabella 39 tal-iStudy on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report, Novembru 2009.

[34] Diversi dokumenti tal-Kunsill jinkludu l-esklużjoni tal-ispejjeż relatati max-xiri tal-proprjetà, bħat-tariffi tar-Reġistru tal-Artijiet, it-taxxi assoċjati max-xiri u l-ispejjeż notarili: ara l-premessa 23 tal-Proposta għal kompromess tal-Presidenza tal-Kunsill, Nota mis-Segretarjat Ġenerali lid-delegazzjonijiet tat-3 ta' Novembru 2011, id-dokument 16325/11, u l-premessa 34 tal-Linja Gwida Ġenerali tal-Kunsill dwar Proposta għal Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill dwar ftehimiet ta' kreditu b'rabta ma' proprjetà reżidenzjali (direttiva dwar kreditu ipotekarju — DCH), Nota mis-Segretarjat Ġenerali lid-Delegazzjonijiet tat-30 ta' Mejju 2012, Dokument 10587/12.

[35] Il-kunċetti ta' "ammont totali ta' kreditu" u ta' "ammont totali dovut mill-konsumatur" fid-Direttiva 2014/17 sempliċement jinkorporaw dawk tad-Direttiva 2008/48, b'riferiment għall-Artikolu 4(12) u (14) rispettivament tad-Direttiva 2014/17. Fir-rigward tar-relazzjoni bejn dawn il-kunċetti, ara s-sentenzi tal-21 ta' April 2016, Radlinger u Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), punti 85 u 86); u tas-16 ta' Lulju 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, punti 38 u 42).

[36] L-Artikolu 4(15) tad-Direttiva 2014/17.

[37] Fir-rigward tad-Direttiva 2008/48, ara s-sentenzi tas-26 ta' Marzu 2020, Mikrokasa u Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236, punt 39), kif ukoll dawk iċċitati; kif ukoll tas-16 ta' Lulju 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, punt 31).

45. Parti mill-proċess tal-għażla, min-naħa tal-konsumatur, tal-formula li taqbillu l-iktar huwa li jingħata l-possibbiltà li jqabbel l-offerti fil-livelli nazzjonali u transkonfinali. Il-protezzjoni tiegħu fid-Direttivi 2008/48 u 2014/17 hija parti mill-għan ġenerali tal-ħolqien ta' suq intern għall-kreditu [38]. L-RPAI, li tikkomunika l-prezz (spiża totali) tal-kreditu skont formula matematika ugwali madwar l-Unjoni kollha, hija essenzjali għal dan it-tqabbil.

46. Madankollu, hemm ċerta tensjoni bejn l-għan li l-konsumatur jingħata l-aħjar informazzjoni u li dan isir sabiex b'mod li jkun jista' jqabbel l-offerti tal-mutwanti fi żmien raġonevoli.

47. B'mod intuwittiv, il-pożizzjoni tal-konsumatur iktar tkun tajba iktar ma tkun inkluża data (relatata ma' spejjeż addizzjonali għall-interessi) fir-RPAI u inqas ma jkollu jalloka riżorsi għall-identifikazzjoni, għall rasu, ta' spejjeż oħra relatati mal-kreditu, b'mod partikolari lil hinn minn ambjent legali li normalment ikun limitat għal dak lokali.

48. Huwa għalhekk spjegat li l-kunċett ta' "spiża totali tal-kreditu għall-konsumatur" ikopri firxa wiesgħa ta' spejjez relatati mat-tranżazzjoni ta' kreditu. L-aċċess għall-informazzjoni huwa iktar faċli għall-mutwanti milli għall-konsumatur, għalkemm lanqas għalihom din ma hija operazzjoni bla spejjeż [39].

49. Fl-istess ħin, l-inklużjoni fil-kalkolu tal-RPAI ta' elementi li, minħabba l-leġiżlazzjoni nazzjonali tagħhom, huma differenti ħafna, taffettwa l-komparabbiltà tal-offerti [40]. Fl-aħħar mill-aħħar, dan jimmina l-attività transkonfinali tal-mutwanti u l-atrazzjoni ta' klijenti minn Stati Membri oħra.

50. Fil-fehma tiegħi, il-leġiżlatur għażel soluzzjoni li tfittex li tirrikonċilja t-tħassib differenti permezz tal-kombinazzjoni ta' diversi elementi:

– Kunċett wiesa' tal-ispiża totali tal-kreditu għall-konsumatur, għalkemm limitat għall-ispejjeż relatati mal-kuntratt ta' kreditu nnifsu, li jħalli barra l-ispejjeż tat tranżazzjoni ffinanzjata minnu.

– L-obbligu tal-mutwanti li jinkludi f'dak il-kunċett l-ispejjeż kompatibbli li għandu għarfien tagħhom, jew li għandu jkun jaf, bl-applikazzjoni ta' livell standard ta' diliġenza fil-professjoni.

– L-obbligu li l-konsumatur jingħata informazzjoni prekuntrattwali personalizzata permezz tal-FEIS li jinsab fl-Anness II tad-Direttiva 2014/17.

– L-elenkazzjoni fil-FEIS ta' spejjeż imġarrba mill-konsumatur u li għandhom ikunu parti mill-RPAI, iżda li ma humiex magħrufa mill-kontroparti, taħt l-indikazzjoni. "L-ispejjeż li ġejjin mhumiex magħrufa mill-mutwanti u għaldaqstant mhumiex inklużi fl-RPAI" [41].

[38] Dan l-għan jinsab fit-test kollu. Dan jista' jiġi identifikat b'mod espliċitu fil-premessi 1 sa 9 tad-Direttiva 2008/48, kif ukoll fil-premessi 2 u 5 sa 8 tad-Direttiva 2014/17.

[39] Fost ir-raġunijiet għall-użu transkonfinali baxx ta' kuntratti ta' kreditu ipotekarju, mill-perspettiva tal-mutwanti, hemm ir-riskji u l-ostakli marbuta mal-applikazzjoni tal-liġi barranija b'mod legalment korrett, li jnaqqas il-profittabbiltà tat-tranżazzjonijiet transkonfinali: ara r-Rapport tal-Kummissjoni lill-Parlament Ewropew u lill-Kunsill dwar ir-reviżjoni tad-Direttiva 2014/17/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill dwar kuntratti ta' kreditu konklużi mal-konsumaturi għal proprjetà immobbli residenzjali, COM(2021) 229 final, it-taqsima 2.2.

[40] Tabilħaqq, huwa possibbli li l-esklużjoni tal-ispejjeż notarili mill-ispiża totali tal-kreditu għall-konsumatur tiġi spjegata mill-potenzjal tagħha li taffettwa b'mod negattiv il-komparabbiltà bejn prodotti. Id-differenzi fit-tariffi notarili jistgħu jkunu kunsiderevoli: mhux biss bejn l-Istati Membri iżda wkoll fl-istess Stat, fejn huma negozjabbli (b'mod sħiħ jew parzjali) bejn in-nutar u l-klijent. Il-Kummissjoni rreferiet ukoll għal din l-ispjegazzjoni bħala l-iktar probabbli bi tweġiba għal mistoqsija waqt is-seduta.

[41] Il-paragrafu 4 tal-FEIS, "Rata tal-imgħax [interessi] u spejjeż oħra".

– Iż-żieda ta' din it-twissija mal-FEIS: "kun ċert li tkun konxju mit-taxxi u l-ispejjeż l-oħrajn kollha assoċjati mas-self" [42].

– L-impożizzjoni tal-obbligu li tiġi inkluża, fl-informazzjoni ġenerali dwar il-krediti ipotekarji, indikazzjoni tal-ispejjeż possibbli għall-konsumatur li ma humiex parti mill-ispiża totali tal-kreditu [43].

51. Nifhem li, b'dan il-mod, il-konsumatur medju għandu l-informazzjoni li jeħtieġ biex jieħu deċiżjoni dwar il-kuntratt ta' kreditu għall-proprjetà immobbli, wara tqabbil tal-prodott ibbażat fuq l-RPAI [44]. Ikun jaf ukoll, barra minn hekk, li jista' jkun hemm spejjeż addizzjonali: li jappartjenu għall-RPAI, iżda mhux magħrufa mill-mutwanti, jew barra l-ispiża totali tal-kreditu, li dwarhom huwa avżat.

4. Konklużjoni intermedja

52. Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet preċedenti, nikkunsidra li r-risposta lill-qorti *tar-rinviju* dwar l-elementi li hija ssemmi, sabiex isir magħruf jekk jiffurmawx jew le parti mill-ispiża totali tal-kreditu għall-konsumatur, fis-sens tal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17, tista' tkun li:

– Dan il-kunċett jinkludi l-ispejjeż tal-valutazzjoni tal-proprjetà immobbli, tat-talba għar-riżervazzjoni tal-prijorità fost il-krediturі u r-reġistrazzjoni tal-ipoteka fir-Reġistru, meta jkunu meħtieġa biex jingħata l-kreditu (jiġifieri impost fuq il-mutwatarju) u sakemm il-mutwanti jkun jafhom.

– Ma tkoprix l-ispejjeż tal-awtentikazzjoni notarili tal-firem għall-iskop tar-reġistrazzjoni tal-ipoteka fir-Reġistru.

C. Tnaqqis meħtieġ mill-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17. L-ispejjeż li għalihom japplika dan it-tnaqqis

53. Il-qorti tar-rinviju tixtieq tkun taf jekk, meta l-mutwatarju jeżerċita d-dritt tiegħu li jħallas lura kompletament jew parzjalment l-ammont tal-kreditu qabel l-iskadenza tat-terminu previst, it-tnaqqis proporzjonali jestendix biss għall-interessi dovuti u għall-ispejjeż li jiddependu fuq it-tul tal-kuntratt jew ukoll għal dawk li ma jiddependux minn dan it-tul.

54. Id-debitur li jagħmel rimbors antiċipat tal-kreditu huwa intitolat għal tnaqqis fl-ispiża totali ta' dan il-kreditu. Skont l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17, it-tnaqqis jaffettwa l-"imgħax [interessi] u l-ispejjeż għat-tul ta' żmien li jkun baqa' tal-kuntratt" [45].

55. Sa fejn l-Artikolu 25(1) ma jagħmilx distinzjoni bejn id-diversi kategoriji ta' spejjeż, jista' jidher li t-tnaqqis japplika għal kwalunkwe ammont integrat fl-ispiża totali tal-kreditu (bil-kwalità *ratione temporis* li ser nenfasizza immedjatament). Bla ħsara għal dak li ser nindika

[42] *Id. loc.*

[43] L-Artikolu 13(1)(h) tad-Direttiva 2014/17.

[44] Ma nistax naħbi, kif indikajt f'okkażjoni oħra (konklużjonijiet fil-kawża DenizBank (C-287/19, EU:C:2020:322)), li din il-kostruzzjoni legali kollha għandha, fil-fatt, sottostrat fattwali dgħajjef ħafna. Parti kbira mid-debituri tal-ipoteki, sakemm ma jkollhomx sfond finanzjarju sod, se jsibuha estremament diffiċli biex jifhmu l-kategoriji legali użati biex jagħtu s-self garantit b'ipoteka tagħhom.

[45] Kif diġà indikajt, din il-formulazzjoni ssegwi dik tad-Direttiva 2008/48, li min-naħa tagħha tissostitwixxi t-"tnaqqis ġust" tad-Direttiva 87/102.

iktar ’il quddiem [46], naħseb, għall-kuntrarju, li t-tnaqqis ma japplikax bl-istess mod fuq kull wieħed mill-kunċetti li, flimkien, jindikaw lill-konsumatur l-ispiża totali tal-kreditu qabel il-konklużjoni tal-kuntratt.

56. Id-Direttiva 2014/17 tħalli miftuħa (disponibbli għall-Istati Membri) ċerti aspetti tal-iskema ta’ rimbors antiċipat [47]. Madankollu, l-eżistenza stess tad-dritt li jitħallas lura, qabel iż-żmien miftiehem, id-dejn kollu jew parti minnu ma jiġix fdat lil kull leġiżlatur nazzjonali, u lanqas ma jsir dan fir-rigward tal-konsegwenzi tal-eżerċizzju ta’ dan id-dritt (it-tnaqqis tal-ispiża totali tal-kreditu) [48].

57. Għalhekk ma hemm l-ebda riferiment għall-Istati Membri biex jiddeterminaw l-elementi tal-ispejjeż li għandhom jitnaqqsu. Għalhekk, l-interpretazzjoni dwar “x’inhu” li għandu jiġi mnaqqas għandha tkun uniformi, bħal dik ta’ kwalunkwe kunċett ieħor li jgawdi minn awtonomija fid-dritt tal-Unjoni.

1. Interpretazzjoni letterali

58. Kif diġà indikajt, l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17 ma jispeċifikax l-elementi (minn fost dawk li jifformaw l-ispiża totali tal-kreditu) li fuqhom se jseħħ it-tnaqqis [49]. It-test jippermetti biss li jiġi dedott b’ċertezza li dan it-tnaqqis mhux ser japplika għal elementi mhux integrati f’din l-ispiża [50].

59. Fi kwalunkwe każ, id-dispożizzjoni tinkludi speċifikazzjoni *ratione temporis* li nqis li hija sinjifikattiva: l-interessi u l-ispejjeż li għandhom jitnaqqsu, fil-każ ta’ rimbors antiċipat tal-kreditu, huma dawk “għat-tul ta’ żmien li jkun baqa’ tal-kuntratt”.

60. Ir-rabta bejn l-elementi li għandhom ikunu suġġetti għal tnaqqis u ż-żmien li jkun baqa’ tal-kuntratt jidhirli li tindika li tal-ewwel huma dovuti għal servizzi jew servizzi li, fil-mument tar-rimbors antiċipat, kienu għadhom ma twettqux u mhux ser isiru fil-ġejjieni [51].

61. Din il-loġika hija pperċepita mingħajr ebda diffikultà f’termini tal-interessi fuq il-kreditu. Ir-rimbors antiċipat tal-kapital (il-prinċipal tad-dejn) jimplika, *eo ipso*, li, minn dik id-data, mhux se jiġi akkumulat iktar interessi. It-tnaqqis tal-interessi mhux dovuti fil-mument tar-rimbors antiċipata ma huwiex ikkontestat u ma narax għalfejn ir-regola għandha tiġi interpretata b’mod differenti fir-rigward tal-ispejjeż l-oħra.

[46] Dwar ir-rilevanza tas-soluzzjoni ta’ Lexitor għal kuntratti ta’ kreditu għal-proprjetà immobbli.

[47] Huma l-Istati Membri li għandhom jiddeċiedu jekk l-oriġini tad-dritt hijiex dispożizzjoni legali, jew tistax tkun kuntrattwali, u ċerti kundizzjonijiet għall-eżerċizzju tiegħu.

[48] Ara, madankollu, il-possibbiltà għall-Istati Membri li jissuġġettaw l-eżerċizzju ta’ dan id-dritt għall-preżenza ta’ interess leġittimu tal-konsumatur, fil-każ imsemmi fl-Artikolu 25(5) tad-Direttiva 2014/17.

[49] Lanqas ma tagħmel dan il-premessa 66 tad-Direttiva 2014/17 dwar id-dritt għar-rimbors, it-tnaqqis tal-ispejjeż u l-kumpens lill-mutwanti.

[50] B’hekk, dawk li jappartjenu għall-ammont totali tal-kreditu, li, flimkien mal-ispiża totali, jiffurmaw l-ammont totali dovut mill-mutwatarju: ara, dwar in-natura reċiprokament esklużiva tal-kunċetti tal-ammont totali u tal-ispiża totali tal-kreditu, is-sentenzi ċċitati fin-nota ta’ qiegħ il-paġna 35.

[51] Il-mod u l-meta jsir il-ħlas ma huwiex rilevanti: l-ammont dovut għal servizz rikorrenti jista’ jitħallas kull darba li jitwettaq dan is-servizz jew jiġi miftiehem pagament uniku fil-bidu jew fl-aħħar tar-relazzjoni, mingħajr ma tiġi affettwata n-natura tas-servizz. Jekk ir-remunerazzjoni tkun saret fil-bidu tar-relazzjoni, id-dritt għal tnaqqis jinbidel fi dritt għar-rifużjoni ta’ ammonti mħallsa b’mod antiċipat.

62. Għalhekk jidhirli li l-element letterali huwa essenzjali: L-Artikolu 25 jirreferi biss għall-ispejjeż marbuta maż-żmien sussegwenti ("żmien li jkun baqa'") għall-eżerċizzju tad-dritt għar-rimbors. Madankollu, sa fejn il-parti l-kbira tal-verżjonijiet lingwistiċi tal-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17 huma identiċi għal dawk tal-Artikolu 16(1) tad-Direttiva 2008/48 u sa fejn, fir-rigward ta' din tal-aħħar, il-Qorti tal-Ġustizzja ma qisitx li l-argument letterali huwa konvinċenti [52], ma neskludix li lanqas issa ma hija ser tkun konvinta mil-interpretazzjoni tiegħi.

63. Fil-każ li jkun hekk, ser nanalizza r-regola fil-kuntest tagħha u fid-dawl tal-għan tagħha [53].

2. Interpretazzjoni kuntestwali u teleoloġika

64. Ir-rikonoxximent tad-dritt għal rimbors antiċipat fid-Direttiva 2014/17 jirrifletti, bħal dan kollu, l-intenzjoni li jiġi promoss il-ħolqien ta' suq intern għall-kuntratti ta' kreditu għal proprjetà immobbli residenzjali.

65. F'dan il-kuntest, id-dritt għal rimbors antiċipat isegwi għan speċifiku, li l-premessa 66 tad-Direttiva 2014/17 tiddeskrivi billi tirreferi għall-promozzjoni tal-kompetizzjoni, il-moviment liberu taċ-ċittadini u l-istabbiltà finanzjarja. Il-vantaġġi miksuba mill-konsumatur huma biss sekondarji u huma deskritti bħala li jippermettulu jibdel il-prodotti, billi jfittex dak li l-aħjar jaqdi l-ħtiġijiet tiegħu f'kull ħin.

66. Il-leġiżlatur jipprevedi li d-dritt għal rimbors antiċipat huwa suġġett għal kundizzjonijiet [54]. Huwa jikkwalifikah ukoll bi kwalunkwe kumpens lill-mutwanti li, f'ċerti ċirkustanzi, jista' jikkostitwixxi ammont dissważiv għall-konsumatur [55].

67. Minn din is-sistema leġiżlattiva jirriżulta li d-dritt għar-rimbors antiċipat tat-talba ma tantx għandu tendenza li jikkoreġi l-asimmetriji f'relazzjoni inugwali li jagħti flessibbiltà lil kuntratt li jestendi maż-żmien billi jippermetti lid-debitur iħallas l-obbligu tiegħu, qabel it-tmiem tal-perijodu miftiehem, mingħajr il-ħtieġa li jinvoka jew jagħti prova ta' kwalunkwe raġuni [56].

68. Id-Direttiva 2014/17 ma tesprimix ir-raġuni għat-tnaqqis previst fl-Artikolu 25(1) tagħha bħala korollarju tad-dritt għal rimbors antiċipat. Dan il-fattur, flimkien man-nuqqas ta' diskussjoni matul ix-xogħol preparatorju, jawtorizza l-affermazzjoni li tali aġġustament huwa pperċepit bħala konsegwenza *naturali* tal-antiċipazzjoni tar-rimbors, li jinvolvi l-għajbien jew it-tnaqqis (f'każ ta' ħlas parzjali bil-quddiem) għall-parti l-oħra tar-riskju ta' inadempjenza. Barra minn hekk, jekk il-mutwatarju kellu jħallas l-interessi li għad iridu jiġu akkumulati u l-ispejjeż

[52] Is-sentenza Lexitor, punti 24 u 25.

[53] L-eżami tal-preċedenti tagħha u tal-evoluzzjoni tagħha, mill-ewwel formulazzjoni tagħha fl-Artikolu 8 tad-Direttiva 87/102 (fejn kien "ġust") għal dik attwali, ma jitfax dawl fuq in-natura tal-ispejjeż li għandhom jitnaqqsu. Id-dibattitu kien ibbażat fuq id-dritt għall-eżistenza ta' rimbors u fuq il-kumpens lill-mutwanti. Il-punt tat-tluq jiżvela diverġenza wiesgħa ta' soluzzjonijiet bejn l-Istati Membri, kif ukoll fil-pożizzjonijiet tan-negozjaturi, dwar kif jista' jinstab bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet kontraenti, u x'impatt jista' jkollu r-rimbors antiċipat fuq l-attività ta' kreditu b'mod ġenerali.

[54] Fosthom, dak tal-Artikolu 25(5) tad-Direttiva 2014/17 li jirrikjedi, għal każ speċifiku, "l-eżistenza ta' interess leġittimu min-naħa tal-konsumatur".

[55] Il-kumpens għandu t-tendenza li jinnewtralizza t-telf imġarrab mill-mutwanti. Fid-Direttiva 2014/17, dan il-kumpens ma huwiex neċessarjament limitat għall-ammont tal-interessi li l-konsumatur kien iħallas matul il-perijodu bejn ir-rimbors antiċipat u d-data miftiehma tat-terminazzjoni tal-kuntratt. Peress li għandu jiġi infurmat minn qabel dwar il-kundizzjonijiet tar-rimbors, il-konsumatur razzjonali jippreferi li ma jeżerċitax id-dritt tiegħu għal rimbors antiċipat jekk l-obbligu tiegħu li jikkumpensa lill-mutwanti jilħaq ammont tali li, fil-fatt, ma jagħtih l-ebda tfaddil.

[56] Bl-eċċezzjoni, diġà indikata, tal-Artikolu 25(5) tad-Direttiva 2014/17.

l-oħra pendenti, ikun hemm arrikkiment indebitu tal-mutwanti, li għalih huwa eżentat b'mod korrispondenti (għalkemm b'deċiżjoni unilaterali tal-parti l-oħra) mill-obbligu kuntrattwali reċiproku tiegħu [57].

69. Min-naħa l-oħra, ma naħsibx li t-tnaqqis previst fl-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17 għandu l-għan li jqiegħed lill-konsumatur fl-istess sitwazzjoni li kien ikun li kieku l-kreditu kien inizjalment mogħti għal perijodu iqsar jew għal ammont iżgħar [58]. Id-dritt għal rimbors antiċipat ma jittrasformax il-kuntratt ta' kreditu oriġinali *f'ieħor li seta' kien*, iżda jippermetti li jiġi adattat għaċ-ċirkostanzi mhux mistennija [59].

70. Dawn il-kunsiderazzjonijiet jikkorroboraw il-konvinzjoni tiegħi, diġà espressa fl-analiżi tal-interpretazzjoni letterali tad-dispożizzjoni, li t-tnaqqis applikabbli huwa limitat għall-ammonti li l-konsumatur ikollu jħallas għal servizzi pendenti fl-eżekuzzjoni tal-kuntratt innifsu.

71. Ma għandi l-ebda dubju li interpretazzjoni oħra tkun iktar favorevoli għall-konsumatur. Madankollu, hekk kif dan tal-aħħar ma għandux jiġi *ssanzjonat* talli ħallas id-dejn tiegħu qabel iż-żmien [60], ma naħsibx li huwa neċessarju, sabiex jiġi protett kif mixtieq mid-Direttiva 2014/17, li d-dritt għal tnaqqis jinġieb sal-punt li jiġi ppremjat [61] għal bidla li jimponi fuq il-parti l-oħra [62].

72. Għall-istess raġunijiet, il-fehma tiegħi testendi għall-ispejjeż li tħallsu lil terzi bħala taxxi, tariffi amministrattivi jew servizzi professjonali, bħall-valutazzjoni tal-proprjetà jew l-intermedjazzjoni [63].

73. Ma nikkontestax li l-ispejjeż imħallsa lil partijiet terzi huma parti mill-ispiża totali tal-kreditu: inkella, il-konsumatur ma jirċevix l-informazzjoni kollha li jeħtieġ biex jagħżel bejn l-offerti tad-diversi mutwanti.

74. Min-naħa l-oħra, ma naqbilx li, minħabba dan il-fatt, id-dritt għal tnaqqis previst fl-Artikolu 25 tad-Direttiva 2014/17 ikun applikabbli għal spejjeż li ma jikkorrispondux għal servizzi tal-mutwanti li jkunu għadhom ma ġewx eżegwiti meta jseħħ ir-rimbors antiċipat.

75. Uħud minn dawn l-ispejjeż iħallsu għal servizzi uniċi li jħejju r-relazzjoni kuntrattwali futura (intermedjazzjoni). Oħrajn jikkontribwixxu għall-appoġġ tan-nefqa pubblika (taxxi) jew jirremuneraw attivitajiet jew servizzi tal-amministrazzjoni pubblika, mhux biss fl-interess tal-partijiet, iżda wkoll tas-soċjetà kollha kemm hi u tal-operat tas-sistema legali (reġistrazzjoni tal-ipoteki). Dawn l-ispejjeż għandhom jittieħdu inkunsiderazzjoni sabiex il-konsumatur jiġi

[57] Barra minn hekk, fit-teorija, il-mutwanti ser ikun jista' jerġa' jsellef il-kapital irkuprat, eventwalment b'benefiċċju ikbar milli fuq is-self preċedenti. Din ir-rappreżentazzjoni tar-realtà tal-affarijiet forsi hija wisq sempliċistika, kif muri mid-dibattitu dwar dan l-aspett fir-rigward tad-Direttiva 2014/17, li rreferejt għaliha fin-nota ta' qiegħ il-paġna 53.

[58] Dan huwa, b'rata ta' interessi u kummissjonijiet differenti, u allegatament iktar baxxi. Barra minn hekk, it-taxxi li fuqhom l-ammont taxxabbli huwa l-ammont misluf kienu jkunu ta' ammont ieħor.

[59] Teknikament, kull Stat Membru għandu jiddeċiedi jekk il-ħlas antiċipat jirriżultax fit-terminazzjoni tal-kuntratt jew, fil-każ li jkun parzjali, f'novazzjoni li xxolji l-kuntratt jew sempliċement temendah.

[60] Ara l-Artikolu 25(3).

[61] Dan ikun il-każ kieku, permezz tat-tnaqqis, huwa jitħallas lura, anki b'mod proporzjonali, spejjeż imħallsa li l-ammont tagħhom kien ikun l-istess għal kull kuntratt ta' kreditu.

[62] Il-mekkaniżmu ta' kumpens responsabbiltà tal-mutwatarju huwa mfassal biex iwieġeb għall-konsegwenzi negattivi tar-rimbors għall-mutwanti, li l-pożizzjoni legali tiegħu tinbidel. Ara n-nota ta' qiegħ il-paġna 55.

[63] Kwistjoni oħra hija li l-kuntratti ma' terzi, aċċessorji għas-self u msejħa biex jiġu eżegwiti matul l-istess perjodu bħal dawn tal-aħħar, jintemmu b'mod antiċipat meta jsir dan u l-konsumatur igawdi minn dritt għal tnaqqis ta' dak li għad irid jitħallas. Id-Direttiva 2014/17 ma tistipula xejn f'dan ir-rigward.

informat bil-"prezz" totali tal-kreditu, fis-sens tal-Artikolu 4(13) tad-Direttiva 2014/17, kemm jekk iħallashom direttament lid-destinatarju finali kif ukoll jekk permezz tal-mutwanti, dan ma jimplikax, jiena ninsisti, li dawn jagħmlu parti mill-ispejjeż li jkunu s-suġġett ta' tnaqqis fil-każ ta' rimbors anticipat.

76. Ma nsib l-ebda raġuni oġġettiva biex it-tnaqqis proporzjonali tal-ispejjeż skont l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17 għandu japplika ammonti oħra barra mis-servizzi pprovduti mill-mutwanti, li la jagħmilhom u lanqas ma jirċevihom [64]. Meta, bil-liġi, ikunu ta' piż fuq il-mutwatarju, il-konvinzjoni tiegħi tkun saħansitra iktar soda: il-fatt li d-dritt għal tnaqqis jiġi applikat għal dawn l-elementi tal-ispiża totali tal-kreditu jwassal sabiex l-amministrazzjoni pubblika jew responsabbli għar-reġistrazzjoni, li ma hijiex parti mir-relazzjoni bilaterali bejn il-mutwanti u l-mutwatarju, jkollha tħallas lura dawk l-ammonti b'mod proporzjonali.

D. Ir-rilevanza tas-sentenza Lexitor f'dan il-każ

1. L-ispejjeż favur il-mutwanti

77. Nemmen li s-sentenza Lexitor ma tbiddilx il-perspettiva li esponejt. Inqis li l-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet kif għamlet billi bbażat ruħha fuq kunsiderazzjonijiet pjuttost pragmatiċi, riflessi fl-argumenti esposti fil-punti 31 sa 33 tagħha. Magħhom jiżdied l-argument dwar l-eventwali "dannu sproporzjonat" tal-mutwanti, li l-interess tiegħu jinsab f'li jkun previst kumpens għalih [65].

78. Dawn l-argumenti setgħu kienu jagħmlu sens fil-każ eżaminat f'il kuntest ta' dik il-kawża u, l-iktar, jistgħu jiġu ġeneralizzati għal kwalunkwe kreditu għall-konsumatur. Huma ma jagħmlux dan, fl-opinjoni tiegħi, fil-kuntest tal-kreditu għall-proprjetà immobbli.

79. Fl-ewwel lok, fir-rigward tal-faċilità jew tad-diffikultà fl-implimentazzjoni tat-tnaqqis, infakkar li l-FEIS (li l-użu tiegħu huwa obbligatorju u li la l-Istati Membri u lanqas il-mutwanti ma huma awtorizzati li jemendaw) jiġbor f'forma diżaggregata l-informazzjoni dwar il-kreditu għall-proprjetà immobbli li l-konsumatur għandu jirċievi fl-istadju prekuntrattwali. B'mod partikolari, tissepara l-ispejjeż skont jekk humiex perjodiċi jew le: b'dan il-mod, jagħmilha iktar faċli għall-konsumatur, jew għall-qorti, li jidentifika xi tnaqqis [66].

80. Fit-tieni lok, hemm differenza fundamentali bejn id-Direttivi 2008/48 u 2014/17 fir rigward tad-dritt tal-mutwanti li jiġi kkumpensat għall-ispejjeż li jirriżultaw direttament mir-rimbors anticipat: l-ewwel waħda tistabbilixxi, hija nnifisha, dan id-dritt; it-tieni waħda, applikabbli għal din il-kawża, ma tagħmilx dan.

81. Madankollu, din id-differenza fundamentali bejn id-Direttivi 2008/48 u 2014/17 ma tipprekludix li tiġi pperċepita r-relazzjoni kunċettwali bejn "tnaqqis" favur il-konsumatur u "kumpens" favur il-mutwanti [67].

[64] Il-kriterju ta' min huwa l-parti interessata tas-servizz tat-terz, li ġie ssuġġerit waqt is-seduta, jidhirli li huwa inċert (iż-żewġ partijiet huma interessati fil-konklużjoni tal-kuntratt) u huwa estremament perikoluż.

[65] Il-paragrafu 34 tal-Lexitor.

[66] L-informazzjoni standardizzata hija prevista wkoll fid-Direttiva 2008/48; madankollu, ma għandhiex l-istess livell ta' dettall dwar in-natura tal-ispejjeż.

[67] Ara n-nota ta' qiegħ il-paġna 53.

82. In-nuqqas ta' leġiżlazzjoni armonizzata tad-dritt għall-kumpens fid-Direttiva 2014/17 huwa probabbilment riflessjoni tad-diffikultà biex jintlaħaq ftehim dwar regoli komuni u fl-aħħar mill-aħħar jirriżulta mill-pluralità tal-mekkaniżmi ta' finanzjament ipotekarju u l-firxa wiesgħa ta' prodotti [68], li jirriflettu l-partikolaritajiet tas-swieq finanzjarji tal-kuntratti ipotekarju tal-Istati Membri.

83. Il-marġni ta' azzjoni li jitħalla f'idejn l-Istati Membri biex jintroduċu, jew le, kumpens fi krediti għal proprjetà immobbli jista' jkollu konsegwenzi fil-prattika ta' xi wħud [69], bl-eliminazzjoni tal-fattur ta' bilanċ li, fis-sentenza Lexitor, wassal lill-Qorti tal-Ġustizzja biex tiddeċiedi kif għamlet. Għalhekk, nirrepeti, din is-sentenza ma tistax tiġi sempliċement estrapolata għal dawn il-krediti.

2. L-ispejjeż pagabbli lil terzi

84. L-aċċettazzjoni tal-argumenti fis-sentenza Lexitor ma għandhiex neċessarjament twassal sabiex it-tnaqqis inerenti fir-rimbors antiċipat jiġi estiż għall-ispejjeż tal-kreditu għall-proprjetà immobbli li l-għan tagħhom huwa r-remunerazzjoni ta' parti terza.

85. Minbarra l-fatt li, kif diġà għidt, is-sentenza Lexitor ma rreferietx għal dawn l-ispejjeż, fil-kuntest tal-krediti b'garanzija fuq proprjetà immobbli l-mutwanti (f'dan il-każ, il-bank) la huwa dak li jirċievi dawn l-ammonti, la huwa dak li jiffissa l-ammont tagħhom, la jikseb lukru minnhom, u lanqas ma jista' jimmanipulahom.

86. Għalhekk ma nara l-ebda raġuni biex l-ammonti mħallsa lil terzi jiġu ttrattati bl-istess mod bħal dawk analizzati fis-sentenza Lexitor.

87. Għalkemm ma huwiex element deċiżiv, inqis li x-xogħol leġiżlattiv li għaddej għar-reviżjoni tad-Direttiva 2008/48 jikkorrobora l-opinjoni tiegħi. Kemm il-Kummissjoni fil-proposta tagħha, kif ukoll [70] il-Kunsill fl-approċċ ġenerali tiegħu [71], jiċċaraw li t-tnaqqis se jaffettwa l-interessi u l-ispejjeż li l-mutwanti jimponi fuq il-konsumatur. Nemmen li l-proposta tapplika wkoll għall-kreditu ipotekarju.

88. Ċertament, jista' jkun hemm sitwazzjoni bħal dik deskritta minn VKI: il-mutwanti, sabiex jippreżenta offerta iktar interessanti għall-konsumatur, ifassal il-kuntratt b'tali mod li, mal-ewwel daqqa t'għajn, huwa stess jassumi l-ħlas tal-ispejjeż lil terzi, iżda mbagħad, fl-eżerċizzju tal-marġni ta' manuvra li għandu fil-kuntest tal-fatturazzjoni, jgħaddihom bil-moħbi fuq il-mutwatarju [72].

[68] Ara l-premessa 6 tad-Direttiva 2014/17.

[69] Skont l-istudju tal-*Evalwazzjoni tad-Direttiva dwar il-Kreditu Ipotekarju (id-Direttiva 2014/17/UE)* mill-Analisti tar-Riskju u tal-Politika (RPA), 2021, l-Anness I, it-Tabella 163, f'Ottubru 2020, 20 Stat Membru kienu adottaw dispożizzjonijiet biex jikkumpensaw lill-mutwanti f'każ ta' rimbors antiċipat; Erbgħa ma kinux għamlu dan, u kien hemm nuqqas ta' informazzjoni dwar it-tlieta l-oħra. Skont id-dikjarazzjonijiet tar-rappreżentanti tagħha waqt is-seduta, l-Italja ma tipprovdix għal dritt għal kumpens, għall-kuntrarju tal-Ġermanja u tal-Awstrija (fil-pajjiż tal-aħħar, soġġett għal limiti stretti).

[70] Proposta għal Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill dwar il-krediti għall-konsumatur, COM(2021) 347 final, l-Artikolu 29(1): "Meta jiġi kkalkulat dak it-tnaqqis, għandhom jitqiesu l-kostijiet [spejjeż] kollha imposti fuq il-konsumatur mill-kreditur [mutwanti]"

[71] Nota mill-Kumitat tar-Rappreżentanti Permanenti lill-Kunsill tas-7 ta' Ġunju 2022, 9433/1/22 Rev 1, punt 13(c): "id-delegazzjonijiet qisuha importanti li jiġi ċċarat li t-tnaqqis fil-kost [ispiża] totali tal-kreditu f'każ ta' ħlas lura [rimbors] antiċipat jikkonċerna l-miżati imposti mill-kreditur [mutwanti], u *mhux it-taxxi jew multi dovuti lil partijiet terzi*." (enfasi miżjuda).

[72] Punt 4.4 tal-osservazzjonijiet bil-miktub tagħha. Din il-frodi tista', fit-teorija, tapplika wkoll meta l-ispejjeż ta' terzi jkunu responsabbiltà tal-mutwanti minħabba li jkunu imposti mil-liġi.

89. Is-sentenza Lexitor lanqas ma hija xierqa biex tintemm din il-prattika, li hija frawdolenti mhux biss mill-perspettiva ta' kull konsumatur individwali, iżda wkoll minn dik ta' kompetizzjoni mhux distorta. It-tnaqqis li, skont kliem is-sentenza Lexitor, japplika għall-ispejjeż kollha mħallsa lil mutwanti, huwa applikat fuq bażi pro rata fuq il-bażi taż-żmien li kien għad fadal fil-mument tar-rimbors. Fi kliem ieħor, biss bis-soluzzjoni Lexitor, il-konsumatur qatt ma jirkupra l-integrità tas-somma li l-mutwanti assuma fit-teorija u eventwalment ittrasferixxa fuqu.

90. Nemmen li l-mod kif jitwaqqfu tali abbużi għandu jkun dak previst fl-Artikolu 41 tad-Direttiva 2014/17: L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-protezzjoni mogħtija lill-konsumatur ma tkunx tista' tiġi evitata "bħala riżultat tal-mod kif jiġu fformulati l-kuntratti".

3. Rikapitulazzjoni

91. Fil-qosor, jekk is-sentenza Lexitor ikollha titqies applikabbli għall-krediti għall-proprjetà immobbli, l-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17 jipprekludi regola nazzjonali li tillimita t-tnaqqis proporzjonali marbut mar-rimbors antiċipat tal-kreditu għall-ispejjeż dipendenti fuq it-tul tal-kuntratt. Iżda anki f'din is-sitwazzjoni (estensjoni tas-soluzzjoni Lexitor għall-krediti ipotekarji), it-tnaqqis jaffettwa biss l-ispejjeż użati għar-remunerazzjoni tal-mutwanti, jiġifieri spejjeż oħra minbarra dawk imħallsa lil terzi.

E. Limitazzjoni ratione temporis tal-effetti tas-sentenza

92. Jekk il-Qorti tal-Ġustizzja taqbel mal-argumenti li qiegħed nipproponi, ma jkunx neċessarju li tintlaqa' t-talba tal-Gvern Taljan fir-rigward tal-eventwali limitazzjoni *ratione temporis* tal-effetti tas-sentenza. Barra minn hekk, inqis li tali limitazzjoni ma tkunx xierqa, peress li ma ntweriex li l-kundizzjonijiet (b'mod partikolari r-riperkussjonijiet ekonomiċi serji) meħtieġa mill-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja f'dan ir-rigward huma sodisfatti[73].

V. Konklużjoni

93. Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet preċedenti, nipproponi li l-Oberster Gerichtshof (il-Qorti Suprema, l-Awstrija) tirrispondi kif ġej:

Prinċipalment:

"L-Artikolu 25(1) 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, meta l-mutwatarju jeżerċita d-dritt tiegħu li jirrimborsa kompletament jew parzjalment l-ammont tal-kreditu qabel l-iskadenza tal-perijodu previst, it-tnaqqis proporzjonali jestendi biss għall-interessi dovuti u għall-ispejjeż li jiddependu mit-tul tal-kuntratt".

[73] Ara s-sentenzi tas-16 ta' Settembru 2020, Romenergo u Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, punt 49); tas-6 ta' Ottubru 2020, La Quadrature du Net *et* (C-511/18, C-512/18 u C-520/18, EU:C:2020:791, punt 216); kif ukoll tat-22 ta' Ġunju 2021, Latvijas Republikas Saeima (Punti ta' Reati tat-Traffiku) (C-439/19, EU:C:2021:504, punt 132).

Sussidjarjament:

"L-Artikolu 25(1) tad-Direttiva 2014/17 għandu jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi leġiżlazzjoni nazzjonali li tipprovdi li, meta l-mutwatarju jeżerċita d-dritt tiegħu li jirrimborsa kompletament jew parzjalment l-ammont tal-kreditu qabel l-iskadenza tat-terminu previst, it-tnaqqis tal-interessi u tal-ispiża totali tal-kreditu jaffettwaw biss l-ispejjeż li jiddependu mit-tul tal-kuntratt. Madankollu, ma jipprekludix leġiżlazzjoni nazzjonali li tillimita dan it-tnaqqis għall-ispejjeż li, irrispettivament mit-tul tal-kuntratt, jirremuneraw lill-mutwanti, bl-esklużjoni ta' dawk dovuti lil terzi".