SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Awla Manja)

26 ta' Marzu 2019*

"Rinviju għal deċiżjoni preliminari – Protezzjoni tal-konsumaturi – Direttiva 93/13/KEE – Artikoli 6 u 7 – Klawżoli inġusti fil-kuntratti konklużi mal-konsumaturi – Klawżola ta' skadenza antiċipata ta' kuntratt ta' self ipotekarju – Dikjarazzjoni tan-natura parzjalment inġusta tal-klawżola – Setgħat tal-qorti nazzjonali fil-preżenza ta' klawżola kkwalifikata bħala 'inġusta' – Sostituzzjoni tal-klawżola inġusta b'dispożizzjoni tad-dritt nazzjonali"

Fil-Kawżi magħquda C-70/17 u C-179/17,

li għandhom bħala suġġett talbiet għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqin rispettivament mit-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema, Spanja), permezz ta' deċiżjoni tat-8 ta' Frar 2017, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fid-9 ta' Frar 2017 u mill-Juzgado de Primera Instancia nº1 de Barcelona (il-Qorti tal-Ewwel Istanza Nru 1 ta' Barcelona, Spanja), permezz ta' deċiżjoni tat-30 ta' Marzu 2017, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fis-7 ta' April 2017, fil-proċeduri

Abanca Corporación Bancaria SA

vs

Alberto García Salamanca Santos (C-70/17),

u

Bankia SA

vs

Alfonso Antonio Lau Mendoza,

Verónica Yuliana Rodríguez Ramírez (C-179/17),

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Awla Manja),

komposta minn K. Lenaerts, President, R. Silva de Lapuerta, Viċi President, A. Prechal, M. Vilaras, F. Biltgen, K. Jürimäe u C. Lycourgos, Presidenti ta' Awla, E. Juhász, M. Ilešič, E. Levits, L. Bay Larsen, D. Šváby u S. Rodin (Relatur), Imħallfin,

Avukat Ġenerali: M. Szpunar,

Reġistratur: L. Carrasco Marco, amministratur,

wara li rat il-proċedura bil-miktub u wara s-seduta tal-15 ta' Mejju 2018,

* Lingwa tal-kawża: l-Ispanjol.

b'kunsiderazzjoni tal-osservazzjonijiet ippreżentati:

– għal Abanca Corporación Bancaria SA, inizjalment minn J. Massaguer Fuentes u C. Vendrell Cervantes, avukati, sussegwentement minn D. Sarmiento Ramírez-Escudero, abogado,

– għal Bankia SA, minn J. M. Rodríguez Cárcamo u A. M. Rodríguez Conde, abogados,

– għall-Gvern Spanjol, minn M. J. García-Valdecasas Dorrego, bħala aġent,

– għall-Gvern Ungeriż, minn M. Z. Fehér, bħala aġent,

– għall-Gvern Pollakk, minn B. Majczyna, bħala aġent,

– għall-Kummissjoni Ewropea, minn J. Baquero Cruz u N. Ruiz García kif ukoll minn A. Cleenewerck de Crayencour, bħala aġenti,

wara li semgħet il-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali, ippreżentati fis-seduta tat-13 ta' Settembru 2018,

tagħti l-preżenti

Sentenza

1 It-talbiet għal deċiżjoni preliminari jirrigwardaw l-interpretazzjoni tad-Direttiva tal-Kunsill 93/13/KEE tal-5 ta' April 1993 dwar klawżoli inġusti f'kuntratti mal-konsumatur (ĠU Edizzjoni Speċjali bil-Malti, Kapitolu 15, Vol. 2, p. 288), b'mod partikolari tal-Artikoli 6 u 7 tagħha.

2 It-talba għal deċiżjoni preliminari fil-Kawża C-70/17 tressqet fil-kuntest ta' kawża bejn Abanca Corporación Bancaria SA u Alberto García Salamanca Santos fir-rigward tal-konsegwenzi li jirriżultaw mill-konstatazzjoni tan-natura inġusta tal-klawżola ta' skadenza antiċipata li tinsab fil-punt 6a tal-kuntratt ta' self b'garanzija ipotekarja konkluż bejn dawn iż-żewġ partijiet.

3 It-talba għal deċiżjoni preliminari fil-Kawża C-179/17 tressqet fil-kuntest ta' kawża bejn Bankia SA u Alfonso Antonio Lau Mendoza u Verónica Yuliana Rodríguez Ramírez fir-rigward tat-talba ta' eżekuzzjoni ipotekarja, pendenti quddiem il-qorti tar-rinviju, li tikkonċerna proprjetà ipotekata b'garanzija tal-ħlas ta' self.

Il-kuntest ġuridiku

Id-dritt tal-Unjoni

4 L-erbgħa u għoxrin premessa tad-Direttiva 93/13 tippreċiża "[…] l-qrati jew l-awtoritajiet amministrattivi ta' l-Istati Membri għandu jkollhom għad-disposizzjoni tagħhom mezz adegwat u effettiv biex jipprevenu li jkomplu jintużaw klawżoli inġusti f'kuntratti tal-konsumaturi".

5 L-Artikolu 1(1) ta' din id-direttiva jipprovdi:

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

6 L-Artikolu 3 tal-imsemmija direttiva huwa fformulat kif ġej:

"1. Klawżola kuntrattwali li ma tkunx ġiet negozjata individwalment għandha titqies inġusta jekk, kontra l-ħtieġa ta' buona fede, tkun tikkawża żbilanċ sinifikanti fid-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li joħorġu mill-kuntratt, bi ħsara għall-konsumatur.

2. Klawżola għandha dejjem tiġi kkunsidrata li ma tkunx ġiet innegozjat individwalment meta din tkun ġiet abbozzata minn qabel u l-konsumatur b'hekk ma jkunx seta' jinfluwenza s-sustanza tal-klawżola, b'mod partikolari fil-kuntest ta' kuntratt standard imfassal minn qabel.

[…]"

7 L-Artikolu 6(1) tal-istess direttiva jipprovdi li:

"L-Istati Membri għandhom jistabbilixxu li klawżoli inġusti użati f'kuntratt konklużma konsumatur minn bejjiegħ jew fornitur għandhom, kif previst fil-liġi nazzjonali tagħhom, ma jkunux jorbtu lill-konsumatur u li l-kuntratt għandu jkompli jorbot lill-partijiet fuq dawn il-klawżoli jekk dan ikun kapaċi jkompli jeżisti mingħajr il-klawżoli inġusti."

8 Skont l-Artikolu 7(1) tad-Direttiva 93/13:

"L-Istati Membri għandhom jiżguraw li, fl-interessi tal-konsumaturi u l-kompetituri, jeżistu mezzi adegwati u effettivi biex jipprevjenu li jibqgħu jintużaw klawżoli inġusti f'kuntratti konklużi mal-konsumaturi mill-bejjiegħa jew fornituri."

Id-dritt Spanjol

9 L-Artikolu 1124 tal-Código Civil (il-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili) huwa fformulat kif ġej:

"Il-possibbiltà li jiġu xolti l-obbligi hija meqjusa impliċita fil-każ ta' obbligi bilaterali, meta waħda mill-partijiet kontraenti tonqos milli twettaq l-obbligi tagħha.

Il-parti leża tista' titlob, jew l-eżekuzzjoni ta' dan l-obbligu, jew ix-xoljiment tiegħu, peress li d-danni jkunu dovuti fi kwalunkwe każ. Anki meta tagħżel l-eżekuzzjoni, il-parti leża tista' titlob ix-xoljiment meta l-eżekuzzjoni tirriżulta li hija impossibbli.

Il-qorti għandha tordna x-xoljiment mitlub, ħlief jekk ikun hemm motivi li jiġġustifikaw l-għoti ta' terminu għall-eżekuzzjoni tal-obbligi."

10 Skont l-Artikolu 1303 tal-Kodiċi Ċivili:

"Meta obbligu jiġi ddikjarat null, il-kontraenti għandhom jirrestitwixxu reċiprokament l-affarijiet li kienu s-suġġett tal-kuntratt, il-frott minn dawn l-affarijiet u l-prezz flimkien mal-interessi, bla ħsara għall-artikoli li ġejjin."

11 L-Artikolu 1857(1) ta' dan il-kodiċi jistabbilixxi li kundizzjoni essenzjali tal-kuntratti ta' ipoteka tinsab fil-fatt li dawn jiġu kkostitwiti sabiex "tiġi ggarantita l-eżekuzzjoni ta' obbligu prinċipali".

12 L-Artikolu 1858 tal-imsemmi kodiċi jipprovdi:

"[…] element essenzjali [ieħor] ta' dawn il-kuntratti jikkonsisti f'li, meta ma jiġix osservat l-obbligu prinċipali, il-beni li jikkostitwixxu l-garanzija jew l-ipoteka jkunu jistgħu jinbiegħu sabiex jiġi ssodisfatt il-kreditur."

13 Skont l-Artikolu 1876 tal-istess kodiċi:

"[…] [l-]ipoteka tissuġġetta direttament u immedjatament il-beni li hija mogħtija fuqhom, ikun min ikun il-possessur tagħhom, l-eżekuzzjoni tal-obbligu li tkun ġiet ikkostitwita għalih bħala garanzija."

14 Il-Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil (il-Liġi 1/2000 dwar il-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili), tas-7 ta' Jannar 2000 (BOE Nru 7, tat-8 ta' Jannar 2000, p. 575, iktar 'il quddiem il-"LEC"), ġiet emendata bil-Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (il-Liġi 1/2013 dwar il-Miżuri Intiżi Sabiex Tissaħħaħ il-Protezzjoni tad-Debituri Ipotekarji, ir-Ristrutturazzjoni tad-Dejn u l-Kiri Soċjali), tal-14 ta' Mejju 2013 (BOE Nru 116, tal-15 ta' Mejju 2013, p. 36373), bir-Real Decreto-Ley 7/2013 de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación (id-Digriet Liġi 7/2013 dwar Miżuri Urġenti ta' Natura Fiskali u Baġitarja u li Jippromwovu r-Riċerka, l-Iżvilupp u l-Innovazzjoni), tat-28 ta' Ġunju 2013 (BOE Nru 155, tad-29 ta' Ġunju 2013, p. 48767), sussegwentement permezz tar-Real Decreto-ley 11/2014 de medidas urgentes en materia concursal (id-Digriet Liġi Rjali 11/2014, dwar Miżuri Urġenti fil-Qasam ta' Falliment), tal-5 ta' Settembru 2014 (BOE Nru 217, tas-6 ta' Settembru 2014, p. 69767).

15 L-Artikolu 693(2) tal-LEC, fil-verżjoni tagħha fis-seħħ fid-data meta ġew iffirmati l-kuntratti ta' self ipotekarju inkwistjoni fil-kawża prinċipali, kien jindika:

"It-totalità tal-kapital u tal-interessi dovuti tista' tintalab jekk l-iskadenza tat-totalità tad-dejn tkun ġiet miftiehma f'każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' waħda mill-iskadenzi miftiehma u meta dan il-ftehim ikun ddepożitat fir-reġistru."

16 Skont l-Artikolu 693(2) tal-LEC, dwar l-eżiġibbiltà antiċipata ta' dejn dovut f'pagamenti differenti, fil-verżjoni ta' wara l-iffirmar tal-kuntratti inkwistjoni fil-kawża prinċipali:

"Id-dejn kollu bħala kapital u interessi jista' jintalab jekk tkun ġiet miftehma l-eżegwibbiltà tas-self kollu f'każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' mill-inqas tliet pagamenti mingħajr ma d-debitur ikun issodisfa l-obbligu ta' ħlas tiegħu, jew ta' numru ta' pagamenti li jfisser li d-debitur ma jkunx issodisfa l-obbligu tiegħu matul perijodu ekwivalenti għal mill-inqas tliet xhur, u li dan il-ftehim jinstab fl-att li jikkostitwixxi s-self u fir-reġistru korrispondenti."

17 L-Artikolu 695 tal-LEC, dwar il-proċedura ta' oppożizzjoni għas-sekwestru ta' immobbli ipotekati, fil-verżjoni tiegħu wara l-iffirmar tal-kuntratti inkwistjoni fil-kawża prinċipali, huwa fformulat kif ġej:

"1. Fil-proċeduri msemmija f'dan il-kapitolu, l-oppożizzjoni tal-parti li kontriha tintalab l-eżekuzzjoni tintlaqa' biss jekk hija bbażata fuq il-motivi segwenti:

[…]

4) in-natura inġusta ta' klawżola kuntrattwali li tikkostitwixxi l-bażi tal-eżekuzzjoni jew li tippermetti li jiġi stabbilit l-ammont eżiġibbli.

2. F'każ ta' introduzzjoni tal-oppożizzjoni msemmija fil-paragrafu preċedenti, ir-reġistru tal-qorti għandu jipproċedi bis-sospensjoni tal-eżekuzzjoni u jitlob lill-partijiet jidhru quddiem il-qorti li tkun ordnat l-eżekuzzjoni. It-talba sabiex jidhru quddiem il-qorti għandha ssir mill-inqas ħmistax-il jum qabel is-seduta inkwistjoni. Matul din is-seduta, il-qorti għandha tisma' lill-partijiet, teżamina d-dokumenti ppreżentati u tadotta d-deċiżjoni rilevanti, permezz ta' digriet, matul it-tieni ġurnata.

[…]

3. Jekk jintlaqa' r-raba' motiv, jiġi ddikjarat li ma hemmx lok li ssir l-eżekuzzjoni jekk il-klawżola kuntrattwali tikkostitwixxi l-bażi tal-eżekuzzjoni. Fil-każijiet l-oħra, l-eżekuzzjoni għandha titkompla mingħajr l-applikabbiltà tal-klawżola inġusta.

4. Id-deċiżjoni li tordna li ma hemmx lok li ssir l-eżekuzzjoni jew li tiddikjara l-inapplikabbiltà ta' klawżola inġusta jew iċ-ċaħda tal-oppożizzjoni għall-motiv previst fil-paragrafu 1(4) ta' dan l-artikolu tista' tiġi appellata.

Salv f'dawn il-każijiet, id-deċiżjonijiet dwar l-oppożizzjoni msemmija f'dan l-artikolu ma jistgħux jiġu appellati u l-effetti tagħhom huma esklużivament limitati għall-proċedura ta' eżekuzzjoni li matulha jingħataw."

18 Ir-Real Decreto Legislativo 1/2007 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (id-Digriet Irjali Leġiżlattiv 1/2007 dwar ir-Riforma tal-Liġi Ġenerali dwar il-Protezzjoni tal-Konsumaturi u ta' Utenti u ta' Liġijiet Oħra Kumplimentari), tas-16 ta' Novembru 2007 (BOE Nru 287, tat-30 ta' Novembru 2007, p. 49181), kif emendat bil-Ley 3/2014 (il-Liġi Nru 3/2014), tas-27 ta' Marzu 2014 (BOE Nru 76, tat-28 ta' Marzu 2014, p. 26967), jipprovdi, fl-Artikolu 83 tiegħu:

"Il-klawżoli inġusti huma nulli *ipso iure* u meqjusa bħala mhux miktuba. Għal dan il-għan, il-qorti, wara konsultazzjoni mal-partijiet, għandha tiddikjara n-nullità tal-klawżoli inġusti inklużi fil-kuntratt, li xorta jkompli jorbot lill-partijiet skont l-istess termini jekk ikun kapaċi jkompli jeżisti mingħajr il-klawżoli inġusti".

Il-kawżi prinċipali u d-domandi preliminari

Kawża C-70/17

19 Permezz ta' kuntratt iffirmat fit-30 ta' Mejju 2008, A. García Salamanca Santos u s-Sinjura Varela Pena kisbu kreditu b'garanzija ipotekarja mingħand l-istabbiliment bankarju Abanca Corporación Bancaria għall-ammont ta' EUR 100 000, mogħti għal tul ta' tletin sena.

20 Il-Klawżola 6a ta' dan il-kuntratt, dwar ix-xoljiment antiċipat tiegħu, hija fformulata kif ġej:

"6a. Xoljiment antiċipat mill-istabbiliment ta' kreditu.

[Il-bank] jista', mingħajr bżonn ta' intimazzjoni, jiddikjara s-self dovut u jipproċedi bi proċeduri ġudizzjarji għar-rimbors tad-dejn kollu, kemm tal-pagamenti li skadew kif ukoll ta' dawk li għadhom ma skadewx flimkien mal-interessi, l-interessi moratorji, u l-ispejjeż fil-każijiet segwenti:

a) Nuqqas ta' ħlas ta' kwalunkwe skadenza ta' pagament ta' interessi jew ta' amortizzament, inklużi l-elementi kollha li huma parti minnu, meta l-partijiet jitolbu espressament li din il-klawżola tissemma fir-Reġistru tal-Artijiet, skont l-Artikolu 693 tal-Liġi Nru 1/2000.

[…]"

21 A. García Salamanca Santos ippreżenta rikors quddiem il-qorti tal-ewwel istanza Spanjola kompetenti għall-annullament ta' diversi klawżoli tal-imsemmi kuntratt ta' self ipotekarju, fosthom il-Klawżola 6a, minħabba li kienu inġusti.

22 Din il-qorti laqgħet ir-rikors u annullat, b'mod partikolari, il-Klawżola 6a ta' dan l-istess kuntratt ta' self ipotekarju.

23 Abanca Corporación Bancaria appellat quddiem l-Audiencia Provincial de Pontevedra (il-Qorti Provinċjali ta' Pontevedra, Spanja), li ċaħdet l-appell permezz ta' sentenza tal-14 ta' Mejju 2014, u b'hekk ikkonfermat is-sentenza mogħtija fl-ewwel istanza.

24 Abanca Corporación Bancaria appellat fil-kassazzjoni quddiem it-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema, Spanja) kontra s-sentenza tal-Audiencia Provincial de Pontevedra (il-Qorti Provinċjali ta' Pontevedra).

25 Il-qorti tar-rinviju tqis, qabelxejn, li l-Klawżola 6a hija inġusta sa fejn tipprevedi l-iskadenza antiċipata tal-kuntratt ta' self ipotekarju meta d-debitur jonqos milli jħallas menswalità waħda tas-self. Hija tesprimi dubji rigward il-possibbiltà, fid-dawl tal-Artikolu 6(1) tad-Direttiva 93/13, li klawżola kuntrattwali tiġi ddikjarata parzjalment inġusta filwaqt li tinżamm il-parti ta' din il-klawżola li ma hijiex ikkunsidrata inġusta. Hija tqis f'dan ir-rigward, essenzjalment, li l-esklużjoni tal-element inġust minn klawżola kuntrattwali u ż-żamma tal-bqija tal-kontenut tagħha, li ma hijiex ta' natura inġusta, ma jikkostitwixxux reviżjoni jew tibdil tal-kontenut kuntrattwali.

26 Il-qorti tar-rinviju tistaqsi, sussegwentement, jekk hijiex konformi mad-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 93/13 l-applikazzjoni ta' dispożizzjoni ta' dritt nazzjonali b'mod supplimentari sabiex tkun tista' titkompla proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja miftuħa b'applikazzjoni ta' klawżola dwar l-iskadenza antiċipata ta' kuntratt ta' self, li n-natura inġusta tagħha tkun ġiet ikkonstatata minn qorti nazzjonali, meta din il-proċedura tiġi kkunsidrata li hija iktar favorevoli għall-konsumaturi mill-proċedura ta' eżekuzzjoni ordinarja.

27 F'dawn iċ-ċirkustanzi, it-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema) iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri quddiemha u tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domandi preliminari li ġejjin:

"1) L-Artikolu 6(1) tad-[Direttiva 93/13] għandu jiġi interpretat fis-sens li jippermetti l-possibbiltà li qorti nazzjonali, meta tiddeċiedi dwar in-natura inġusta ta' klawżola ta' skadenza antiċipata inkluża f'kuntratt ta' self ipotekarju konkluż ma' konsumatur li tipprevedi l-iskadenza minħabba nuqqas ta' ħlas ta' pagament, flimkien ma' każijiet oħra ta' nuqqas ta' ħlas ta' iktar pagamenti, tevalwa n-natura inġusta biss tal-parti jew tal-każ tan-nuqqas ta' ħlas ta' pagament u żżomm il-validità tal-ftehim ta' skadenza antiċipata minħabba nuqqas ta' ħlas ta' pagamenti wkoll previst b'mod ġenerali fil-klawżola, irrispettivament mill-fatt li d-deċiżjoni konkreta tal-validità jew tan-natura inġusta għandha tmur lura għall-mument li fih ġiet eżerċitata l-possibbiltà?

2) Ladarba klawżola ta' skadenza antiċipata ta' kuntratt ta' self jew ta' kreditu b'garanzija ipotekarja tiġi ddikjarata inġusta, qorti nazzjonali għandha s-setgħa, skont id-Direttiva 93/13/KE, tqis li l-applikazzjoni supplementari ta' regola tad-dritt nazzjonali, anke jekk tiddetermina l-bidu jew it-tkomplija tal-proċess ta' eżekuzzjoni kontra l-konsumatur, tirriżulta iktar favorevoli fir-rigward ta' dan tal-aħħar milli l-abbandun ta' dan il-proċess speċjali ta' eżekuzzjoni ipotekarja u l-possibbiltà għall-kreditur li jibda x-xoljiment tal-kuntratt ta' self jew ta' kreditu jew jitlob il-ħlas lura tal-ammonti dovuti, u l-eżekuzzjoni sussegwenti tas-sentenza ta' kundanna, mingħajr il-vantaġġi li l-eżekuzzjoni speċjali ipotekarja tirrikonoxxi lill-konsumatur?"

Kawża C-179/17

28 Fit-22 ta' Ġunju 2005, V. Rodríguez Ramírez u A. Lau Mendoza kkonkludew mal-bank Bankia kuntratt ta' self ipotekarju għas-somma ta' EUR 188 000 mogħti għal tul ta' 37 sena.

29 Il-Klawżola 6a ta' dan il-kuntratt, intitolata "Xoljiment antiċipat mill-istabbiliment ta' kreditu", tipprovdi s-segwenti:

"Minkejja t-tul stipulat ta' dan il-kuntratt, il-bank kreditur jista' jiddikkjara s-self skadut, billi jikkunsidrah xolt u billi jikkunsidra li d-dejn skada qabel fit-totalità tiegħu, b'mod partikolari fil-każ ta' nuqqas ta' ħlas fl-iskadenza ta' rimbors wieħed jew iktar jew tat-totalità tar-rimbors stabbilit fit-tieni klawżola [relatata mal-ħlas lura]".

30 Wara n-nuqqas ta' pagament ta' 36 menswalità mill-konvenuti fil-kawża prinċipali, Bankia ressqet, quddiem il-Juzgado de Primera Instancia nº1 de Barcelona (il-Qorti tal-Ewwel Istanza Nru 1 ta' Barcelona, Spanja), talba ta' eżekuzzjoni ipotekarja fir-rigward tal-proprjetà ipotekata bħala garanzija tal-ħlas tas-self mogħti.

31 Il-qorti tar-rinviju tirrileva li, skont il-ġurisprudenza tat-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema, Spanja), meta qorti adita bi proċedura speċjali ta' eżekuzzjoni ipotekarja tikkonstata li din il-proċedura hija bbażata fuq klawżola inġusta li tipprovdi b'mod partikolari l-iskadenza antiċipata tal-kuntratt ta' self fil-każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' menswalità waħda biss, din il-qorti, minflok ma tiddeċiedi li ma hemmx lok li ssir l-eżekuzzjoni abbażi tal-Artikolu 695(1) u (3) tal-LEC, għandha żżomm din il-proċedura. Dan ir-riżultat jinkiseb billi tiġi ssostitwita tali klawżola bir-regola prevista fl-Artikolu 693(2) tal-LEC, fil-verżjoni tagħha wara l-iffirmar tal-kuntratt ta' self ipotekarju msemmi fil-punt 28 ta' din is-sentenza, li tippermetti l-iskadenza antiċipata tas-self f'każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' mill-inqas tliet menswalitajiet.

32 Skont il-qorti tar-rinviju, minn din il-ġurisprudenza jirriżulta li n-nuqqas ta' eżekuzzjoni jimplika li l-bank jista', wara d-deċiżjoni ta' tali nuqqas ta' eżekuzzjoni, jinvoka l-Artikolu 1124 tal-Kodiċi Ċivili li jippermetti li titressaq azzjoni intiża sabiex il-qorti adita tiddikjara x-xoljiment tal-kuntratt. Id-deċiżjoni tal-qorti li tirriżulta minn tali azzjoni ssir is-suġġett ta' proċedura ta' eżekuzzjoni ordinarja li tippermetti li tiġi ssekwestrata l-proprjetà kollha tad-debitur, inkluż ir-residenza tiegħu.

33 Il-qorti tar-rinviju tindika wkoll li, skont it-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema), meta proprjetà ipotekata tkun ir-residenza tad-debitur, il-proċedura speċjali ta' eżekuzzjoni ipotekarja għandha, kuntrarjament għall-proċedura ta' eżekuzzjoni ordinarja, diversi partikolaritajiet intiżi sabiex jipproteġu lil dan id-debitur. Fost dawn il-partikolaritajiet jinsabu, b'mod partikolari, il-possibbiltà għad-debitur li jikseb ir-rilaxx tas-sekwestru tal-proprjetà, l-applikazzjoni ta' prezz minimu li taħtu r-residenza tad-debitur ma tistax tinbiegħ fl-irkant kif ukoll il-possibbiltà rrikonoxxuta lid-debitur li jeħles mid-dejn tiegħu meta l-ammont li jirriżulta mill-bejgħ bl-irkant ma jkunx biżżejjed sabiex ikopri l-kreditu kollu. Fid-dawl ta' dawn il-partikolaritajiet, it-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema) kienet iddeċidiet li l-proċedura speċjali ta' eżekuzzjoni ipotekarja hija iktar favorevoli għall-interessi tal-konsumatur mill-proċedura ta' eżekuzzjoni ordinarja li tapplika wara azzjoni ta' dikjarazzjoni bbażata fuq l-Artikolu 1124 tal-Kodiċi Ċivili.

34 Madankollu, il-qorti tar-rinviju għandha dubji dwar il-kompatibbiltà tal-ġurisprudenza tat-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema) mal-Artikoli 6 u 7 tad-Direttiva 93/13.

35 Minn naħa, hija tqajjem dubji dwar in-natura iktar vantaġġuża tal-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja meta mqabbla ma' xoljiment ġudizzjarju tal-kuntratt ta' self ipotekarju bbażat fuq l-Artikolu 1124 tal-Kodiċi Ċivili segwita minn proċedura ta' eżekuzzjoni ordinarja. Hija tirrileva f'dan ir-rigward li, fi proċedura ta' eżekuzzjoni ordinarja, il-konsumatur fil-prattika jista' anki jirbaħ il-ħin u jevita momentarjament it-tkeċċija mir-residenza tiegħu. Barra minn hekk, analiżi tal-ġurisprudenza tat-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema) u tal-formulazzjoni tal-Artikolu 1124 tal-Kodiċi Ċivili tiżvela li, fil-każ ta' self ipotekarju intiż għall-akkwist ta' residenza, huwa relattivament probabbli li l-azzjoni għal dikjarazzjoni bbażata fuq l-Artikolu 1124 tal-Kodiċi Ċivili tiġi miċħuda peress li dan l-artikolu ma huwiex applikabbli għall-kuntratti ta' self. Anki fl-ipoteżi fejn l-applikabbiltà tal-Artikolu 1124

tal-Kodiċi Ċivili għall-kuntratti ta' self tintlaqa', il-qorti tar-rinviju tindika li ċ-ċaħda tal-azzjoni għal xoljiment ma tistax tiġi eskluża jekk il-qorti tqis li huwa ġġustifikat li jingħata terminu lid-debitur, kif jippermetti espressament dan l-artikolu.

36 Min-naħa l-oħra, l-applikazzjoni supplimentari tal-Artikolu 693(2) tal-LEC, fil-verżjoni tagħha fis-seħħ wara l-iffirmar tal-kuntratt ta' self ipotekarju, minflok il-klawżola kuntrattwali ddikjarata inġusta, hija, skont il-qorti tar-rinviju, problematika minn żewġ perspettivi.

37 Fl-ewwel lok, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja, b'mod partikolari s-sentenza tagħha tal-21 ta' Jannar 2015, Unicaja Banco u Caixabank (C-482/13, C-484/13, C-485/13 u C-487/13, EU:C:2015:21), il-qorti nazzjonali tista' tissostitwixxi dispożizzjoni supplimentari ta' dritt nazzjonali għal klawżola inġusta unikament "għall-każijiet li fihom id-dikjarazzjoni ta' invalidità tal-klawżola inġusta tobbliga lill-qorti tannulla l-kuntratt fl-intier tiegħu, u b'hekk il-konsumatur jiġi espost għal konsegwenzi tali li dan tal-aħħar ikun ippenalizzat".

38 Fit-tieni lok, fl-ipoteżi li l-applikazzjoni supplimentari tal-Artikolu 693(2) tal-LEC, fil-verżjoni tagħha fis-seħħ wara l-iffirmar tal-kuntratt ta' self ipotekarju, tiġi kkunsidrata bħala prattikabbli *in abstracto*, l-eżistenza ta' ftehim bejn il-partijiet hija kundizzjoni fundamentali prevista minn din id-dispożizzjoni sabiex din tapplika. F'dan il-każ, tali ftehim ikun irriżulta ċertament mill-konklużjoni tal-kuntratt ta' self ipotekarju, iżda dan il-ftehim ikun ġie preċiżament ikkunsidrat inġust u ddikjarat null.

39 Għal dawn ir-raġunijiet kollha, li jaqgħu taħt kwistjonijiet ġuridiċi li jistgħu jkunu importanti fil-kuntest tar-risposta għat-talba għal deċiżjoni preliminari mressqa mit-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema) fil-Kawża C-70/17, il-qorti tar-rinviju qieset opportun u neċessarju li tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja talba għal deċiżjoni preliminari ġdida sabiex din tkun tista', skont il-każ, tingħaqad mat-talba mressqa preċedentement fil-Kawża C-70/17.

40 F'dan il-kuntest, il-Juzgado de Primera Instancia nº1 de Barcelona (il-Qorti tal-Ewwel Istanza Nru 1 ta' Barcelona, Spanja) iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri quddiemha u tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domandi preliminari li ġejjin

"1) L-Artikoli 6 u 7 tad-[Direttiva 93/13], dwar klawżoli inġusti f'kuntratti mal-konsumatur, jipprekludu ġurisprudenza [sentenza tat-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema) tat-18 ta' Frar 2016] li tgħid li, minkejja li klawżola ta' terminazzjoni bikrija hija inġusta u minkejja li din il-klawżola li fuqha t-talba għal eżekuzzjoni hija bbażata, ma għandhiex tiġi arkivjata l-eżekuzzjoni ipotekarja għar-raġuni li t-tkomplija tagħha hija iktar vantaġġuża għall-konsumatur, peress li, fil-kuntest tal-eżekuzzjoni eventwali ta' sentenza mogħtija fi proċeduri dikjaratorji bbażati fuq l-Artikolu 1124 tal-Kodiċi Ċivili, din ma tistax tibbenefika lill-konsumatur mill-privileġġi proċedurali speċifiċi għall-eżekuzzjoni ipotekarja, iżda mingħajr ma jittieħed kont ta' din il-ġurisprudenza li, skont ġurisprudenza ripetuta u stabbilita tat-Tribunal Supremo [(il-Qorti Suprema)], dan l-Artikolu 1124 tal-Kodiċi Ċivili (previst mill-kuntratti li joħolqu obbligi reċiproċi) ma japplikax għall-kuntratt ta' self, peress li dan huwa kuntratt reali u unilaterali li jsir komplet biss mal-ħlas tal-flus u, għaldaqstant, joħloq biss obbligi għal min jissellef u mhux għal min jislef (kreditur), b'tali mod li, jekk din il-ġurisprudenza tal-istess Tribunal Supremo [(il-Qorti Suprema)] tiġi segwita fil-proċeduri dikjaratorji, il-konsumatur jista' jikseb deċiżjoni li tiċħad it-talba għal ħall u għal kumpens u ma jistax ikun sostnut li l-kontinwazzjoni tal-eżekuzzjoni ipotekarja tkun iktar vantaġġuża għalih?

2) F'każ li tiġi ammessa l-applikazzjoni tal-Artikolu 1124 tal-Kodiċi Ċivili għall-kuntratti ta' self jew f'kull każ ta' kuntratti ta' kreditu, l-Artikoli 6 u 7 tad-[Direttiva 93/13], dwar klawżoli inġusti f'kuntratti mal-konsumatur, jipprekludu ġurisprudenza bħal dik indikata li, sabiex jiġi evalwat jekk it-tkomplija tal-eżekuzzjoni ipotekarja hijiex iktar vantaġġuża għall-konsumatur jew iktar ta' dannu milli t-trattament ta' proċedura dikjaratorja abbażi tal-Artikolu 1124 tal-Kodiċi Ċivili, ma tieħux inkunsiderazzjoni l-fatt li, f'din il-proċedura jistgħu jiġi miċħuda t-talbiet għal ħall tal-kuntratt u

għal kumpens jekk il-qorti tapplika d-dispożizzjoni tal-istess Artikolu 1124 tal-Kodiċi Ċivili li skontu 'il-qorti għandha tordna l-ħall mitlub, sakemm ma jkunx hemm raġunijiet li jiġġustifikaw li jingħata terminu għat-twettiq tal-obbligu', meta jittieħed kont li, preċiżament fil-kuntest ta' self u krediti ipotekarji għax-xiri ta' djar għal perijodu twil (20 jew 30 sena), huwa pjuttost probabbli li l-qrati japplikaw din ir-raġuni ta' rifjut, speċjalment meta l-ksur konkret tal-obbligu ta' ħlas ma kienx gravi ħafna?

3) Fil-każ li huwa paċifiku li l-kontinwazzjoni tal-eżekuzzjoni ipotekarja tkun iktar vantaġġuża għall-konsumatur minħabba t-terminazzjoni antiċipata, l-Artikoli 6 u 7 tad-[Direttiva 93/13], dwar klawżoli inġusti f'kuntratti mal-konsumatur, jipprekludu ġurisprudenza bħal dik indikata li tapplika dispożizzjoni legali kumplimentari (Artikolu 693(2) tal-[LEC] minkejja li l-kuntratt jista' jkompli jeżisti mingħajr il-klawżola ta' terminazzjoni antiċipata, u tħalli effetti għall-imsemmi Artikolu 693.2 LEC minkejja n-nuqqas tal-preżunzjoni fundamentali tiegħu: l-eżistenza fil-kuntratt ta' klawsola valida u effikaċi ta' terminazzjoni antiċipata, li speċifikament ġiet iddikjarata inġusta, nulla u mingħajr effett?"

Fuq it-tgħaqqid tal-Kawżi C-70/17 u C-179/17

41 Peress li l-Kawżi C-70/17 u C-179/17 huma konnessi, huma għandhom, skont l-Artikolu 54 tar-Regoli tal-Proċedura, jiġu magħquda għall-finijiet tas-sentenza.

Fuq id-domandi preliminari

Fuq l-ammissibbiltà tat-talba għal deċiżjoni preliminari fil-Kawża C-179/17

42 Il-Gvern Spanjol jikkontesta l-ammissibbiltà tat-talba għal deċiżjoni preliminari fil-Kawża C-179/17 minħabba li l-għan intiż minn din it-talba huwa li jiġi kkompletat il-kuntest ġuridiku espost mit-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema) fil-kuntest tal-Kawża C-70/17 sabiex il-Qorti tal-Ġustizzja jkun jista' jkollha l-elementi kollha rilevanti sabiex tirrispondi għad-domandi preliminari magħmula f'din il-kawża. Madankollu, l-għan ta' rinviju għal deċiżjoni preliminari huwa li tinkiseb interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni u mhux li jiġi korrett il-kontenut ta' domandi preliminari magħmula fil-kuntest ta' kawża oħra pendenti quddiem il-Qorti tal-Ġustizzja. Barra minn hekk, il-Gvern Spanjol isostni li d-domandi magħmula mill-qorti tar-rinviju jirrigwardaw biss l-interpretazzjoni ta' regoli tad-dritt nazzjonali.

43 Kif irrileva l-Avukat Ġenerali fil-punt 43 tal-konklużjonijiet tiegħu, għandu jitfakkar li, skont ġurisprudenza stabbilita, fil-kuntest ta' kooperazzjoni bejn il-Qorti tal-Ġustizzja u l-qrati nazzjonali, stabbilita fl-Artikolu 267 TFUE, hija biss il-qorti nazzjonali li quddiemha tressqet il-kawża u li għandha tassumi r-responsabbiltà tad-deċiżjoni ġudizzjarja, li għandha tevalwa, fid-dawl taċ-ċirkustanzi partikolari tal-kawża, kemm il-ħtieġa ta' domanda preliminari sabiex tkun f'pożizzjoni li tagħti d-deċiżjoni tagħha kif ukoll ir-rilevanza tad-domandi li hija tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja (sentenzi tad-29 ta' Novembru 1978, Redmond, 83/78, EU:C:1978:214, punt 25, u tal-14 ta' Ġunju 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, punt 76 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

44 Konsegwentement, ladarba d-domanda magħmula tirrigwarda l-interpretazzjoni tad-dritt tal-Unjoni, il-Qorti tal-Ġustizzja għandha, bħala prinċipju, tieħu deċiżjoni. Ir-rifjut tal-Qorti tal-Ġustizzja li tagħti deċiżjoni dwar domanda magħmula minn qorti nazzjonali huwa possibbli biss jekk jidher b'mod manifest li l-interpretazzjoni mitluba tad-dritt tal-Unjoni ma għandha l-ebda rabta mal-fatti jew mas-suġġett tal-kawża prinċipali, meta l-problema tkun ta' natura ipotetika jew inkella meta l-Qorti

tal-Ġustizzja ma jkollhiex il-punti ta' fatt u ta' liġi meħtieġa sabiex tirrispondi b'mod utli għad-domandi magħmula lilha (sentenzi tas-16 ta' Ġunju 2015, Gauweiler *et*, C-62/14 EU:C:2015:400, punt 25, kif ukoll tal-20 ta' Diċembru 2017, Global Starnet, C-322/16, EU:C:2017:985, punt 17).

45 F'dan il-każ, it-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikoli 6 u 7 tad-Direttiva 93/13. Barra minn hekk, id-deċiżjoni tar-rinviju tesponi l-kuntest fattwali u legali b'mod suffiċjenti sabiex tkun tista' tiġi ddeterminata l-portata tad-domandi magħmula. Barra minn hekk, ma jidhirx li l-interpretazzjoni mitluba ma għandha ebda relazzjoni mar-realtà jew mas-suġġett tal-kawżi prinċipali jew li l-problema hija ta' natura ipotetika.

46 Fl-aħħar nett, fid-dawl tal-ġurisprudenza ċċitata fil-punt 44 ta' din is-sentenza, il-kwistjoni dwar jekk il-qorti tar-rinviju għandhiex l-intenzjoni li tikkompleta l-kuntest ġuridiku tat-talba għal deċiżjoni preliminari mressqa mit-Tribunal Supremo (il-Qorti Suprema) fil-Kawża C-70/17 hija rrilevanti għall-finijiet tal-evalwazzjoni tal-ammissibbiltà tat-talba għal deċiżjoni preliminari fil-Kawża C-179/17.

47 Minn dan isegwi li t-talba għal deċiżjoni preliminari fil-Kawża C-179/17 hija ammissibbli.

Fuq il-mertu

48 Permezz tad-domandi tagħhom fil-Kawża C-70/17 u fil-Kawża C-179/17, li jaqbel li jiġu eżaminati flimkien, il-qrati tar-rinviju jistaqsu, essenzjalment, jekk l-Artikoli 6 u 7 tad-Direttiva 93/13 għandhomx jiġu interpretati fis-sens, minn naħa, li, meta klawżola ta' skadenza antiċipata ta' kuntratt ta' self ipotekarju tiġi kkonstatata inġusta, hija tista' madankollu tinżamm parzjalment, permezz tat-tħassir tal-elementi li jirrenduha inġusta, u, min-naħa l-oħra, li, fil-każ kuntrarju, il-proċedura ta' eżekuzzjoni ipotekarja miftuħa b'applikazzjoni ta' din il-klawżola tista' madankollu titkompla bl-applikazzjoni supplimentari ta' regola tad-dritt nazzjonali, peress li l-impossibbiltà li jsir rikors għal din il-proċedura jista' jkun kuntrarju għall-interessi tal-konsumaturi.

49 Skont ġurisprudenza stabbilita, is-sistema ta' protezzjoni li daħlet fis-seħħ permezz tad-Direttiva 93/13 hija bbażata fuq l-idea li l-konsumatur jinsab f'sitwazzjoni ta' inferjorità fir-rigward tal-bejjiegħ jew tal-fornitur, f'dak li jirrigwarda kemm il-poter ta' negozjati kif ukoll il-livell ta' informazzjoni, sitwazzjoni li twasslu sabiex jaderixxi mal-kundizzjonijiet imfassla minn qabel mill-bejjiegħ jew mill-fornitur, mingħajr ma jista' jeżerċita influwenza fuq il-kontenut ta' dawn il-kundizzjonijiet (ara, b'mod partikolari, is-sentenza tat-3 ta' Ġunju 2010, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, C-484/08, EU:C:2010:309, punt 27 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

50 Fid-dawl ta' tali sitwazzjoni ta' inferjorità, id-Direttiva 93/13 tobbliga lill-Istati Membri jipprevedu mekkaniżmu li jiżgura li kull klawżola kuntrattwali li ma ġietx innegozjata b'mod individwali tista' tiġi mistħarrġa sabiex tiġi evalwata n-natura possibbilment inġusta tagħha. F'dan il-kuntest, hija l-qorti nazzjonali li għandha tiddetermina, billi tieħu inkunsiderazzjoni l-kriterji stabbiliti fl-Artikolu 3(1) u fl-Artikolu 5 tad-Direttiva 93/13, jekk, fid-dawl taċ-ċirkustanzi tal-każ inkwistjoni, tali klawżola tissodisfax ir-rekwiżiti ta' *bona fide*, ta' ekwilibriju u ta' trasparenza stabbiliti minn din id-direttiva (ara, f'dan is-sens, is-sentenzi tal-21 ta' Marzu 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180, punti 42 sa 48 u tat-30 ta' April 2014, Kásler u Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, punt 40).

51 F'dan il-każ, mill-konstatazzjonijiet tal-qrati tar-rinviju jirriżulta li l-klawżoli inkwistjoni fil-kawża prinċipali, minkejja li kienu ispirati mill-Artikolu 693(2) tal-LEC, fil-verżjoni tagħha fis-seħħ fid-data tal-iffirmar tal-kuntratti ta' self ipotekarju inkwistjoni fil-kawża prinċipali li jagħmlu parti minnhom, għandhom jiġu kkunsidrati li huma inġusti, sa fejn jipprovdu li l-istabbiliment finanzjarju jista' jiddikjara l-iskadenza antiċipata tal-kuntratt u jeżiġi r-rimbors tas-self meta d-debitur ikun naqas milli jħallas menswalità waħda.

52 F'dan il-kuntest, għandu qabel xejn jitfakkar li, skont l-Artikolu 6(1) tad-Direttiva 93/13, huma l-qrati tar-rinviju li għandhom jeskludu l-applikazzjoni ta' klawżoli inġusti sabiex dawn ma jipproduċux effetti vinkolanti fil-konfront tal-konsumatur, sakemm il-konsumatur ma joġġezzjonax (ara, f'dan is-sens, is-sentenzi tal-4 ta' Ġunju 2009, Pannon GSM, C-243/08, EU:C:2009:350, punt 35, u tal-14 ta' Ġunju 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, punt 65).

53 Sussegwentement, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja, meta l-qorti nazzjonali tikkonstata n-nullità ta' klawżola inġusta f'kuntratt konkluż bejn bejjiegħ jew fornitur u konsumatur, l-Artikolu 6(1) tad-Direttiva 93/13 għandu jiġi interpretat fis-sens li dan jipprekludi regola ta' dritt nazzjonali li tippermetti lill-qorti nazzjonali, tikkompleta dan il-kuntratt billi tagħmel reviżjoni tal-kontenut ta' din il-klawżola (sentenzi tal-14 ta' Ġunju 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, punt 73, u tat-30 ta' April 2014, Kásler u Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, punt 77).

54 Għalhekk, li kieku l-qorti nazzjonali tista' tirrivedi l-kontenut tal-klawżoli inġusti li jinsabu f'tali kuntratt, tali fakultà tkun tista' tippreġudika t-twettiq tal-għan fuq żmien twil imsemmi fl-Artikolu 7 tad-Direttiva 93/13. Fil-fatt, din il-fakultà tikkontribwixxi sabiex telimina l-effett dissważiv eżerċitat fuq il-bejjiegħa jew il-fornituri bil-pur u sempliċi nuqqas ta' applikazzjoni, fir-rigward tal-konsumatur, ta' tali klawżoli inġusti, sa fejn dawn jibqgħu bit-tentazzjoni li jużaw l-imsemmija klawżoli, filwaqt li jkunu jafu li, anki kieku dawn kellhom jiġu ddikjarati invalidi, il-kuntratt jista' madankollu jitkompla, sa fejn ikun neċessarju, mill-qorti nazzjonali b'mod li jiggarantixxi l-interessi tal-imsemmija bejjiegħa jew fornituri (sentenzi tal-14 ta' Ġunju 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, punt 69, u tat-30 ta' April 2014, Kásler u Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, punt 79).

55 F'dan il-każ, is-sempliċi tħassir tal-motiv tal-iskadenza li jrendi l-klawżoli inkwistjoni fil-kawża prinċipali inġusti jwassal, effettivament, għar-reviżjoni tal-kontenut ta' dawn il-klawżoli billi tiġi affettwata s-sustanza tagħhom. Għaldaqstant, iż-żamma parzjali tal-imsemmija klawżoli ma tistax tiġi aċċettata, għaliex inkella jiġi mminat direttament l-effett dissważiv imfakkar fil-punt preċedenti tal-imsemmija sentenza.

56 Madankollu, il-Qorti tal-Ġustizzja diġà ddeċidiet li mill-ġurisprudenza ċċitata fil-punti 53 u 54 ta' din is-sentenza ma jirriżultax li, f'sitwazzjoni fejn kuntratt konkluż bejn bejjiegħ jew fornitur u konsumatur ma jistax jibqa' applikabbli wara t-tħassir ta' klawżola inġusta, l-Artikolu 6(1) tad-Direttiva 93/13 jipprekludi qorti nazzjonali, b'applikazzjoni ta' prinċipji tad-dritt tal-kuntratti, milli tħassar il-klawżola inġusta billi tissostitwixxiha b'dispożizzjoni ta' dritt nazzjonali li għandha natura supplimentari, f'sitwazzjonijiet fejn it-tħassir tal-klawżola inġusta jobbliga lill-qorti tannulla l-kuntratt fl-intier tiegħu, u b'hekk tesponi lill-konsumatur għal konsegwenzi li partikolarment jikkawżaw preġudizzju, b'mod li dan tal-aħħar jiġi ppenalizzat (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-30 ta' April 2014, Kásler u Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, punti 80, 83 u 84).

57 F'dan ir-rigward, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet li tali sostituzzjoni hija kompletament iġġustifikata fid-dawl tal-finalità tad-Direttiva 93/13. Fil-fatt, hija konformi mal-għan tal-Artikolu 6(1) tad-Direttiva 93/13, peress li din id-dispożizzjoni għandha t-tendenza li tissostitwixxi l-bilanċ formali li l-kuntratt jistabbilixxi bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-kontraenti b'bilanċ reali ta' natura li jistabbilixxi l-ugwaljanza mill-ġdid bejn dawn tal-aħħar u mhux li jannulla l-kuntratti kollha li fihom klawżoli inġusti (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-30 ta' April 2014, Kásler u Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, punti 81 u 82, kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

58 Li kieku, f'sitwazzjoni bħal dik deskritta fil-punt 56 ta' din is-sentenza, ma kienx permess li klawżola inġusta tiġi ssostitwita b'dispożizzjoni ta' dritt nazzjonali ta' natura supplimentari, u b'hekk il-qorti tkun obbligata tannulla l-kuntratt kollu kemm hu, il-konsumatur jista' jkun espost għal konsegwenzi li partikolarment jikkawżaw preġudizzju, b'mod li n-natura dissważiva li tirriżulta mill-annullament tal-kuntratt tirriskja li tiġi kompromessa. Fil-fatt, fir-rigward ta' kuntratt ta' self, fil-prinċipju tali annullament għandu l-konsegwenza li l-ammont tas-self li jkun għad fadal jitħallas isir dovut

immedjatament fi proporzjonijiet li jirriskjaw li jaqbżu l-kapaċitajiet finanzjarji tal-konsumatur, u, minn dan il-fatt, għandu t-tendenza li jippenalizza lilu iktar milli lill-kreditur li, konsegwentement, ma jiġix skoraġġut milli jdaħħal tali klawżoli fil-kuntratti li huwa joffri (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tat-30 ta' April 2014, Kásler u Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, punti 83 u 84).

59 Għal raġunijiet analogi, għandu jiġi kkunsidrat li, f'sitwazzjoni fejn kuntratt ta' self ipotekarju konklużbejn bejjiegħ jew fornitur u konsumatur ma jistax jibqa' applikabbli wara t-tħassir ta' klawżola inġusta li l-formulazzjoni tagħha hija ispirata minn dispożizzjoni leġiżlattiva applikabbli fil-każ ta' qbil tal-partijiet għall-kuntratt, l-Artikolu 6(1) tad-Direttiva 93/13 ma jistax jiġi interpretat fis-sens li jipprekludi qorti nazzjonali, sabiex jiġi evitat li dan il-kuntratt jiġi annullat, milli tissostitwixxi din il-klawżola bil-formulazzjoni l-ġdida ta' din id-dispożizzjoni leġiżlattiva ta' riferiment introdotta wara l-konklużjoni tal-kuntratt, sa fejn l-annullament tal-kuntratt jesponi lill-konsumatur għal konsegwenzi li partikolarment jikkawżaw preġudizzju.

60 F'dan il-każ, il-kuntratti inkwistjoni fil-kawża prinċipali jirrigwardaw, minn naħa, l-għoti ta' self minn bank u, min-naħa l-oħra, il-kostituzzjoni ta' garanziji ipotekarji relatati ma' dan is-self. Il-klawżoli inkwistjoni fil-kawża prinċipali, b'ispirazzjoni mill-formulazzjoni tal-Artikolu 693(2) tal-LEC, fil-verżjoni tagħha fis-seħħ fid-data tal-iffirmar ta' dawn il-kuntratti, jippermettu essenzjalment lill-banek ikkonċernati jiddikjaraw is-self skadut u li jintalab il-ħlas ta' kwalunkwe ammont dovut li jkun għad fadal fil-każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' xi menswalità. Huma l-qrati tar-rinviju li għandhom jivverifikaw, b'konformità mar-regoli tad-dritt intern u skont approċċ oġġettiv (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-15 ta' Marzu 2012, Pereničová u Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, punt 32), jekk it-tħassir ta' dawn il-klawżoli għandux il-konsegwenza li l-kuntratti ta' self ipotekarju ma jistgħux jibqgħu applikabbli.

61 F'tali ipoteżi, huma l-qrati tar-rinviju li għandhom jeżaminaw jekk l-annullament tal-kuntratti ta' self ipotekarju inkwistjoni fil-kawża prinċipali jesponix lill-konsumaturi kkonċernati għal konsegwenzi li partikolarment jikkawżaw preġudizzju. F'dan ir-rigward, mid-deċiżjonijiet tar-rinviju jirriżulta li tali annullament jista' jkollu effetti, b'mod partikolari, fuq il-modalitajiet proċedurali ta' dritt nazzjonali li jipprovdu li l-banek jistgħu jiksbu, mill-qrati, li jiġu rrimborsati l-ammont kollu tas-self li jkun għadu dovut mill-konsumaturi. Għalhekk, f'każ ta' annullament tal-kuntratti ta' self ipotekarju inkwistjoni fil-kawża prinċipali, l-irkupru tal-krediti tal-banek għandu jsir permezz ta' proċedura ta' eżekuzzjoni ordinarja, filwaqt li, jekk dawn il-kuntratti jinżammu billi tiġi ssostitwita l-klawżola inġusta bil-verżjoni l-ġdida tal-Artikolu 693(2) tal-LEC, u b'hekk issir possibbli l-iskadenza antiċipata tat-terminu ta' dawn l-istess kuntratti wara li d-debitur ikun naqas milli jħallas tal-inqas tliet menswalitajiet, il-proċedura speċifika ta' sekwestru ipotekarju tibqa' applikabbli. Dawn iż-żewġ proċeduri huma distinti, b'mod partikolari, minħabba l-fatt li l-proċedura speċifika ta' sekwestru ipotekarju tar-residenza abitwali hija kkaratterizzata minn possibbiltà għad-debitur li jillibera l-proprjetà ipotekata sad-data tal-irkant billi jħallas l-ammonti dovuti, minħabba li tista' tinkiseb maħfra parzjali tad-dejn, kif ukoll minħabba l-garanzija li l-proprjetà ipotekata ma tinbiegħx għal prezz inferjuri għal 75 % tal-valur stmat tagħha.

62 Issa, tali deterjorament tal-pożizzjoni proċedurali tal-konsumaturi kkonċernati, minħabba r-rikors għal proċedura ta' eżekuzzjoni ordinarja pjuttost milli għall-proċedura speċifika ta' sekwestru ipotekarju, huwa rilevanti fil-kuntest tal-evalwazzjoni tal-konsegwenzi tal-annullament tal-kuntratti inkwistjoni u, skont ma ġie kkonstatat fil-punt 59 ta' din is-sentenza, jista' għalhekk jiġġustifika, sa fejn jesponi lill-imsemmija konsumaturi għal konsegwenzi li partikolarment jikkawżaw preġudizzju, li l-qrati tar-rinviju jissostitwixxu l-klawżola inġusta bil-verżjoni tal-imsemmi Artikolu 693(2) tal-LEC wara l-iffirmar tal-kuntratti inkwistjoni fil-kawża prinċipali. Peress li l-karatteristiċi tal-imsemmija proċeduri ta' eżekuzzjoni jaqgħu madankollu esklużivament taħt id-dritt nazzjonali, huma biss il-qrati tar-rinviju li għandhom iwettqu l-verifiki u l-paraguni neċessarji f'dan ir-rigward.

63 Min-naħa l-oħra, jekk dawn l-istess qrati jaslu għall-konklużjoni li l-kuntratti ta' self ipotekarju kkonċernati jistgħu jibqgħu japplikaw mingħajr il-klawżoli inġusti inkwistjoni fil-kawża prinċipali, huma għandhom, skont il-ġurisprudenza ċċitata fil-punt 56 ta' din is-sentenza, jeskludu l-applikazzjoni

dawn il-klawżoli, sakemm il-konsumatur ma joġġezzjonax, b'mod partikolari fl-ipoteżi fejn dan tal-aħħar jikkunsidra li sekwestru ipotekarju eżegwit abbażi ta' tali klawżola jkun iktar favorevoli għalih milli l-proċedura ta' eżekuzzjoni ordinarja. Fil-fatt, dan il-kuntratt għandu jibqa' japplika, bħala prinċipju, mingħajr ebda modifika oħra ħlief dik li tirriżulta mit-tħassir tal-klawżoli inġusti, sa fejn, skont ir-regoli tad-dritt intern, tali tkomplija tal-kuntratt tkun legalment possibbli (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tas-26 ta' Jannar 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, punt 71).

64 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet preċedenti, ir-risposta għad-domandi magħmula fil-Kawżi C-70/17 u C-179/17 għandha tkun li l-Artikoli 6 u 7 tad-Direttiva 93/13 għandhom jiġu interpretati fis-sens li, minn naħa, jipprekludu klawżola ta' skadenza antiċipata ta' kuntratt ta' self ipotekarju li tiġi kkonstatata inġusta, milli tinżamm parzjalment, permezz tat-tħassir tal-elementi li jirrenduha inġusta, meta tali tħassir iwassal għal reviżjoni tal-kontenut tal-imsemmija klawżola billi tiġi affettwata s-sustanza tagħha, u li, min-naħa l-oħra, dawn l-istess artikoli ma jipprekludux lill-qorti nazzjonali milli tirrimedja n-nullità ta' tali klawżola inġusta u tissostitwixxiha b'formulazzjoni ġdida tad-dispożizzjoni leġiżlattiva li ispirat din il-klawżola, applikabbli f'każ ta' qbil tal-partijiet għall-kuntratt, sakemm il-kuntratt ta' self ipotekarju inkwistjoni ma jkunx jista' jibqa' japplika f'każ ta' tħassir tal-imsemmija klawżola inġusta, u li l-annullament tal-kuntratt fl-intier tiegħu jesponi lill-konsumatur għal konsegwenzi li partikolarment jikkawżaw preġudizzju.

Fuq l-ispejjeż

65 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, minbarra dawk tal-imsemmija partijiet, ma jistgħux jitħallsu lura.

Għal dawn il-motivi, Il-Qorti tal-Ġustizzja (Awla Manja) taqta' u tiddeċiedi:

L-Artikoli 6 u 7 tad-Direttiva tal-Kunsill 93/13/KEE tal-5 ta' April 1993 dwar klawżoli inġusti f'kuntratti mal-konsumatur għandhom jiġu interpretati fis-sens li, minn naħa, jipprekludu klawżola ta' skadenza antiċipata ta' kuntratt ta' self ipotekarju li tiġi kkonstatata inġusta, milli tinżamm parzjalment, permezz tat-tħassir tal-elementi li jirrenduha inġusta, meta tali tħassir iwassal għal reviżjoni tal-kontenut tal-imsemmija klawżola billi tiġi affettwata s-sustanza tagħha, u li, min-naħa l-oħra, dawn l-istess artikoli ma jipprekludux lill-qorti nazzjonali milli tirrimedja n-nullità ta' tali klawżola inġusta u tissostitwixxiha b'formulazzjoni ġdida tad-dispożizzjoni leġiżlattiva li ispirat din il-klawżola, applikabbli f'każ ta' qbil tal-partijiet għall-kuntratt, sakemm il-kuntratt ta' self ipotekarju inkwistjoni ma jkunx jista' jkompli japplika f'każ ta' tħassir tal-imsemmija klawżola inġusta, u li l-annullament tal-kuntratt fl-intier tiegħu jesponi lill-konsumatur għal konsegwenzi li partikolarment jikkawżaw preġudizzju.

Firem