Aġenzija; Reklamar; Talba għall-Ħlas;
Kap 378 tal-Liġijiet ta' Malta,
Direttiva tal-Kunsill 93/13 KEE

QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 24 ta' Settembru, 2019

Numru 4

Rikors Numru 1237/12 TA

F (Advertising) Limited (C 27689)

vs

Joseph Borg

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-Soċjetà Attriċi ppreżentat fit-12 ta' Diċembru 2012 u maħluf fl-istess data minn Vince Baldacchino in rappresentanza tal-istess Soċjetà Attriċi li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

"1. Illi permezz ta' skrittura privata datata 13 ta' April 2012 li ġiet iffirmata miż-żewg kontendenti, hawn annessa u markata Dok A, l-intimat kien inkarika lis-soċjeta' rikorrenti sabiex trendilu servizzi ta' reklamar tal-proprjeta privata tiegħu fuq diversi forom ta' media;

2. Illi s-servizzi ta' reklamar hekk pattwiti kienu ġew kollha debitament esekwiti mis-soċjeta' rikorrenti skont l-inkariku lilha mogħti mill-intimat;

3. Illi da parti tiegħu l-intimat kien obbligat biss li jħallas għal tali servizzi ta' reklamar fil-każ li tali proprjeta tinbiegħ entro t-terminu ta' sentejn mid-data tal-preċitat ftehim liema ċirkostanza avverrat ruħha;

4. Illi għalhekk ai termini tal-istess kondizzjonijiet stipulati u pattwiti fil-preċitat ftehim, l-intimat huwa debitur fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti fl-ammont ta' €36,580 hekk kif miftiehem kontrattwalment bejn l-odjerni kontendenti;

5. Illi għalkemm interpellat diversi drabi sabiex iħallas dan id-debitu, inkluż permezz ta' ittra bonarja datata 23 ta' Ottubru 2012, l-intimat mhux talli baqa' inadempjenti iżda addirittura qed jallega n-nullita tal-istess, liema allegazzjoni qed tiġi respinta mis-soċjeta' rikorrenti;

6. Illi għalhekk is-soċjeta' rikorrenti kellha tistitwixxi l-odjerni proċeduri ħalli takkwista titlu esekuttiv fuq il-pretenzjoni kntrattwali kreditriċi tagħha kontra l-odjern intimat;

7. Illi l-fatti fuq esposti li jifformaw il-premessi tat-talbiet li ġejjin huma magħrufa personalment mid-dikjarant;

Għaldaqstant is-soċjeta' rikorrenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara li l-intimat huwa debitur tagħha fis-somma ta' €36,580 ai termini tal-preċitata skrittura privata ffirmata mill-istess intimat;

2. Tikkundanna konsegwentement lill-istess intimat sabiex iħallas lis-soċjeta' rikorrenti l-imsemmija somma ta' €36,580;

Bl-ispejjes inklużi dawk ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju preżentat kontestwalment mal-odjern rikors istess ittra uffiċjali u bl-imgħaxijiet legali dekoribbli mill-preżentata tal-odjern rikors kontra l-intimat li minn issa qed jiġi nġunt personalment biex jidher għas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konsumatur Konvenut ippreżentata fit-22 ta' Jannar 2013 u maħlufa fl-istess data minnu stess li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. Illi l-esponenti ser jeċċepixxi kif indikat formalment hawn taħt illi l-kuntratt huwa wieħed ta' konsumatur, vessatorju u abużiv illi jivvjola d-dettami ta' l-art 44-47 tal-Kap 378 dwr l-Affarijiet tal-Konsumatur, u tad-Direttiva ta' l-Unjoni Ewropea 93/13 EEC; ser jiġi eċċepit ukoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, u sussidjarjament, illi l-kuntratt huwa jew nieqes minn kawża jew afflitt minn kawża falza, għaliex għalkemm jagħti l-impressjoni illi huwa kuntratt ta' advertising u pubbliċita', dan huwa simulat

biex jimmaskera kuntratt ta' agenzija immobiljari normali; il-verita' hija illi l-kuntratt huwa ta' agenzija normali ta' bejgħ ta' immobbli: la darba jirriżulta li huwa hekk, għandhom japplikaw il-prinċipji ġenerali tal-kuntratti ta' senserija immobiljari mnejn jirrizulta illi l-esponenti ma għandu jagħti xejn lis-soċjeta' attriċi għaliex ma kellhom ebda intervent fil-konvenju li sar u l-bejgħ sussegwenti tal-proprieta'. L-eċċipjenti qed jipproċedi rikonvenzjonalment biex l-iskrittura li hija pretiża tiġi dikjarata nulla in kwantu tiddifetta minn kawża, jew simulata; l-esponenti ser għalhekk jifformalizza *seriatim* l-eċċezzjonijiet fis-sens li ġie espost;

2. Illi l-iskrittura esebita hija kuntratt li jikkwalifika bħala wieħed ta' konsumatur u applikabbli għalih il-Kap 378, partikularment għaliex huwa "*standard form contract*". L-attriċi hija professjonista fis-settur, u l-konvenut għalkemm huwa fin-negozju, huwa konsumatur f'din ir-relazzjoni. L-eċċezzjoni għalhekk hija illi l-kondizzjonijiet fil-kuntratt huma inġusti, abusivi u oppressivi fis-sens ta' l-art 46-47 tal-Kap 378 dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur u jivvjolaw kull obbligu ta' bona fide kif dispost fil-Liġi. Din il-posizzjoni ġiet konfermata anke ġurisprudenzjalment (Appell Inferjuri, F Advertising Limited v Anthony u Mary Rose konjugi Tabone, 4 ta' Ottubru 2011). Dan iwassal għan-nullita' tal-ftehim;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-iskrittura li qed jiġi pretiż illi hija kuntratt hija nulla in kwantu simulat: għalkemm il-kawża dikjarata u miktuba hija waħda ta' pubbliċita' u advertising medjatiku, iżda fil-verita' huwa kuntratt ta' senserija; dan huwa indikat mid-disposizzjonijiet relativi fejn ebda ammont ma jkun dovut jekk il-bejgħ isir minn agenziji oħrajn indikati fil-kuntratt. L-esponenti in tema jirriserva li jeċċepixxi ulterjorment illi tali ftehim jista' jkun anti-kompetitiv, iżda dan skond ma jirriżulta mill-provi meta jinstemgħu x-xhieda ta' dawk l-aġenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, anke jekk jirriżulta illi kien ftehim validu ta' senserija, l-attriċi skond ir-regoli ġenerali ta' senserija ma għandhiex dritt illi titlob senserija għaliex ma kenitx strumentali biex ingħalaq il-konvenju u l-bejgħ;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, anke jekk jirriżulta illi l-iskrittura hija valida u enforzabbli, l-attriċi ma għamlitx il-parti tagħha fl-iskrittura u għalhekk tapplika l-massima illi *inademplendum non est ademplendi*, u l-patt kommissorrju taċitu bħala difiża kontrattwali;

Salvi eċċezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjeż u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-Liġi."

Rat li l-Konvenut iprevala ruħu mit-talbiet attriċi u ppreżenta kontro-talba fit-22 ta' Jannar 2013 li permezz tagħha premetta u għamel is-segwenti talbiet rikonvenzjonali:-

"1. Illi l-iskop ta' din il-Kontrotalba Rikonvenzjonali hija li topponi t-talba attriċi kif provdut fl-*artt* 396 *et seq* tal-Kap 12. Il-bażi tagħha hija illi l-iskrittura esebita mis-soċjeta' attriċi li a bażi tagħha hija qed tipproponi fir-Rikors Ġuramentat hija nulla, in kwantu afflitta minn simulazzjoni u jew nuqqas ta' kawża u jew nuqqas ta' kawża u jew kawża falza;

2. Illi fl-iskrittura esebita mis-soċjeta' attriċi, għalkemm jidher illi u il-kawża dikjarata u miktuba hija waħda ta' pubbliċita' u advertising medjatiku, iżda dan ma jirriflettix il-verita' fil-kuntratt;

3. Illi r-raġuni ta' dan huwa l-ewwelnett l-isproporzjon bejn il-prestazzjonijiet miktuba u l-ammont indikat; fit-tieni lok, dak li riedet tagħmel dik l-iskrittura ċertament mhux dak miktub; għalhekk dik l-iskrittura tiddifetta minn kawża tal-kuntratt jew mibnija fuq konsiderazzjoni falza; dan iġib in-nullita' ta' l-iskrittura in kwantu nieqsa minn wieħed mill-elementi essenzjali ta' kuntatt;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, fil-verita' il-kuntratt huwa wieħed ta' senserija u agenzija immobiljari; dan huwa indikat mid-disposizzjonijiet relativi fejn ebda ammont ma jkun dovut jekk il-bejgħ isir minn agenziji oħrajn indikati fil-kuntratt.

5. Illi minn dan kollu joħroġ illi l-iskrittura hija simulata, totalment jew parzjalment, u għalhekk afflitta min-nullita'.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iskrittura datata 13 ta' April 2012 esebita mis-soċjeta' attriċi Dok "A" hija simulata u afflitta minn nuqqas ta' kawża jew kawża falza;

2. tiddikjara konsegwentement nulla u inattendibbli dik l-iskrittura.

Bl-ispejjez u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-liġi."

Rat ir-risposta ġuramentata tas-Soċjetà Attriċi għall-azzjoni rikonvenzjonali tal-konsumatur Konvenut datata 30 ta' Jannar 2013, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. "Illi t-talbiet tal-intimat in rikonvenzjoni għandhom jiġu respinti in vista tal-fatt li huma nproponibbli legalment oltre nfondati fattwalment u

dana kif ser jiġi elaborat aħjar aktar il-quddiem f'din ir-risposta u waqt is-smigħ tal-każ;

2. Illi fit-tieni lok jingħad li t-talbiet in kontro-talba kif dedotti għandhom jiġu respinti wkoll stante li huma ferm nebulużi jekk mhux addirittura konfliġġenti ma xulxin;

3. Illi l-istess talbiet in kontro-talba għandhom jiġu wkoll respinti stante li ma hemmx indikat l-artikolu tal-liġi fuqhiex qed jiġu bbażati;

4. Illi mingħajr preġudizzju għal premess jingħad inoltre li l-iskrittura in kwistjoni għandha titqies bħala valida u vinkolanti in vista tal-fatt li ġiet pattwita u ffirmata bil-kunsens liberu mhux ivvizzjat miż-żewġ komparenti;

5. Illi jingħad inoltre li l-iskop tal-iskrittura in kwistjoni hija ċara u mhux talli miktuba f'lingwaġġ li jinftiehem minn kwalunkwe persuna ta' l-anqas livell ta' edukazzjoni iżda wkoll ġiet iffirmata wara li nqrat u ġie spjegat kull paragrafu relattiv;

6. Illi tant huwa evidenti li l-intimat kien konsapevoli dwar liema tip ta' kuntatt kien qed jidħol għalih mas-soċjeta' rikorrenti illi kien l-istess intimat innifsu li avviċina lill-istess soċjeta' rikorrenti proprju għar-raġuni sabiex jirreklama l-proprjeta tiegħu għal bejgħ fuq is-suq tramite d-diversi forom ta' media u set-up sofistikat ta' informazzjoni teknoloġika li biha tinsab mgħammra l-istess soċjeta' attriċi;

7. B'riserva li jitressqu risposti ulterjuri, jekk ikun il-każ, partikolarment ara u jekk l-intimat jasal biex jitħalla jiċċara l-posizzjni legali tiegħu dwar it-talbiet li huwa ressaq in rikonvenzjoni.

8. Illi l-fatti li jifformaw parti mir-risposti hawn fuq esposti huma magħrufa personalment lill-esponent nomine.

Bl-ispejjes kontra l-intimat minn issa nġunt personalment għas-subizzjoni."

Rat l-avviż tat-13 ta' Frar, 2019 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imħallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li bis-saħħa tiegħu l-kawża odjerna ġiet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diġa mħollija għas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta' Marzu 2019 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Minn eżami akkurat tal-atti u mill-assjem tal-provi, il-Qorti tislet is-segwenti fatti li huma inkontestati u li huma ta' rilevanza kemm għat-talbiet mressqa attriċi u kif ukoll għal dawk rikonvenzjonali:

1. Is-Soċjetá Attriċi topera bl-isem jew markju ta' *Owners Best.* Xogħolha jikkonsisti f'li tirreklama proprjetajiet għal bejgħ ta' klijenti li rrikorrew għas-servizzi tagħhom fuq magazine bl-isem Owners Best, televiżjoni fuq l-istazzjon Favourite TV kif ukoll il-website www.ownersbest.com.mt (ara affidavit ta' Vincent Baldacchino a' fol 19).
2. Is-Soċjetá Attriċi ġiet avviċinata mis-sieħba tal-Konvenut u cioe' Marina Ciarlò sabiex jinstab il-bejgħ ta' fond, proprjetá tal-Konvenut bl-isem ta' Carina, Madliena Road, Madliena (ara affidavit ta' Vincent Baldacchino a' fol 19 para 6, xhieda tal-Konvenut Joseph Borg a' fol 95B u xhieda tal-istess Marina Ciarlò a' fol 54).

3. Is-Soċjetá Attriċi ftehmet appuntament mal-Konvenut u s-sinjura Ciarlò u bagħtet lir-rappreżentant tagħha, ċertu Jonathan Osmond sabiex jiltaqa' magħhom fil-proprjetá li kienet għal-bejgħ, ċioe' Carina, Madliena Road, Madliena. Dan kellu "jieħu d-dettalji u r-ritratti tal-proprjetá u jispjega l-kundizzjonijiet tal-kuntratt lil-klijenti"(ara affidavit Vincent Baldacchino a' fol 18) para 8.

4. Ġurnata wara din il-laqgħa, preċiżament fit-13 ta' April 2012, il-Konvenut iffirma dan il-kuntratt flimkien mar-rappreżentant tas-Soċjetá Attriċi (ara fol 28 u 29). Ittieħdu wkoll ir-ritratti tal-fond minn Jonathan Osmond, dejjem fl-interess tas-Socjeta' Attrici (ara affidavit Jonathan Osmond para 5 a' fol 21 u xhieda Marina Ciarlò a' fol 56).

5. Il-partijiet jaqblu li fil-laqgħa li seħħet lejlet li ġie ffirmat il-kuntratt, dan ir-rappreżentant spjega lill-Konvenut f'hiex kienu jikkonsistu l-modalitajiet ta' ħlas li s-Soċjetá Attriċi kienet qed titlob. Dawn kienu jikkonsistu f'żewġ kwalitajiet ta' percentaġġi fuq il-prezz tal-proprjetá li l-konsumatur Konvenut ried jitlob dak il-ħin tal-kuntratt (ara affidavit Jonathan Osmond para 7 a' fol 22). Liema minn dawn iż-żewġ percentaġġi kellu japplika kien jiddependi mid-deċiżjoni tal-Konvenut u ċioe' jekk kienx ser jingaġġa s-servizzi tas-Soċjetá Attriċi b'mod esklussiv jew le. Skont ir-rappreżentant Jonathan Osmond, dawn kienu "*3.5% u 0.75% jew tal-4% u 0% jekk jinbiegħ minn wieħed mill-aġenti msemmija fil-lista*" (ara

affidavit a' fol 21 para 4). Skont l-Attur u s-sieħba tiegħu, il-ħlas mitlub mis-Soċjetá Attriċi kellu jkun ta' 3% jekk il-Konvenut jagħżel li l-bejgħ isir tramite s-Soċjetá Attriċi esklussivament jew bl-4% jekk il-Konvenut jagħżel li din tidher għal bejgħ tramite estate agents ukoll (ara xhieda konsumatur Konvenut a' fol 41, 95A u 95B) u xhieda Marina Ciarlò a' fol 55).

6. Il-Konvenut għażel ir-rata tal-4% peress li hu flimkien ma' Marina Ciarlò kienu diġa avviċinaw numru ta' *estate agencies* oħrajn għal-bejgħ tal-proprjeta inkwistjoni (ara xhieda ta' Joseph Borg a' fol 41 – 43 u 95A-95D u xhieda ta' Marina Ciarlò a' fol 55). Dawn kienu jinkludu żgur aġenti bħal Belair Real Estate (ara xhieda ta' David Casolani a' fol 74), Frank Salt Real Estate Limited (ara Xhieda Joseph Lupi a' fol 79), u Remax Malta Limited (ara xhieda Joseph Buttigieg a' fol 83).

7. **Fattwalment dan l-arranġament iżda ma huwiex rifless fil-kuntratt li ġie ffirmat mil-Konvenut u s-Soċjetá Attriċi.** Kif dikjarat mid-direttur tas-Soċjetá Attriċi stess, "F'dan il-kuntratt jinkiteb l-ammont fiss dovut mill-klijenti lill-kumpanija fil-każ li tinbiegħ il-proprjetá" (ara affidavit Vince Baldacchino a' fol 20 para 9).

8. Il-kuntratt li ġie iffirmat fih dawn it-termini u kundizzjonijiet:

   I. Li jkun validu għal perjodu ta' sentejn minn mindu daħal fis-seħħ, jiġifieri mit-3 ta' April 2012 sat-3 ta' April 2014;

II. Li s-Soċjetá Attriċi tobbliga ruħha li tirriklama l-proprjetá in kwistjoni billi toħroġ id-dettalji tal-istess f'minn tal-inqas sitt ħarġiet tal-pubblikazzjoni tal-magazine bl-isem ta' Owners Best, fis-sit elettroniku www.ownersbest.com.mt wara sitt ijiem mid-data tal-kuntratt u kif ukoll għal tal-inqas tlett darbiet fuq stazzjon lokali tat-Televiżjoni. Id-dettalji għandhom jinkludu deskrizzjoni sħiħa tal-proprjetá kif indikata mis-sid, il-prezz mitlub, ritratt li juri l-proprjetá u l-'contact details' tal-klijent, f'dan il-każ il-Konvenut. L-ewwel riklam kellu jiġi ppubblikat f'dan il-magazine fil-ħarġa ta' Mejju 2012;

III. Li ta' dan is-servizz il-konsumatur Konvenut jobbliga ruħhu li jħallas lis-soċjetá attriċi kummerċjanti s-somma ta' €36,580 f'każ li jiġi ffirmat Konvenju relattiv mal-bejjiegħ prospettiv fiż-żmien is-sentejn tal-validitá tal-kuntratt.

IV. Li dan l-obbligu għal-ħlas assunt mill-Konvenut għandu jiġi effettwat fiż-żmien sitt ġimgħat mid-data li jigi ffirmat il-konvenju rrispettivament mis-servizzi eżegwiti mis-Soċjetá Attriċi ("irrispective of the services so executed by the Company") u għandu jorbot u jibqa' effettiv u vinkolanti fuq il-konsumatur Konvenut *"in whatever manner, title and whether in whole or in part the said alienation and or transfer of the property in question has been carried out and or executed including but not*

exclusively by title of exchange, barter, management agreement, rent or any other mode or title".

V. Li f'każ li l-konvenju relattiv jiġi ffirmat wara li jgħaddi dan il-perjodu ta' sentejn, il-Konsumatur Konvenut għandu jiġi rilaxxat minn dan l-obbligu u l-kumpanija ma tkunx iktar intitolata li teżiġi ħlas għas-servizzi reżi;

VI. Li dan l-obbligu għal ħlas matul iż-żmien tal-validitá tal-kuntratt ma jkunx dovut fl-eventwalitá li t-transazzjoni relattiva tkun ġiet konkluża bl-intervent attiv ta' "established Estate Agent". Dawn l-established Estate Agents huma indikati b'mod eżawrjenti fil-kuntratt. Iżda sabiex il-Konsumatur Konvenut ikun jista' jiġi rilaxxat mill-obbligu tal-ħlas f'din l-eventwalitá, il-Konsumatur huwa obbligat ulterjorment bis-segwenti:

a. li jgħaddi kopja awtentika tal-konvenju relattiv li fih irid ikun hemm imniżżel l-isem tal-aġenzija kif ukoll l-"agency commission sheet";
b. li jinforma lill-kumpanija fiż-żmien raġjonevoli tad-data, ħin u post fejn il-Konvenju jkun se jiġi ffirmat u l-kumpannija hija intitolata li tkun preżenti għall iffirmar tal-kuntratt imsemmi.

VII. Li f'kaz li l-Konvenut jonqos milli jsegwi din l-aħħar kundizzjoni u l-konvenju relattiv jiġi ffirmat, il-Konvenut ikun meqjus li aġixxa

bi ksur ta' dan il-kuntratt u xorta jibqa' awtomatikament marbut li jħallas minnufih "the full advertising fee". Ukoll, bejgħ eżegwit mingħajr l-intervent tal-aġenti elenkati b'mod eżawrjenti fil-kuntratt, għandu jiġi meqjus bħala wieħed li jaqa' fil-parametri ta' dan il-kuntratt bejn il-partijiet. Dan ifisser li l-Konvenut jibqa' obbligat li jeffettwa l-ħlas kollu dovut lis-Soċjetá Attriċi skont il-kuntratt.

VIII. F'każ li l-konvenju jaqa' wara li jkun ġie ffirmat, is-Soċjetá Attriċi għandha, malli tivverifika l-awtentiċita ta' din il-kanċellament, tirrifondi lill-Konvenut kwalunkwe ħlas li hija tkun rċeviet mingħandu in konsiderazzjoni ta' dan il-konvenju, skont it-termini u kundizzjonijiet ta' dan il-kuntratt.

IX. Li jekk il-Konvenut jonqos mill-obbligu ta' ħlas skont dan il-kuntratt favur is-Soċjetá Attriċi, u jibqa' ma jeffettwax il-ħlas fi żmien ġimgħatejn minn meta jiġi interpellat biex jgħaddi għall-ħlas, jibdew jiddekorru interessi b'rata massima stabbilita mil-liġi fuq is-somma dovuta mid-data tal-konvenju sal-pagament effettiv.

X. Li dan il-kuntratt "*shall be considered to supersede any other agreement that may have been entered into between present parties before this date";*

XI. Li l-Konvenut jawtorizza lis-Soċjetá Attriċi u kwalunkwe rappreżentant tagħha sabiex jitlob u jikseb informazzjoni rigward l-istat tal-proprjetá in kwistjoni mal-awtoritajiet kompetenti inkluż korpi governattivi;

XII. Li l-Konvenut huwa intitolat li joħroġ minn dan il-kuntratt fi żmien sitt ijiem mid-data tal-istess billi jinforma b'dan bil-miktub b'ittra reġistrata u mibgħuta fl-indirizz uffiċjali tas-Soċjetá Attriċi .

XIII. Li l-partijiet qed jiddikjaraw u jikkonfermaw "*that the contents of this agreement has been duly read and explained to them both in the English and Maltese language to their satisfaction and therefore they are presently confirming their adherence to all the clauses stipulated above without exception or reservation".*

9. Mehmuż ma' dan il-kuntratt hemm ukoll skeda a' fol 29 iffirmata mill-partijiet (a' fol 29). Fl-ewwel kolonna ta' din l-iskeda hemm imniżżel *'Pre-Agreed Estate Agents Only Impact Real Estate, Belair Real Estate,**Dhalia, Exclusive, Frank Salt, Grands, Perry, Property Line, Cassar & Cooper, Remax**'* it-total dovut huwa nil '*/*'. Fil-kolonna ta' ma' ġenbha hemm mniżżel 'Owners Best, Bartering, Direct, Family, Magazine, Renting, Sensar, Television, Website, Others' it-total dovut huwa **€36,580**, jiġifieri l-istess ammont dovut imniżżel fil-kuntratt.

10. Is-Soċjetá Attriċi ppreżentat CD fejn juri li rriklamat il-proprjetá in kwistjoni f'żewġ programmi fuq Favourite Channel li kellhom ripetizzjoni fil-ġranet indikati, b'mod kontinwu fil-website tagħha u fit-tlett ħarġiet tal-magazine (ara a fol 25, 32, 33 fol 30, 34, 35 u 36).

11. Jirriżulta li ftit tax-xhur wara li ġie ffirmat dan il-kuntratt, sar Konvenju permezz ta' liema l-Konvenut wiegħed li jitrasferixxi l-proprjetá n kwistjoni lil ċerta Francesca Briffa għal prezz ta' sebgħa mitt elf Ewro (ara affidavit Vince Baldacchino para 11 a' fol 20, affidavit Jonathan Osmond para 10 a' fol 22, affidavit Joseph Borg a' fol 41 u rikors a' fol 91). Kopja ta' dan il-Konvenju ma ġiex preżentat fl-atti proċesswali.

12. Il-Konvenut informa lis-Soċjetá Attriċi bil-konvenju fis-16 t'Awwissu 2012 waqt telefonata li r-rappreżentant tagħha s-Sur Osmond kien għamel lill-Konvenut biex "nara ftit l-andament tal-propjeta tiegħu kif kien sejjer mill-aħħar li tkellimna" (ara affidavit Vince Baldacchino a' fol 20 para 11 u affidavit Jonathan Osmond a' fol 22 para 10).

13. Is-Soċjetá Attriċi ħarġet il-kont u bagħtitu lill-Konvenut. Wara li dan baqa' inadempjenti, is-Socjeta' Attrici interpellatu sabiex jersaq għall-ħlas b'ittra uffiċjali li ġiet segwita b'sekwestru u bl-azzjoni odjerna (ara affidavit a' fol 20 para 13).

<u>Punti ta' Liġi</u>

2. Din hija azzjoni għal ħlas tas-servizzi reżi mis-Soċjetá Attriċi skont il-kuntratt iffirmat bejnha u l-Konvenut datat 13 ta' April 2012.

3. Il-Konvenut laqgħa għal din l-azzjoni billi eċċepixxa n-nullita' tal-kuntratt prinċipalment għaliex jivvjola d-dettami ta' l-artikoli 44 sa 47 tal-Kap. 378 u tad-Direttiva ta' l-Unjoni Ewropea 93/13 EEC. Dan peress li l-kundizzjonijiet imniżżlin fih "huma inġusti, abbusivi u oppressivi ... u jivvjolaw kull obbligu ta' bona fide".

4. L-artikoli 44 sa 47 jaqgħu fit-Taqsima VII tal-Kap. 378 intestata *'Klawżoli mhux ġusti f'kuntr*atti'. L-artikolu 47Ċ jispeċifika li l-għan ta' din it-Taqsima huwa dak li jimplimenta d-disposizzjonijiet tal-*Unfair Contract Terms Directive (UCTD),* jiġifieri d-Direttiva tal-Kunsill 90/13 tal-5 ta' April 1993 dwar klawżoli inġusti f'kuntratti mal-konsumatur u "<u>d-disposizzjonijiet ta' din it-Taqsima għandhom jiġu applikati u interpretati b'dan il-mod</u>" (sottolinear ta' din il-Qorti).

5. L-artikolu 3(1) tal-UCTD jistabbilixxi t-test ġenerali li bih trid tiġi vvalutata l-inġustizzja tal-klawżoli kuntrattwali li ma tkunx ġiet negozjata individwalment, b'mod partikolari kuntratt standard ippreparat minn qabel, jiġifieri l-hekk imsejħa 'standard form contracts' (ara l-linji gwida maħruġa mill-Kummissjoni Ewropea dwar l-Interpretazzjoni u l-Applikazzjoni ta' din

id-Direttiva a' fol 22 kif ukoll l-artikolu 3(2) u premessa 9 tal-istess Direttiva).

6. Skont dan l-artikolu 3(1) tal-UCTD, "*Klawżola kuntrattwali li ma tkunx ġiet negozjata individwalment għandha titqies inġusta jekk, kontra l-ħtieġa ta' buonafede, tkun tikkawża żbilanċ sinifikanti fid-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet li joħorġu mill-kuntratt, bi ħsara għall-konsumatur.*"

7. It-transpożizzjoni nazzjonali ta' dan l-artikolu nsibuh fl-artikolu 45 (1) tal-Kap. 378. Dan l-artikolu huwa iktar wiesgħa u jagħmilha eħfef sabiex jiġi konkluż li klawżola kuntrattwali hija inġusta. Dan għaliex ir-rekwiżiti imposti fl-istess m'humiex kumulattivi bħal fl-artikolu 3(1) tal-UCTD iżda alternattivi (ara artikolu 45(1)(a) u (d)). Dan l-artikolu iżid ukoll rekwiżiti alternattivi oħra li ma humiex imsemmija fl-artikolu 3 tal-UCTD (ara artikolu 45(1)(b) u (c)). Barra minn hekk, għalkemm it-Taqsima VII hija intestata 'Klawżoli mhux ġusti f'kuntratti', il-kelma 'klawżola' ma tissemma' fl-ebda artikolu. Minflok din il-kelma, fl-artikoli kollha taħt din it-taqsima insibu l-kelma 'espressjoni' li minnha nnifisha tqiegħed f'perspettiva iktar wiesgħa ta' x'jista' jitqies jew jammonta bħala mhux ġust.

8. Skont l-Artikolu 4(1) tal-UCTD, l-inġustizzja ta' klawżola kuntrattwali stabblilit fl-artikolu 3(1) għandu jiġi valutat billi jitqies (i) in-natura tal-oġġetti jew tas-servizzi li għalihom ikun ġie konkluż il-kuntratt, (ii) il-klawżoli l-oħra kollha tal-kuntratt jew ta' kuntratt ieħor li jiddependi fuqu u

(iii) ċ-ċirkostanzi kollha li kienu jipprevalu waqt il-konklużjoni tal-kuntratt (ara linji gwida a' fol 36).

9. Id-disposizjoni transitorja ta' dan l-artikolu 4(1) tal-UCTD huwa l-artikolu 45(2) tal-Kap. 378. Dan l-artikolu jżid iż-żmien meta jkun sar il-kuntratt bħala fattur li għandu wkoll jitqies fil-valutazzjoni ta' inġustizzja f'espressjoni kuntrattwali (ara artikolu 45 (2) (b)). L-artikolu 45(2)(ċ) jinkludi wkoll b'mod supplimentari ċ-ċirkostanzi li jistgħu wkoll ikunu marbutin mal-kuntratt. Dawn huma "(i) kemm kull parti tkun taf tinnegozja; (ii) jekk konsumatur kienx assoġġettat għal xi pressjoni mhux dovuta; u (iii) jekk in-nuqqas ta' konoxxenza jew sengħa tal-konsumatur kienux ta' vantaġġ mhux dovut kontrih".

10. L-artikolu 4(2) tal-UCTD jillimita jew jeskludi din il-valutazzjoni tal-inġustizzja ta' klawżoli kuntrattwali skont l-Artikolu 3(1). Skont dan l-artikolu 4(2), klawżoli kuntrattwali huma limitati milli jiġu valutati fuq ir-relazzjoni tagħhom mal-kwistjoni prinċipali tas-suġġett tal-kuntratt u anke esklużi milli jiġu valutati fuq is-suffiċjenza tal-prezz u r-remunerazzjoni jekk dawn jiġu abbozzati b'lingwa sempliċi, ċara u li tinftiehem, jiġifieri, jekk tali klawżoli jissodisfaw ir-rekwiżiti tat-trasparenza stabbiliti fl-artikolu 5 tad-direttiva (ara linji gwida a' fol 27).

11. Skont l-Anness 2 tal-linji gwida (a' fol 104), Malta hija indikata bħala Stat Membru li huwa regolat bi "dritt nazzjonali [li] jestendi l-valutazzjoni tal-inġustizzja għal klawżoli kuntrattwali relatati mad-definizzjoni tal-

kwistjoni prinċipali tas-suġġett tal-kuntratt u mal-adegwatezza tal-prezz jew tar-remunerazzjoni, indipendentement minn jekk it-tali klawżoli humiex f'lingwa sempliċi li tinftiehem."

12. Fid-dawl ta' dak ikkonfermat mill-Qorti Ewropea f'Kawżi bħal **C-484/08 *Caja de Ahorros Monte de Piedad* para 32,C-348/14 *Bucura* para 50 u C-76/10 *Pohotovost'* para 72,** dan ifisser li l-limitazzjoni u l-esklużjoni imposta b'dan l-artikolu 4(2) ma tapplikax għal Malta għaliex skont dan l-Anness 2, l-Artikolu 4(2) imsemmi ma ġiex traspost fit-Taqsima VII tal-liġi Maltija dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur u cioe' Kap. 378. Għalhekk l-inġustizzja ta' tali klawżoli tista' tiġi vvalutata indipendentement minn kwalunkwe nuqqas ta' trasparenza (ara linji gwida footnote 145).

13. Iżda din il-Qorti fliet sew l-artikoli taħt it-Taqsima VII tal-Kap. 378 u sabet li din il-limitazzjoni taħt l-artikolu 4(2) tad-Direttiva ġiet fil-fatt tesisti fil-proviżo tal-artikolu 45(2) li jistipula s-segwenti:

"*Iżda safejn hi miktuba b'lingwa kif ordinarjament mitkellma u intelliġibli li tista' tiftiehem, l-evalwazzjoni jekk espressjoni hijiex ġusta ma għandhiex tkun relatata –*

(a) mat-tifsira tal-oġġett prinċipali tal-kuntratt, jew

(b) mal-adegwatezza tal-prezz jew rinumerazzjoni, meta mqabbla mal-oġġetti jew is-servizzi pprovduti għaliha."

14. Il-Qrati tagħna għalhekk għandhom japplikaw it-test tal-inġustizzja stabbilit fl-artikolu 45(1) kif valutata skont l-artikolu 45(2)tal-Kap. 378 fid-dawl tal-eċċezzjoni stabbilita fil-proviso tal-istess artikolu 45(2) tal-istess Kap. Ir-rekwiżiti tat-trasparenza stabbiliti fl-artikolu 5 tad-direttiva ġew trasposti fil-liġi nazzjonali bil-mezz tal-artikolu 47 tal-Kap. 378.

15. Minbarra t-test ġenerali fl-Artikolu 3(1) tal-UCTD, l-Artikolu 3(3) jirreferi għal Anness li fih lista indikattiva u mhux eżawrjenti ta' klawżoli kuntrattwali li "għandhom l-għan jew l-effett li" **jistgħu** jitqiesu inġusti (ara linji gwida a' fol 25). Fil-**kawża C-143/13 *Matei u Matei*, para 60, il-Qorti** tirreferi għal dan l-Anness bħala "lista griża" jiġifieri "il-klawżoli li jinsabu fiha m'għandhomx jitqiesu inġusti b'mod awtomatiku. Dan ifisser li l-inġustizzja tagħhom xorta waħda trid tiġi vvalutata fid-dawl tal-kriterji ġenerali ddefiniti fl-Artikoli 3(1) u 4 tal-UCTD **(Il-Kawża C-478/99 *Il-Kummissjoni*-vs *L-Iżvezja*, il-punt 11.)"** (Linji gwida a' fol 41).

16. Permezz tal-prinċipju ta' armonizzazzjoni minima skont l-Artikolu 8 tad-Direttiva, l-Istati Membri setgħu japplikaw regoli nazzjonali li bihom jestendu l-lista u/jew jagħmilhom iktar stringenti "billi japplikaw limitu anqas impenjattiv għall-kunsiderazzjoni ta' klawżola kuntrattwali bħala inġusta. Pereżempju, jistgħu jadottaw "lista sewda" ta' klawżoli kuntrattwali li dejjem jitqiesu li huma inġusti mingħajr ma jeħtieġ valutazzjoni każ b'każ skont it-test tal-inġustizzja ġenerali tal-Artikolu 3(1) tal-UCTD u/jew tipi differenti ta' lista'/i griża/i " (linji gwida a' fol 18).

17. Fi kliem il-linji gwida a' fol 41, "Meta Stat Membru jkun adotta "lista sewda" ta' termini li dejjem jitqiesu li huma inġusti (Il-Kawża C-143/13 *Matei u Matei,* il-punt 61), il-klawżoli kuntrattwali li jinsabu fit-tali listi mhux ser ikollhom bżonn jiġu vvalutati skont id-dispożizzjonijet nazzjonali li jittrasponu l-Artikolu 3(1)." (a' fol 41).

18. Fil-liġi nazzjonali tagħna, din il-lista hija inkluża fl-artikolu 44(2) tal-Kap. 378. Skont l-artikolu 44(1) tal-istess Kap, "espressjonijiet li jkunu mhux ġusti f'illi jkollhom **bħala skop jew effett xi wieħed mill-iskopijiet u effetti** msemmija fis-subartikolu (2),...**għandha** titqies bħallikieku qatt ma tkun hekk iddaħħlet." (emfażi tal-Qorti)

19. Fl-Anness 2 tal-linji gwida hemm indikat li d-dritt nazzjonali Malti "fih lista ta' klawżoli kuntrattwali standard li jistgħu jitqiesu inġusti" (a' fol 104). Dan ifisser li l-lista taħt l-artikolu 44(2) hija lista griża bħal l-Anness tal-UCTD. Iżda meta jitqabbel l-artikolu 3(3) tal-UCTD mal-artikolu 44(1) tal-Kap. 378, fil-fatt jirriżulta mod ieħor.

20. L-artikolu 3(3) jirreferi għall-anness bħala lista ta' "klawżoli li *jistgħu* jiġu kkunsidrati inġusti" għaliex għandhom dak 'l-għan jew l-effett' hemm imsemmi. Min-naħa l-oħra l-artikolu 44(1) jirreferi għal "kull espressjoni projbita" fl-artikolu 44(2) bħala waħda li "*għandha* titqies bħallikieku qatt ma tkun hekk iddaħħlet" għaliex għandha 'bħala skop jew effett xi wieħed mill-iskopijiet u effetti' hemm imsemmija.

21. Huwa ċar għal din il-Qorti għalhekk li, b'differenza mil-lista fl-anness tal-UCTD, il-lista ta' espressjonijiet mhux ġusti taħt l-artikolu 44(2) hija lista 'sewda', jiġifieri lista ta' espressjonijiet projbiti *ipso jure* mingħajr il-ħtieġa ta' valutazzjoni każ b'każ skont it-test tal-inġustizzja ġenerali tal-Artikolu 3(1) tal-UCTD kif trapost fil-liġi tagħna fl-artikolu 45.

22. Din il-lista fiha termini addizzjonali meta mqabbla mal-Anness tad-Direttiva (ara anness 2 linji gwida a' fol 104) u, bħalha, ma hiex eżawrjenti hekk kif jistipula l-artikolu 44(4) (ara anness 2 linji gwida a' fol 104). Dan ifisser li espressjonijiet f'kuntratt li ma humiex indikati fil-lista tal-artikolu 44(2) dejjem għandhom jiqiesu inġusti wara li ssirilhom il-valutazzjoni meħtieġa skont it-test stabbilit fl-imsemmi artikolu 45 tal-Kap. 378.

23. Id-dispożizzjonijiet vinkolanti tal-artikolu 6 tad-direttiva, tobbliga lill-Istati Membri sabiex:

1. "*Jistabbilixxu li klawżoli inġusti użati f'kuntratt konkluż ma konsumatur minn bejjiegħ jew fornitur ... 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*." (artikolu 6(1)). Din ir-regola obbligatorja ġiet trasposta fil-liġi nazzjonali permezz tal-artikolu 44(1) u l-artikolu 46 tal-Kap. 378. Dawn l-artikoli jistipulaw li espressjoni mhux ġusta jew projbita f'xi kuntratt li jsir mal-konsumatur *"għandha titqies bħallikieku qatt ma tkun hekk iddaħħlet"* u l-kuntratt *"ma jkunx jorbot lill-*

konsumatur kemm-il darba l-kuntratt ma jkunx jista' jibqa' jeżisti mingħajr dik l-espressjoni mhux ġusta."

2. *"jieħdu l-miżura meħtieġa biex jiżguraw li l-konsumatur ma jitlifx il-protezzjoni mogħtija minn din id-Direttiva bis-saħħa ta' l-għażla tal-liġi ta' pajjiż li ma jkunx membru bħala l-liġi applikabbli għall-kuntratt jekk dan ta' l-aħħar ikollu konnessjoni mill-qrib mat-territorju ta' l-Istati Membri*." (artikolu 6(2)). Dan id-dispost ġie traspost fl-artikolu 47A tal-Kap. 378.

Eċċezzjonijiet tal-Konvenut

24. Il-Konvenut eċċepixxa wkoll b'mod sussidjarju n-nullitá tal-kuntratt għaliex "*huwa jew nieqes minn kawża jew afflit minn kawża falza, għaliex għalkemm jagħti l-impressjoni illi huwa kuntratt ta' advertising u pubbliċitá, dan huwa simulat biex jimmaskera kuntratt ta' aġenzija immobiljari normali".* Din l-eċċezzjoni tifforma wkoll il-bażi tal-azzjoni tal-kontro-talba sperimentata mill-Konsumatur Konvenut.

25. Kif tajjeb insenjat mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (per Imħallef Joseph R. Micallef) fis-Sentenza **Annot Company Limited vs Roberto Carlos Calleja datata 5 ta' Diċembru 2017**:-

> *"Huwa magħruf li s-simulazzjoni sseħħ meta **l-partijiet** joħolqu kuntratt li, kif ikun jidher, ma jkunx jirrifletti dak li jkunu tabilħaqq ftiehmu bejniethom;*

*Illi s-simulazzjoni hija waħda miċ-ċirkostanzi maħsuba mill-liġi u d-duttrina bħala waħda li tolqot il-vizzjuta l-kunsens tal-**partijiet** li jkunu resqu fuq ftehim. Is-simulazzjoni ġġib bejn il-partijiet, fiċ-ċirkostanzi xierqa, in-nullita' tal-ftehim li jkun sar. F'każ bħal dan, il-kwestjoni tan-nuqqas ta' siwi ta' ftehim magħmul b'dak il-mod tista' titqajjem mhux biss per via di azione iżda wkoll ope exceptionem (Ara, b'eżempju, P.A. JA **30.1.2004** fil-kawża fl-ismijiet **Avukat Hugh Peralta noe vs Credinvest International Corporate Finance Ltd** (sentenza in parte mhix appellata)) u dan b'ħarsien tar-regola li l-eċċezzjoni tan-nullita' tista' tingħata f'kull żmien minn min ikun imħarrek għall-eżekuzzjoni ta' kuntratt, fil-każijiet kollha li fihom hu nnifsu sata' jmexxi għat-tħassir tal-kuntratt (Art. 1226 (1) tal-Kap 16). Dan ukoll għaliex huwa suġġett għat-tħassir kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-elementi essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa jew li l-liġi tgħid espressament li ma jiswiex (Art. 1212 tal-Kap 16). Għalhekk, ladarba s-simulazzjoni hija ċirkostanza li tolqot is-siwi tal-kunsens tal-partijiet f'kuntratt, hija ħaġa naturali li l-istess nuqqas jista' jitqajjem bil-mezz ta' eċċezzjoni;*

Illi jingħad li jkun hemm simulazzjoni "quando vi e` divergenza voluta tra la volonta` e la dichiarazione. Tale divergenzasi ha anche nella riserva mentale: ma la riserva, rimanendo interna, non essendo esplicita, ne` manifestandosi in altro modo, non ha alcuna rilevanza. Nella simulazione, invece, la divergenza si manifesta perche` si

tratta di un vero e proprio accord ***<u>tra le parti</u>****, o* ***<u>tra le parti</u>*** *e un terzo, inteso a far apparire cio` che non e`. Il contratto con il quale le la finzione si dice accordo o contratto simulato" (****G Alpa Corso di Diritto Contrattuale (2006) § 3.5 f'paġ. 51);***

Illi s-simulazzjoni tista' tkun assoluta (meta l-partijiet, taħt id-dehra li qegħdin joħolqu rabta kuntrattwali, jkunu tal-fehma li ma jridu jnisslu l-ebda rabta) jew relattiva (meta l-partijiet jidħlu f'rabta ta' kuntratt partikolari, iżda jkollhom f'moħħhom rabta oħra). F'tal-ewwel, is-simulazzjoni tfisser bħala "coloremhabens, substantiam veronullam", filwaqt li f'dik relattiva jingħad li "colorem habens, substantiam veroalteram" (Coen Giurisprudenza Italiana voce 'Simulazione' § 72). L-azzjoni msejsa fuq is-simulazzjoni assoluta għandha l-għan li tikseb id-dikjarazzjoni mill-Qorti tal-ineżistenza assoluta tal-att; filwaqt li dik li għandha bħala bażi s-simulazzjoni relattiva għandha l-għan illi tagħraf ir-realta` tal-ftehim u twarrab min-nofs il-forma apparent tiegħu. Għalhekk, jekk il-kawża espresso tkun falza, il-ftehim jista', b'dankollu, jinżamm sħiħ, kemm-il darba jiġi ppruvat li kien hemm kawża oħra. (Artiklu 989 tal-Kodiċi Ċivili).

Minn barra dan, huwa miżmum ukoll li mhux kull att simulat jitqies bħala att null, sakemm ma jkunx sar b'qerq għal dak li trid il-liġi (Ara, f'dan ir-rigward, ***P.A. GCD 18.5.2001 fil-kawża fl-ismijiet Judith***

Lucchesi noe vs Rita Sultana et (konfermata fl-Appell fit-3.12.2004)."

Konsiderazzjonijiet

26. Din il-Qorti issa ser tibda biex tikkunsidra l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Konvenut u ċjoè jekk il-kuntratt mertu ta' dawn il-proċeduri huwiex konformi mal-UCTD u d-dispożizzjonijiet transitorji fil-liġi nazzjonali kif hawn analizzati supra.

27. Dan il-kuntratt huwa indubbjament *standard form* billi, fit-termini tal-artikolu 3(2) u premessa 9 tal-UCTD, ġie imfassal minn qabel u b'hekk il-konsumatur Konvenut ma kellu l-ebda *bargaining power*. Dan il-kuntratt jaqa' għalhekk taħt l-iskrutinju tat-Taqsima VIII tal-Kap. 378 li mplimentat id-dispożizzjonijiet tal-UCTD.

28. Il-Konvenut konsumatur qed jinsisti in-nullitá tal-kuntratt minħabba li meta ffirma l-kuntratt fl-ebda stadju jew mument huwa ma fehem jew ried illi jidħol f'arranġament simili (ara nota ta' sottomissjonijiet a' fol 99). Kien biss meta rċieva l-kont mis-Soċjetá Attriċi kummerċjanti li "irrealizzajt li dan ma kienx ta' l-advertising imma kien l-ammont li dawn kienu qed jippretendu tas-senserija." (ara xhieda a' fol 42).

29. Fix-xhieda tiegħu kkumplimentata minn dik tas-sieħba tiegħu Marina Ciarlò, il-Konvenut spjega li bħal ma huma avviċinaw lis-Soċjetá Attriċi għal bejgħ tal-proprjetá in kwistjoni, huma avviċinaw bl-istess mod

Soċjetajiet kummerċjanti oħrajn. Dawn is-Soċjetajiet kummerċjanti l-oħra kienu kollha *estate agents*. Bħal ma għamel Jonathan Osmond, fid-dar Carina, Madliena Road, Madliena li kienet għal bejgħ, kienu ġew ukoll rappreżentanti ta' dawn l-estate agents. Bħas-Sur Osmond dawn ir-rappreżentanti wkoll ħadu r-ritratti u bħas-Soċjetá Attriċi poġġewhom, inter alia, fil-websites tagħhom u l-magazines pubblikati minnhom.

30. Il-Konvenut u s-sieħba tiegħu jirrakontaw kif is-Sur Osmond spjegalhom biss il-modalita ta' prezz li kienet qed titlob is-Socjeta' Attriċi għas-servizz tagħha. Din kienet issegwi l-istess proċedura adottata mill-*estate agents* mqabbdin minnhom u ċjoe' percentaġġ fuq il-prezz tal-proprjetá f'każ ta' *sole agency* u percentaġġ ogħla f'każ ta' *general agency*. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-Konvenut jgħid li ffirma l-kuntratt taħt l-intendiment li kien qed jiffirma l-istess tip ta' kuntratt li huwa iffirma ma' dawn l-*estate agents*, u ċjoe li huwa jkun obbligat iħallas biss lil dik l-*estate agent* li l-proprjetá tkun inbiegħet bil-mezz u intervent tagħha u mhux li jibqa' l-obbligu tal-ħlas anke f'każ li ma jkunx hemm involviment.

31. F'dan ir-rigward issir referenza għal dan il-passaġġ tax-xhieda:

"Dr. Patrick Galea: *Kien hemm xi inkontru, kellmuk?*

Xhud: *Jien kellmuni u qaluli b'dawn il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tat-three per cent u l-four per cent.*

Dr. Patrick Galea: *Jiġifieri fejn iltqajtu?*

Xhud: *Il-Madliena, il-post stess.*

***Dr. Patrick Galea:** Dak id-dokument id-dar tiegħek stess?*

***Xhud:** Yes.*

***Dr. Patrick Galea:** Sewwa, imbagħad?*

***Xhud**: Imbagħad ġabuli l-agreement u jien iffirmajtu, issa, jien I took it for granted illi this was a normal estate agency agreement illi bħalu ffirmajt mad-Dhalia, u mal-oħrajn kollha, ma Sara Grech and whatever u I signed in.*" (xhieda ta' Joseph Borg a' fol 43) (ara wkoll xhieda ta' Joseph Borg a' fol 41 – 43 u 95A-95D; xhieda ta' Ciarlo' a' fol 55; xhieda ta' David Casolani a' fol 74; xhieda ta' Joseph Lupi a' fol 79 u xhieda ta' Joseph Buttigieg a' fol 83).

32. Il-Konvenut jispjega ulterjorment li <u>huwa ngħata kopja tal-kuntratt wara li ffirmah u li ma ngħatax iċ-ċans jaqra l-kuntratt qabel ma ffirmah</u>:

33. F'dan is-sens hija rilevanti din il-parti tax-xhieda tal-Konvenut:

"**Dr. Patrick Galea:** Inti spjegawulek il-kuntratt, fehmulek, iddiskutieh miegħek?

Xhud: Il-kuntratt, il-persuna li ġiet tkellimna dan il-kliem, qalli issa trid tiddeċiedi tieħux tat-3% jew il-4%, għidtlu le d-dar diġa' qegħda għand various estate agents għidtlu allura ovvja li ħa nieħu tal-4% ... ... imma jiena taħt l-ebda ħin ma ssaponejt li ħa niġi requested li nħallas xorta l-commission u d-dar minn seven hundred seventy begħttha seven hundred jiġifieri kien hemm differenza daqsxejn kbira imma ridt inbiegħha għax iċ-ċrikostanzi kienu li ridt inbiegħha ... ...

Dr. Raphael Fenech Adami: Issa naqblu wkoll illi meta ġie ffirmat dak il-kuntratt li qiegħed esebit kellkom, mill-ewwel ingħatajtu kopja tiegħu?

Xhud: Wara li ffirmajnieh ingħatajna kopja, però nerġa' nirrepeti ħaġa oħra illi ma tawnix ċans naqra l-kuntratt qabel ma ffirmajtu, imma tawna kopja wara li ffirmajtu.

Dr. Raphael Fenech Adami: Ma kellekx ċans taqrah wara li ffirmajtu?

Xhud: Qabel ma ffirmajtu..." (ara wkoll xhieda ta' Marina Ciarlò a' fol 56, 57 u 63).

34. Meta mistoqsi in kontro-eżami, l-Konvenut spjega li l-kuntratt ma qrahx iżda tah daqqa t'għajn (ara xhieda Joseph Borg a' fol 48). Is-Soċjetá Attriċi tissottometti li l-Konvenut ma qarax il-kuntratt minħabba l-vista (ara a' fol 97 para 8). Iżda din is-sottomissjoni minn imkien mill-atti ma tirriżulta. Anzi meta mistoqsi in kontro-eżami, il-Konvenut konsumatur spjega li r-raġuni għalfejn dan m'għamlux hija minħabba ċ-ċirkostanzi mediċi tal-marda tal-kanċer li huwa kellu. Il-Konvenut fil-fatt ġie nieqes fil-mori ta' dawn il-proceduri.

35. Di fatti jemerġi mix-xhieda dan li ġej:

"***Dr. Raphael Fenech Adami:*** *Issa jekk kien f'idejk, minn meta ħalla l-kuntratt f'idejk sa meta ċemplulek l-ewwel darba qrajtu dak il-kuntratt?*

Xhud: *Tajtu daqqa t'għajn imma ngħidlek il-pura veritá ċ-ċirkostanzi ta' dak iż-żmien jien kont, jien għandi bladder cancer, kont ma niflaħx, fil-fatt a couple of weeks after kelli nidħol l-emergenza l-isptar b'kidney failure, allura ifhimni ma kontx daqshekk qiegħed ...*" (a' fol 48).

36. Fl-isfond ta' dak sottomess huwa ċar li l-Konvenut qed jikkontesta l-validitá ta' dawk l-espressjonijiet fil-kuntratt li permezz tagħhom obbliga ruħu li jħallas lis-Soċjetá Attriċi s-somma ta' €36,580 f'każ li jagħmel konvenju mal-bejjiegħ prospettiv fiż-żmien is-sentejn tal-validitá tal-kuntratt "irrispective of the services so executed by the Company" u jibqa' li jibqa' effettiv u vinkolanti fil-konfront tal-Konvenut *"in whatever manner, title and whether in whole or in part the said alienation and or transfer of the property in question has been carried out and or executed including but not exclusively by title of exchange, barter, management agreement, rent or any other mode or title"*.

37. Dan jinkwadra ruħu perfettament taħt l-artikolu 44(2)(m) tal-Kap. 378, jiġifieri, li dawn l-espressjonijiet huma inġusti għaliex għandhom l-iskop u l-effett li rrevokabilment jorbtu li dak li jkun b'pattijiet li ma kellu ebda opportunitá reali li jifhem sew qabel ma jagħmel il-kuntratt.

38. Din it-tip ta' espressjoni ġiet trattata mill-Qorti Ewropea u anke mill-Kummissjoni bħala espressjoni li tikser ir-rekwiżiti tat-trasparenza stabbiliti fl-artikolu 4(2) u 5 tal-UCTD:

"Ir-rekwiżiti tat-trasparenza tal-UCTD **japplikaw għat-tipi *kollha* ta' klawżoli kuntrattwali** (mhux innegozjati individwalment) li jaqgħu fi ħdan il-kamp ta' applikazzjoni tal-UCTD.

Il-Qorti interpretati r-**rekwiżit fl-Artikoli 4(2) u 5** li skont dawn il-klawżoli kuntrattwali jridu jkunu f'lingwa sempliċi li tinftiehem, **b'mod ġenerali**. F'dan ir-rigward, il-Qorti qieset ukoll li, skont il-punt 1(e) tal-Anness għall-UCTD, il-fatt li l-l-Konvenut qua konsumatur ma kellu ebda opportunità reali li jsiru midħla ta' klawżola kuntrattwali (Il-Premessa 20 tesprimi wkoll li l-konsumatur "għandu fil-fatt jingħata opportunità biex jeżamina l-klawżoli kollha") huwa indikazzjoni tal-inġustizzja tagħhom.

... fil-fehma tal-Kummissjoni, il-fatturi li ġejjin ser ikunu rilevanti għall-valutazzjoni ta' jekk klawżola kuntrattwali partikolari hijiex sempliċi u tinftiehem skont it-tifsira tal-UCTD:

- jekk il-konsumatur kellux l-opportunità reali li jsir midħla ta' klawżola kuntrattwali qabel il-konklużjoni tal-kuntratt; dan jinkludi l-kwistjoni ta' jekk il-konsumatur kellux aċċess għall-klawżola/i kuntrattwali u ngħatax opportunità sabiex jaqraha/jaqrahom; meta klawżola kuntrattwali tirreferi għal anness jew għal dokument ieħor, il-konsumatur irid ikollu aċċess għal dawk id-dokumenti wkoll;
- il-komprensibbiltà tal-klawżoli individwali, fid-dawl taċ-ċarezza tal-lingwaġġ tagħhom u tal-ispeċifiċità tat-terminoloġija użata, kif ukoll,

fejn rilevanti, b'rabta ma' klawżoli kuntrattwali oħra. Fuq din in-nota, il-pożizzjoni jew il-perspettiva tal-konsumaturi li lilhom huma indirizzati l-klawżoli relevanti trid tittieħed f'kunsiderazzjoni; dan se jinkludi wkoll il-kwistjoni ta' jekk il-konsumaturi li lilhom huma indirizzati l-klawżoli rilevanti humiex midħla biżżejjed tal-lingwa li bihom huma abbozzati l-klawżoli;

- il-mod li bih huma ppreżentati l-klawżoli kuntrattwali. Dan jista' jinkludi aspetti bħal:
  - iċ-ċarezza tal-preżentazzjoni viżwali, inkluż id-daqs tat-tipa,
  - il-fatt ta' jekk kuntratt huwiex strutturat b'mod loġiku u jekk stipulazzjonijieti mportanti jingħatawx il-prominenza li jistħoqqilhom u ma jinħbewx fost dispożizzjonijiet oħra.
  - Jew jekk il-klawżoli jinsabux f'kuntratt jew f'kuntest li fih jistgħu jkunu mistennija b'mod raġonevoli, inkluż b'rabta ma' klawżoli kuntrattwali relatati oħra eċċ. ...

Il-Qorti siltet mill-Artikoli 4(2) u 5, kultant billi rreferiet ukoll għall-Premessa 20 u għall-Anness għall-UCTD, b'mod partikolari għall-Punti 1(i) u (j), standards tat-trasparenza, inklużi r-rekwiżiti ta' informazzjoni, li jmorru lil hinn mill-aspetti msemmija hawn fuq. F'dak ir-rigward, il-Qorti tuża wkoll il-klawżola "rekwiżiti sostantivi tat-trasparenza". Skont il-Qorti, il-kunċett tat-trasparenza "*ma jistax jiġi ridott biss għan-natura komprensibbli fuq il-livelli formali u grammatikali [tal-klawżoli kuntrattwali]* u *[jimplika] li l-konsumatur jitqiegħed f'pożizzjoni li jkun jista' jevalwa l-konsegwenzi*

ekonomiċi" ta' klawżola kuntrattwali jew ta' kuntratt (Eż. Il-**Kawża C-186/16 *Andriciuc***, il-punti 44 u 45, li huma ċċitati hawn hekk ...)

*"44 Fir-rigward **tar-rekwiżit ta' trasparenza tal-klawżoli kuntrattwali**, safejn dan jirriżulta mill-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13, il-Qorti tal-Ġustizzja enfasizzat li dan ir-rekwiżit, imfakkar ukoll fl-Artikolu 5 ta' din id-direttiva, **ma jistax jiġi ridott biss għan-natura komprensibbli fuq il-livelli formali u grammatikali tagħhom**, iżda li għall-kuntrarju, billi is-sistema ta' protezzjoni implementata mill-imsemmija direttivat ibbażat ruħha fuq l-idea li l-konsumatur jinsab f'sitwazzjoni ta' inferjorità meta mqabbel man-negozjant f'dak li jikkonċerna, b'mod partikolari, il-livell ta' informazzjoni, dan **ir-rekwiżit ta' trasparenza għandu jinftiehem b'mod estensiv […]**."*

*"45 Għaldaqstant, ir-rekwiżit li klawżola kuntrattwali għandha tkun redatta b'mod ċar u li jinftiehem għandu jinftiehem wkoll bħala li jeżiġi li l-kuntratt jesponi b'mod trasparenti l-funzjonament konkret tal-mekkaniżmu li għalih tagħmel riferiment il-klawżola kkonċernata kif ukoll, fejn applikabbli, ir-relazzjoni bejn dan il-mekkaniżmu u dak stabbilit minn klawżoli oħra, **b'mod li dan il-konsumatur jitqiegħed f'pożizzjoni li jkun jista' jevalwa**, abbażi ta' kriterji preċiżi u li jinftiehmu, **il-konsegwenzi ekonomiċi** li ser jirriżultaw fuqu minn dan il-kuntratt […]."*

Din l-ispjegazzjoni mifruxa tat-trasparenza jfisser li l-bejjiegħa u l-fornituri jridu jipprovdu nformazzjoni ċara lill-konsumaturi dwar il-klawżoli kuntrattwali u l-implikazzjonijiet/il-konsegwenzi tagħhom qabel il-konklużjoni tal-kuntratt. Il-Qorti enfasizzat ripetutament l-importanza ta' t-tali informazzjoni sabiex il-konsumaturi jkunu jistgħu jifhmu l-firxa tad-drittijiet u tal-obbligi tagħhom skont il-kuntratt li jkunu qed jintrabtu bih. Il-Qorti ddikjarat li *" […] skont ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja, l-informazzjoni, qabel il-konklużjoni ta' kuntratt, fuq il-kundizzjonijiet kuntrattwali u l-konsegwenzi tal-imsemmija konklużjoni hija, għal konsumatur, ta' importanza fundamentali. Huwa b'mod partikolari abbażi ta' din l-informazzjoni li dan tal-aħħar jiddeċiedi jekk jixtieqx intrabat bil-kundizzjonijiet redatta minn qabel min-negozjant […]."* (ara kawza 186/16 Andriciuc , il-punt 48. Sottolinear ta' din il-Qorti, linji gwida a' fol 26-30).

39. Is-Soċjetá Attriċi tinsisti li l-kundizzjonijiet u l-obbligi tal-kuntratt ġew debitament spjegati lill-Konvenut u anke ingħata lilu ċ-ċans li jaqra l-kuntratt. Ir-rappreżentant tas-Soċjetá Attriċi jinsisti wkoll li s-sinjura Marina Ciarlò kienet ikkuntatjatu u qaltlu li hi u l-Konvenut "qrajna l-agreement u naqblu ma dak kollu mniżżel" (ara affidavit Jonathan Osmond a' fol 21 para 6). Hija tissottometti ulterjorment, li skont il-kuntratt innifsu l-Konvenut kellu sitt ijiem ċans mill-iffirmar tal-kuntratt sabiex li kieku ried jikkanċellah imma dan m'għamlux (ara affidavit Vince Baldacchino a' fol 20 para 9 u 10 u affidavit Jonathan Osmond a' fol 21

para 5, 7 u 8). Pero' minn ħarsa lejn il-kuntratt fid-dawl tal-prinċipji appena ċitati kif insenjati mill-Qorti u l-Kummissjoni Ewropea, joħroġ dubju serju kemm din il-verżjoni mogħtija mis-Soċjetá Attriċi tista' titqies verosimili.

40. Fl-ewwel lok, għalkemm ma nġabietx l-aħjar prova mis-Soċjetá Attriċi billi għoġobha għal xi raġuni tippreżenta kopja tal-ftehim u mhux l-original, joħroġ xorta evidenti mill-istess in-nuqqas "taċ-ċarezza tal-preżentazzjoni viżwali, inkluż id-daqs tat-tipa". Il-print huwa rqiq wisq u terġa' qiegħed fuq sfond griż li jkompli jżid id-diffikultá biex wieħed jaqrah. Din il-Qorti kif diverżament presjeduta diġa kkunsidrat dan in-nuqqas ta' trasparenza fil-kuntratt fis-sentenza **F (Advertising) Limited (C 27689) vs Joe u Nathalie konjugi Mifsud datata 21 ta' Novembru 2014** (a' fol 11).

41. Apparti minn hekk, l-espressjonijiet kuntrattwali hawn impunjati mill-Konvenut konsumatur huma mill-aktar onorużi u jikkostitwixxu l-fundament tal-kuntratt kollu. Għalhekk kellhom jingħataw prominenza sabiex il-konsumatur ikun f'qagħda li jindividwhom u jinduna bihom u mhux jinħbew fost espressjonijiet oħra. Meta tqis dan in-nuqqas ta' trasparenza fil-kuntratt, din il-Qorti ma tistax temmen il-verżjoni tar-rappreżentant tas-Soċjetá Attriċi li l-Konvenut ġie mogħti l-kuntratt qabel ma ffirmah u li ngħata ċ-ċans jaqra l-kuntratt u terġa' spjegalu l-kundizzjonijiet kollha fl-istess.

42. Huwa ċar mill-mod kif inhu redatt il-kuntratt, li s-Soċjetá Attriċi riedet tneħħi l-ħajra kollha tal-Konvenut li jaqra l-kuntratt sabiex minflok jagħti affidament lill-ispjegazzjoni mogħtija lilu. Kif jista' jkun għalhekk li r-rappreżentant ħa ħsieb jispjega lill-Konvenut kundizzjonijiet li fil-kuntratt qiegħdin mpoġġija bl-aħjar mod li jimpedixxu lill-konsumatur li jindividwhom u jsir midħla tagħhom?

43. Din il-Qorti hija moralment konvinta li mhux talli r-rappreżentant ma spjegalux il-kundizzjonijiet fil-kuntratt hawn attakkati iżda talli nnegozja miegħu b'mod inġust u inekwitabbli. Dan billi preżentalu modalitá ta' prezzijiet kompatibbli ma' dak li joffru l-estate agents **minkejja li tali modalitá ma hijiex indikata jew riflessa fil-kuntratt** <u>u lanqas ma hemm maħsub fl-istess kuntratt x'jiġri kemm-il darba l-prezz tal-immobbli ma jintlaħaqx u l-proprjetá tinbiegħ bi prezz aktar baxx</u>.

44. Huwa evidenti li b'dan l-aġir is-Soċjetá Attriċi riedet tipproġetta ruħha bħala *estate agency* meta bħala stat ta' fatt kienet lesta tagħti biss servizzi ta' reklamar. Dan sabiex tinduċi lill-Konvenut jaħseb, li n-natura ta' servizz offrut mis-Soċjetá Attriċi hija dik ta' *estate agent* u jiffirma l-kuntratt b'kundizzjonijiet li altrimenti ma kienx sejjer jaqbel li jiffirma u jintrabat bihom.

45. Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dak konkluż fis-**Sentenza F (Advertising) Limited (C 27689) vs Joe u Nathalie konjugi Mifsud tal-**

21 ta' Novembru 2014 li dan l-egħmil imur kontra kull rekwiżit ta' buona fede stabbilit fl-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-egħmil jivvjola bl-istess mod u għall-istess raġunijiet ir-rekwiżit ta' buona fede taħt l-artikolu 3(1) tal-UCTD kif trasposti fl-artikolu 45(d) tal-Kap. 378 (ara linji gwida a' fol 32-36).

46. Is-sottomissjoni tas-Soċjetá Attriċi (a' fol 97 para 9) li l-Konvenut kien konxju li ma kienetx *estate agent* għaliex hija tirreklama l-proprjetá in kwistjoni esklussivament bil-*contact details* tal-klijent venditur u mhux bħala *estate agents* u li jirreklamaw il-proprjetá bil-*contact details* tagħhom stess hija fallaċi. Il-*contact details* tal-venditur jiġu mniżżla anke f'kuntratti ma' *estate agents* bħal ma jixhed ċar it-template tal-kuntratt preżentat mir-rappreżentant ta' Belair Property (a' fol 67). Għalhekk fil-mument tal-firma tal-kuntratt il-Konvenut ma kellu assolutament ebda raġuni għalfejn jaħseb mod ieħor minn kif fil-fatt ħaseb u ċjoe' li kien qed jitratta ma' *estate agent* bir-regoli standard tal-estate agents.

47. Il-Qorti għalhekk sejra twarrab il-verżjoni mogħtija mis-Soċjetá Attriċi u r-rappresentant tagħha u se tagħti affidabbiltá lill-verżjoni tal-Konvenut u dik tas-sieħba tiegħu.

48. Bil-fatt li l-Konvenut ingħata kopja tal-kuntratt wara li ffirmah u ma ingħatax iċ-ċans jaqra l-kuntratt qabel ma ffirmah (ara xhieda a' fol 43 u 95B ċitata supra), huwa ma kellu l-ebda opportunitá reali li jsir midħla u jeżamina l-espressjonijiet kuntrattwali qabel il-konklużjoni tal-kuntratt.

49. Il-klawżola fil-kuntratt li tagati l-fakultá lill-Konvenut sabiex li kieku ried, jinħall mill-kuntratt fi żmien sitt ijiem mid-data li ġie ffirmat, ma tgħinx għall-Kawża tas-Soċjetá Attriċi. Dan għaliex, kif dispost fl-artikoli 44(2)(m) kif ukoll l-artikolu 1(e) tal-anness u l-premessa 20 tal-UCTD fuq ċitati, is-Soċjetá Attriċi riedet tipprovdi informazzjoni ċara lill-Konvenut qua konsumatur dwar il-klawżoli kuntrattwali kif ukoll l-implikazzjonijiet u l-konsegwenzi tagħhom **qabel** u mhux wara l-konklużjoni tal-kuntratt.

50. Għaldaqstant dawn l-espressjonijiet ma humiex ġusti ai termini tal-artikolu 44(2)(m) u għalhekk għandhom ipso jure jitqiesu bħallikieku qatt ma kienu hekk iddaħħlu. Ladarba il-kuntratt ma jistax jibqa' jeżisti mingħajr dawn l-espressjonijiet inġusti, l-kuntratt innifsu ma jorbotx lill-Konvenut konsumatur hekk kif jipprovdi l-artikolu 46 tal-ligi inkwistjoni.

51. Fid-dawl tal-prinċipji insenjati, kif ukoll iċ-ċirkostanzi marbutin mal-kuntratt inkwistjoni kif valutati u eżaminati, din il-Qorti tikkonkludi wkoll, li l-kundizzjoni fil-kuntratt li l-obbligu għall-ħlas assunt mill-Konvenut għandu jiġi effettwat fiż-żmien sitt ġimgħat mid-data tal-iffirmar tal-konvenju u dan *"irrispective of the services so executed by the Company",* jivvjola mhux biss l-artikolu 44(2)(m) tal-Kap. 378 iżda wkoll l-artikolu 44(2)(g). Dan peress li qed teħtieġ lill-Konvenut qua konsumatur iħallas lis-Soċjetá Attrici ammont sproporzjonatament għoli ħdejn il-valur tas-servizzi tar-reklamar mixtrija minnu (ara l-insenjament tal-Qorti Ewropeja u r-riflessjonijiet tal-Kummissjoni ċitati supra rigward l-artikolu 1(e) tal-anness

tal-UCTD. L-imsemmi artikolu 44(2)(g) jimplimenta dan l-artikolu tal-UCTD.) Din il-Qorti għalhekk taqbel ma' dak sottomess fin-nota tal-Konvenut rigwardanti l-isproporzjon tal-prezz (ara fol 103 para 8) kif ukoll ma' dak ritenut mill-Qorti fis-sentenza wkoll kontra s-Soċjetá Attriċi fl-ismijiet **F. (Advertising) Limited (C27689) vs Grace Austin** datata **17 ta' Ġunju 2019** fol 10 para 31: "*Il-qorti tosserva wkoll kif minn qari tal-kuntratt hu evidenti li diversi klawżoli huma favur il-kumpannija. Hekk per eżempju il-klawżola li wkoll jekk il-konsumatur jiffirma konvenju qabel l-attriċi tkun wettqet is-servizz ta' reklamar kollu li jissemma' fil-kuntratt, il-konsumatur xorta għandu l-obbligu li jħallas lill-attriċi s-somma kollha dikjarata fil-kuntratt li suppost hu ħlas għas-servizz. Imbagħad mhemmx klawżola ta' x'jiġri f'każ li l-attriċi ma twettaqx l-obbligi tagħha kollha skont il-kuntratt.*" Għalhekk din il-Qorti ssib li din il-kundizzjoni tivvjola wkoll l-artikolu 44(2)(u) għaliex għandha bħala skop u effett li jobbliga lill-Konvenut qua konsumatur iwettaq l-obbligazzjonijiet tiegħu fejn is-Soċjetá Attriċi kummerċjanti ma twettaqx tagħha.

Kontro-talba tal-Konvenut

52. Din il-Qorti issa sejra titratta t-talbiet mressqa fil-kontro-talba u tibda billi tissolleva l-element prinċipali tas-simulazzjoni sostnuta diversi drabi fis-sentenza ġia ċitata **Annot Company Limited vs Roberto Carlos Calleja** datata 5 ta' Diċembru 2017 u ċioe':

"Wieħed mill-elementi meħtieġa fis-simulazzjoni (kemm dik assoluta u kif ukoll relattiva) hu li **l-partijiet kollha fil-ftehim simulat ikunu tal-istess fehma li dak in-negozju li juru li sar, fil-fatt ma riduhx, jew li riedu jiftehmu dwar xi ħaġa oħra li ma juru hiex**. In-nuqqas ta' dan il-kunsens ixejjen fil-qofol tiegħu l-att tas-simulazzjoni (**Ara P.A. JZM 17.1.2013 fil-kawża fl-ismijiet *ĠorġBorġ vs Mary Calleja et*** u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija (mhix appellata));" (**Annot Company Limited vs Roberto Carlos Calleja** ċitata supra; emfażi u sottolinear ta' din il-Qorti).

53. Applikat dan l-insenjament huwa evidenti li l-kuntratt in kwistjoni ma jistax ikun vizzjat mis-simulazzjoni għaliex mhux il-partijiet kollha fil-ftehim kienu tal-fehma li dak in-negozju li juru li sar fil-fatt ma riduhx, jew li riedu jiftehmu dwar xi ħaġa oħra li ma juruhiex.

54. Għal raġunijiet dettaljati estensivament f'din is-Sentenza, is-Soċjetá Attriċi biss kellha l-intenzjoni li 'timmaskera kuntratt ta' senserija' bil-kuntratt in kwistjoni (ara nota ta' sottomissjonijiet a' fol 100 para 4). Il-Konvenut iffirma l-istess bl-intendiment li kien fil-fatt kuntratt ta' senserija. Isegwi li l-kunsens tiegħu ma kienx ivizzjat u għaldaqstant ma jissussisti l-ebda att ta' simulazzjoni. Isegwi għalhekk li t-talbiet prospettati fil-kontro-talba ma jistgħux jintlaqgħu.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijijiet sollevati mill-Konvenut fis-sens li l-kuntratt datat 13 ta' April 2012 ma jorbotx lill-istess Konvenut billi fih espressjonijiet inġusti fit-termini tal-artikolu 44(1) u 2(m), (g) u (u) tal-Kap. 378 li mingħajrhom dan il-kuntratt ma jistax jibqa' jeżisti hekk kif jistipula l-artikolu 46 tal-istess Kap. 378.

Tiċħad għalhekk it-talbiet kollha Attriċi.

Tiċħad ukoll it-talbiet kollha rikonvenzjonanti tal-Konvenut.

Spejjeż tal-kawża, inkluż tal-mandat ta' sekwestru għandhom ikunu kollha sopportati mis-Soċjetá Attriċi. Spejjeż tal-kontro-talba għandhom jiġu sopportati mill-Konvenut.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur