QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum it-Tnejn 25 ta' Settembru, 2023.

Rikors Ġuramentat Nru: 1172/2018 MH

Numru: 7

Excel Homes Real Estate Limited

vs

Martin Pace u Mary Pace

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà Excel Homes Real Estate Limited**[1] fejn ġie premess is-segwenti-

1. *"Illi l-konvenuti huma debituri tas-socjeta esponenti fl-ammont ta' seba u tletin elf u erba mija u hamsa u sittin Ewro (€37,465.00) rapprezentanti r-rata ta' hamsa fil-mija (5%) fuq il-prezz moghti lill-propjeta bl-indirizz Dar ir-Redentur, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta inkluz il-commission dovut lill-istess socjeta u l-VAT, u dan sussegwenti ghal-servizz ta' agenzija immobiljari rez mill-istess*

[1] Folio 14

socjeta fuq inkarigu tal-esponenti stess ai termini tal-kuntratt datat d-disgha (9) ta' Awissu tas-sena elfejn u tmintax (2018) hawn annessa u mmarkata Dok. EX1;

2. *Illi ghalkemm l-konvenuti gew interpellati diversi drabi sabiex ihallsu dan l-ammont, anke permezz ta' ittra ufficjali datata s-sitta u ghoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (2018) u li ghandha in-numru 3786/2018 (hawn annessa u mmarkat Dok EX2) huma baqghu inadempjenti b'dana li kkontestaw l-pretensjonijiet tas-socjeta esponenti permezz ta' ittra ufficjali datata t-tmienja (8) ta' Novembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) (Dok EX3);*

3. *Illi l-ammont fuq indikat hu cert, likwidu u dovut u fil-fehma tas-socjeta esponenti l-konvenuti m'ghandhomx eccezzjonijiet validi x'jissolevaw f'din il-kawza;*

4. *Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi a tenur tal-Artikolu 167 et seq tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex dina l-kawza tinstema u tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh;*

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li l-konvenuti ghandhom jigu kkundannati jhallsu s-somma ta' seba u tletin elf u erba mija u hamsa u sittin Ewro (€37,465.00) kif fuq indikata u billi jirrikorru l-elementi mehtiega mil-ligi, din il-kawza ghandha tinstema' u tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh;

Ghaldaqstant, s-socjeta esponenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgobha:

1. *Tisma' dina l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur l-Artikolu 167 et seq tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta;*
2. *Tikkundanna lill-konvenuti ihallsu is-somma ta' seba u tletin elf u erba mija u hamsa u sittin Ewro (€37,465.00) rapprezentanti r-rata ta' hamsa fil-mija (5%) fuq il-prezz moghti lill-propjeta bl-indirizz Dar ir-Redentur, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta inkluz il-commission dovut lill-istess socjeta u l-VAT, u dan sussegwenti ghal-servizz ta'*

agenzija immobiljari rez mill-istess socjeta fuq inkarigu tal-esponenti stess;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 3786/2018 kif ukoll l-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment, bl-imghax dekorribbli sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti in subizzjoni."

Rat l-ewwel digriet tagħha fejn appuntat il-kawża għas-smiegħ ai termini ta' l-artikolu 167 et seq tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. [2]

Rat id-digriet tagħha li bih ċaħdet it-talba ai terminu ta' l-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.[3] F'dan ir-rigward rat ukoll in-nota ppreżentata mill-konvenuti biex jilqa' għal proċeduri sommarji[4].

Rat għalhekk in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti Pace fejn eċċepew illi-:

1. *"Illi preliminarjament 1-intimata Mary Pace mhix leġittima kontradittriċi u għaldaqstant għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju minnufih, u dan stante 1-fatt Ii hi fl-ebda ħin ma ffirmat ebda kuntratt mas-soċjeta rikorrenti u ġiet iċċitata vessatorjament in ġudizzju;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak suċitat preċedentement u in subordinanza għall-istess, il-kuntratt mertu tal-kawża*

[2] Folio 10
[3] Folio 13
[4] Datata 21 ta' Diċembru, 2018.

odjerna huwa null in kwantu vvizjat fil-fatt u fi dritt u dan stante l-fatt Ii l-intimat kien taħt pressjoni meta ffirmah;

3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak suċitat preċedentement u in subordinanza għall-istess, il-kuntratt mertu tal-kawża odjerna Ii ġie iffirmat mis-soċjeta attriċi u l-esponent Martin Pace datat 9 ta' Awwissu 2018* ***(Dok. MP1)*** *huwa kuntratt bejn l-esponent bħala konsumatur, u s-soċjeta attriċi bħala soċjeta kummerċjanti u jikkontjeni klawsoli b'espressjonijiet mhux ġusti u pprojbiti mil-liġi ai termini tal-artikoli 44 sa 47 tal-Kap. 378 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant jippromwovi prattiċi kummeċjali mhux ġusti u skemi illeċiti li jrendu 'll- istess kuntratt invalidu fil-liġi u mhux enforzabbli;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak suċitat preċedentement u in subordinanza għall-istess, skont l-istess kuntratt l-esponent qua konsumatur, qed jiġi mġiegħel iħallas kumpens sproporzjonalment għoli għas- servizz allegatament rez mis-soċjeta attriċi, u dan bi ksur tal-artikolu 44 (g) tal-Kap. 378 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak suċitat preċedentement u in subordinanza għall-istess, il-kuntratt mertu tal-kawża odjerna irrevokabilment jorbot lill intimat esponent b'pattijiet li ma kellu l-ebda opportunita reali li jifhem sew qabel ma iffirmah, u dan bi ksur tal-artikolu 44(m) tal-Kap. 378 tal-Kap. 378 tal-Liġijiet ta' Malta, liema pattijiet jikkostitwixxu u jagħtu d-dritt esklussiv ta' danni pre-likwidati sproporzjonati u eżaġerati lis-soċjeta attriċi mingħajr indikazzjoni xierqa jew definizzjoni ċara u ekwa fl-istess kuntratt, u di piu s-soċjeta attriċi b'mala fede naqset milli tispjega b'mod tajjeb dawn il-kundizzjonijiet;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak suċitat preċedentement u in subordinanza għall-istess, il-kuntratt mertu tal-kawża odjerna huwa inkompatibbli ma dak Ii teżiġi l-liġi senjatament fl-artikolu 45 tal-Kap. 378 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għax it-tratattivi ta' qabel 1-iffirmar tal-kuntratt, 1-*

iffirmar tal-istess kuntratt, u t-tratattivi minn naħa tas-soċjeta attriċi wara 1-iffirmar tal-kuntratt kienu ntiżi biss biex b'għaġla ma jagħrfux dak Ii kienu qed jiffirmaw;

7. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak suċitat preċedentement u in subordinanza għall-istess, waqt Ii 1-intimat iffirma l-kuntratt mertu tal-kawża odjerna* **ma** *kienx hemm I-element tal- in idem placitum consensus rikjest mil-liġi għall validita ta' kuntratt, u dan stante 1-fatt Ii d-diskussjonijiet dwar il-bejgħ tal proprjeta, oltre l-prezz, bdew wara 1-iffirmar tal-kuntratt mertu ta' din il kawża u di piu, il-partijiet fl-ebda ħin ma qablu fuq il-kundizzjonijiet tal-bejgħ;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak suċitat preċedentement u in subordinanza għall-istess, jiġi sollevat il-fatt li fl-ebda ħin tat-tratattivi ma kien hemm ftehim sostanzjali u/jew aċċidentali bejn il-partijiet imma sempliċi intendiment dwar il-prezz tal-bejgħ tal-proprjeta;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak suċitat preċedentement u in subordinanza għall-istess is-soċjeta attriċi ma tistax tirreklama s-senserija stante l-fatt li la sar iffirmar ta' konvenju, la iffirma ta' bejgħ jew trasferiment.*

10. *Illi l-intimati jixtiequ jipprevalixxu ruħhom mid-dritt Ii jippreżentaw kontro talba kontra s-soċjeta rikonvenzjonata ai termini tal-artikolu 396 et.seq. tal Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant għar-raġunijiet su esposti 1-esponenti jitolbu bir-rispett Ii din 1- Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent."

Rat ir-rikonvenzjoni per kontro-talba tal-konjugi Pace[5] fejn ippremettew u talbu illi:-

1. *"Illi l-intimati rikovenzjonanti jixtiequ jipprevalixxu ruħhom mid-dritt li jippreżentaw kontro-talba kontra s-soċjeta rikonvenzjonata ai termini tal artikolu 396 et.seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Illi l-intimati rikonvenzjonanti għamlu 1-ħsieb li jbigħu d-dar tagħhom bl indirizz 'Dar ir-Redentur', Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta;*
3. *Illi s-soċjeta rikonvenzjonata, wara li minn jhedda ikkuntatjat permezz tat-telefon lill-intimat rikonvenzjonant, għarrfitu li kienet lesta tofri s-servizzi ta' Real Estate Agency u 1-għada erba' rappreżentanti mill-istess aġenzija żaru d dar tal-intimati rikonvenzjonanti;*
4. *Illi fi tmiem ta' din l-ewwel vista qasira, wieħed mir-rappreżentanti tas-socjeta rikonvenzjonata ppreżenta Standard Form Agreement lill-intimati u talabhom biex jiffirmawh;*
5. *Illi l-intimat rikonvenzjonant iffirma din l-iskrittura waħdu f'temp qasir, biss martu irrifjutat li tiffirma, liema firma ngħatat minn naħa tal-intimat rikonvenjonant bl-intendiment li jkunu jistgħu jibdew jiddiskutu* ***l*** *kundizzjonijiet marbuta mal-bejgħ, naturalment oltre l-prezz li kien ġja ddikjarat;*
6. *Illi l-unika qbil li kien hemm dakinhar* ***li*** *ġie ffirmat il-kuntratt kien dwar il-prezz tal-proprjeta, tant li n-negozzjati bdew wara din l-ewwel laqgħa li saret bejn il-partijiet tal-kawża odjerna;*
7. *Illi s-soċjeta rikonvenzjonata naqset milli tispjega 1-kontenut tal-ftehim lill-intimati rikonvenzjonanti;*
8. *Illi dan il-ftehim ma kellux inkorporat fih il-kundizzjonijiet li ħasbu li miegħu ser ikun marbut il-bejgħ;*
9. *Illi dan il-kuntratt kien fih kawżali li ma jgħamlux sens legali;*
10. *Illi dan il-kuntratt jikser id-dispozizzjonijiet tal-liġi senjatament l-artikoli 44 sa 47 tal-Kap. 378 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti kollha personalment

[5] Folio 17

Jgħidu għalhekk ir-rikonevuti 'l għaliex m'għandhiex din 1-Onorabbli Qorti:

1. *Tiddikjara u tiddeċidi Ii s-soċjeta rikorrenti-rikonvenzjonata ġgħelitu jiffirma f qasir żmien il-kuntratt martu tal-kawża odjerna, liema kuntratt ma kienx jindika fih b'mod ċar in-natura tal-konsegwenzi tal-istess;*

2. *Tiddikjara Ii s-soċjeta rikonvenzjonanti b'qerq ħbiet 1-effetti tal-iskrittura mertu tal-kawża odjerna;*

3. *Tiddikjara 1-istess skrittura nulla u mingħajr ebda effett fil-liġi stante 1-fatt Ii tali ftehim huwa nkompatibbli ma dak li teżiġi 1-liġi senjatamaent fl-artikoli 44 sa 47 tal-Kap 378 tal-Liġijiet ta' Malt."*

Rat li s-soċjeta' rikonvenzjonata Excel Homes Limited wieġbet għal-kontro-talba[6] billi eċċepiet illi:-

1. *"llli fl-ewwel lok jigi rilevat li huwa minnu li l-intimati rikonvenzjonati xtaqu jbieghu d-dar taghhom bl-indirizz "Dar ir-Redentur", Triq il-Kostituzzjoni, Mosta tant illi l-istess dar kienet diga qed tidher ghall-bejgh mas-socjeta Frank Salt Real Estate Limited sa minn Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018) u dan kif ser jigi muri fil-mori tal-kawza;*

2. *Illi huwa minnu ukoll li s-socjeta rikonvenzjonata ikkuntatjat lilll-intimati rikonvenzjonanti u offriet s-servizzi taghha, u l-ghada, izda kien ftit xhur wara li, permezz ta' appuntament, l-intimati laqghu l-erba rap-prezentanti tal-istess socjeta gewwa darhom, b'dana li dan kollu, ossia*

[6] Folio 17

l-kuntatt preliminari tas-socjeta u l-vista gewwa l-istess fond, hija prassi normali fl-industrija tal-agenziji mmobiljari;

3. *Illi jigi rilevat illi generalment ir-rapprezentanti tas-socjeta rikonvenzjonata jhejju appuntament ta' circa tletin minuta meta ssir vista ta' din in-natura, izda f'dan il-kaz, l-intimati rikonvenzjonanti tant laqghu lir-rapprezentanti gewwa darhom, u tant tkellmu ghat-tul rigward l-bejgh u l-familja taghhom illi l-appuntament dam madwar siegha;*

4. *Illi fl-ahhar tal-vista gie ipprezentat il-kuntratt li permezz tieghu s-socjeta rikonvenzjonata tkun tista tibda trendi s-servizz taghha lill-intimati, liema kontenut tal-kuntratt gie spjegat mir-rapprezentanti liz-zewg intimati. Is-socjeta rikonvenzjonata gabret firma wahda ghax hekk hi l-prassi li taghmel pero certament mhux minnu li l-mara irrifjutat li tiffirma jew li ma riditx tidhol ghal dan il-ftehim tant ill hija kienet prezenti dak il-hin li kien qed jiffirma r-ragel taghha;*

5. *Illi mhux minnu li l-kawzali tal-kuntratt ma jaghmlux sens legali u li dan jikser id-dispozizzjonjiet tal-Artikoli 44 sa 47 tal-Kap.378 tal-Ligijiet ta' Malta;*

6. *Illi, fil-konfront tal-ewwel talba tal-intimati rikonvenzjonanti, din ghandha tigi respinta fl-intier taghha u dan ghaliex mhux minnu lis-socjeta rikonvenzjonanti geghlet lill-intimati jiffirmaw l-kuntratt, specjalment mhux fi zmien qasir, u ukoll l-intimati kellhom kull opportunita illi jikkuntatjaw l-istess socjeta l-ghada jew fi zmien iehor, wara li ffirmaw u qabel ma s-socjeta bdiet tigbed xerrejja prospettivi, u li rcevew kopja tad-dokument iffirmat minnhom sabiex jiddiskutu xi problemi rigward l-istess dokument li seta kellhom, liema haga huma qatt m'ghamlu;*

7. *Illi t-tieni u t-tielet talbiet qed jigu ukoll opposti u ghandhom jigu michuda stante li ma kien hemm l-ebda qerq da parte tas-socjeta rikonvenzjonata stante li r-rapprezentanti spjegaw l-kontenut tal-kuntratt*

lill-intimati, liema kuntratt huwa redatt b'mod car u jindika l-kundiz-zjonijiet *kollha li jikkontjeni inkluz l-obbligazzjonijiet ta' minn jif-firmaha;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża, ix-xhieda kollha prodotti, provi dokumentarji.

Rat in-noti ta' Sottomissjonijiet.

Semgħet it-trattazzjonijiet.

Ikkonsidrat.

1. Xhieda

i.Affidavit ta' Wayne Micallef.[7]

Kien hu li kkomunika mal-konjugi Pace biex il-propjeta' tagħhom li kienet għal bejgħ tiġi llistjata mas-soċjeta attriċi. Bi ftehim mar għandhom il-

[7] Folio 29

ġurnata ta' wara biex jaraw il-propjeta'. Miegħu ħa kollegi oħra. Igħid li meta marru għalkemm il-konvenuta ma kienetx taf bihom, skontha, xorta laqgħathom u ħallewhom jieħdu r-ritratti tad-dar u dawwruhom mal-proprjeta'. Ix-xhud jgħid li l-kopja kellha intenzjoni li tbiegħ id-dar. Mrs Pace bdiet iddur magħhom ukoll.

Spjegalhom x'kien imiss bħala proċedura u jgħid li flimkien mal-kollega tiegħu Anna daru l-*listing form* mal-konjugi Pace. Ix-xewqa tas-sinjur Pace kienet li mal-prezz jiġi nkluż ukoll il-*commission* tal-attriċi. Il-prezz stabbilit kien dak ta' €635,000. Jgħid li l-konvenuta kienet qed tisma' kollox u li ma oġġezzjonat għal xejn. Mr Pace ffirma l-*listing form*. Jiddeskrivi l-laqgħa bħal waħda pjaċevoli u li Pace deher komdu ħafna.

Jgħid li kien hemm klijenti prospettivi li ma qablux mal-*listing* tagħhom u li qatt ma ġiegħlu lil ħadd jiffirma dan.

In kontro eżami[8] jgħid li hu ma kienx involut fin-negożjati mall-konvenuti pero' li ġieli ġew ippre\entati aktar minn offerta waħda lill-klijenti tal-aġenzija.

ii. Affidavit ta' Andrei Farrugia[9]

Dan kien ukoll jaħdem mas-soċjeta' attriċi bħala Sales Manager. Flimkien mal-kollegi tiegħu, Wayne Micallef u Anna Tabone marru d-dar tal-konvenuti. Jgħid li darba hawn kienet Anna Tabone li mexxiet il-laqgħa mas-sinjuri Pace. Dawwruhom il-post. Jgħid li kien hu li l-aktar tkellem mal-konvenuta tant li bdiet tgħidlu anke affarijiet personali tal-familja. Jgħid li laqgħuhom sew ġewwa darhom. Jixhed li qatt sfurzaw lil xi ħadd jiffirma xi dokument. Anke li kien hemm klijenti li għalkemm iffirmaw magħhom u li wara ħasbuha u ma wżawx s-servizzi tagħhom

iii. Affidavit ta' Anna Tabone.[10]

Tispjega li peress li meta l-kollega tagħha sab id-dar tal-konvenuti *listed* ma' aġenżija oħra, hu kien għadu relattivament ġdid fix-xogħol, għenitu jagħmel kuntatt mas-sidien Pace.

[8] Folio 112
[9] Folio 31
[10] Folio 32

Tgħid li fid-9 ta' Awwissu, wara li ġie ffissat appuntament, marru għand il-konvenuti, tispjega li t-tnejn laqgħuhom ħafna u li Mrs Pace, għax ma kientx taf bihom bdiet tinkwieta li kellha t-taqlib ġod-dar. Spjegat lil konjugi Pace dawwruhom mad-dar kollha, fejn l-aġenti ħadu r-ritratti. Tispjega li anke kellmuhom fuq affarijiet personali tagħhom u li l-laqgħa damet iżjed minn dawk tas-soltu.

Spjegat li f'ċertu punt il-konvenut ħadhom lejn il-kċina u hemm bdew jimlew il-paperwork. Il-konvenuta għamlitilhom x'jixorbu. Tgħid li ġiet mimlija l-l*isting form* bil-prezz indikat, ukoll li spjegat il-klawżoli kollha **nkluż li jekk is-soċjeta' attrċi ġġib il-prezz , il-*full offer*, il-konvenuti jridu jipproċedu bil-bejgħ**. Tgħid li huma kienu jieħdu commission. Ukoll li Pace ma kellhom ebda problema tant li l-konvenut iffirma l-listing. **Intbagħtitilhom scan tad-dokument iffirmat dak in-nhar stess tal-laqgħa, pero' wara li ġie ffirmat u marru l-uffiċċju.**.

Spjegat ċirkostanzi fejn għalkemm klijent jiffirma *listing form* l-għada jċempel u jibdel xi kundizzjoni, anke jirtiraw il-*listing.*

iv.Affidavit ta' Reuben Abdilla[11]

Anke dan ix-xhud jaħdem bħala Sales Manager mas-soċjeta' attriċi. Jgħid li hu darba li ġiet illistjata d-dar *de quo* kien ġab il-qisein tagħha mill-website tal-Awtorita' tal-Ippjanar u għax kienet tajba għall-iżvilupp beda jdur l-iżviluppaturi. Urew interess fiha kemm Dernis Properties ukoll partners Manuel Farrugia u Philip Storace. Dawn ta' l-aħħar taw offerta ta' €580.000 inkluż commission li ma ġietx aċċettata mill-konvenuti. Meta reġa' tkellem mal-iżviluppaturi dawn taw il-*full offer*, ċioe' l-ammont kollu mitlub mill-konvenuti Pace.

Jgħid li meta nfurmaw lill-konvenuti bis-suċċess ta' l-offerta kien hemm anke bint Pace preżenti. Iżid li darba li ottjenew din l-offerta l-konvenuti bdew jagħmlu ħafna rikjesti, li jieħdu parti mill-prezz in propjeta' u parti oħra fi flus. Dehrlu li jkun aħjar jekk ilaqqa' l-koppja Pace mal-iżviluppaturi. Preżenti għal din il-laqgħa kien hemm Manuel Farrugia wkoll il-Perit Steve Scicluna. Jispjega li f'dan il-meeting *"...tista tgħid li konna wasalna."*[12]

[11] Folio 38
[12] Folio 38

Ikompli li ġie diskuss lill-kumpraturi kienu se jabbozzaw pjanta biex b'hekk il-konvenuti setgħu jiddeċiedu kienux se jieħdu l-prezz kollu jew jieħdux parti f'appartament jew jixtru appartament ieħor fil-viċinanżi li kien għoġobhom.

Fit-22 ta' Awwissu 2018, tlestew il-pjanti u sar appuntament mal-konvenuti. Ġew mgħoddija lilhom ukoll dokumenti fejn kien hemm imniżżla t-tlett proposti ta' ħlas kif diskussi magħom: Dok RA1[13]. Dan kien ġie ffirmat mill-konvenut. Iżid li f'dan id-dokument iffirmat mill-konvenut kien hemm anke dati tentattivi biex isir il-konvenju.

Ikompli li l-konvenuti anke talbuh l-għajnuna biex isibilhom appartament fil-viċin, propjeta' li kienu lesti jixtru minflok ma jagħmlu tpartit ma' appartament fl-istess blokk ta' l-iżvilupp. Dan minħabba l-fatt li l-*layout* proġettat tal-appartament ma kienx għoġobhom.

Kien għalhekk, li jgħid, li fil-25 ta' Awwissu ċempillu Pace biex igħidlu li kienu sabu appartament li kien għoġobhom. Dan kien se jkun lest fi ftit

[13] Folio 41.

xhur u għalhekk xtaq li jsir konvenju qasir, ta' sitt xhur. Jgħid ix-xhud li f'dan iż-żmien la kien se jkun lest l-appartament li kien għoġobhom u lanqas il-permessi relatati mal-iżvilupp tal-propjeta'.

Iżid li l-konvenut kien avzah li l-appartament li kien għoġobhom ma kienx se jkun lest, Pace staqsih biex itawwlu l-konvenju tad-dar tagħhom għal 14-il-xahar. Ix-xerrej prospettiv aċċetta dan u għalhekk ix-xhud abbozza konvenju, Dok RA2[14]. Igħid li hu bagħat dan li l-avukat tal-konvenuti.

Saru diskussjonijiet bejnu u bejn l-avukat tal-konvenuti, tant li l-konvenuti talbu li l-konvenju jkun ta' mhux inqas minn 14-il xahar ukoll li kellhom jingħatalhom depositu ta' 20% mill-prezz f'idejhom, bil-ħsieb tax-xiri tal-appartament l-ieħor-.

Iżid li l-kumpraturi anke riedu jidħlu f'konvenju bla kundizzjonijiet ta' xejn u x-xerrejja prospettivi aċċettaw anke dan.

[14] Folio 42..

Jgħid li beda jinduna li Pace kien reġa' darlu fuq il-bejgħ. Kien anke ltaqa' miegħu u spjegalu dwar il-kundizzjoni li kien hemm fuq il-listing form minnu ffirmata li darba li tinġab il-full offer is-sidien kienu obbbligati jbiegħu inkella kienet tibqa' dovuta lilhom il-commission ta' 5%.

In **kontro-eżami**[15] jirrispondi li għalkemm fuq il-proposta ta' l-opzjoni mogħtija lill-konvenuti ukoll fuq il-pjanta kien hemm biss il-firma ta' Martin Pace, iż-żewġ konvenuti kienu preżenti għat-trattativi. Jaqbel li fuq id-dokument tal-offerti kien hemm tlett opzjonijiet li kienu qed jiddiskutu mal-konvenuti, ukoll li l-pjanta esebita (Dok MP4) li kienet l-unika waħda li taw lill-partijiet, kienet waħda bla qisien. Jikkonferma li l-aħħar li kien iltaqa' mal-konvenut kien ħdejn il-knisja tal-Mosta. Qabel, muri l-emails li ġew esebiti, li meta mar għand ix-xerrejja bil-kundizzjonijiet tal-bejjiegħa, hawn kienu għadhom għaddejjin trattattivi dwar il-kundizzjonijiet.

Qabel ukoll li l-leaflet, il-flyer, li kienet qed tqassam issa mill-aġenżija, wara dan il-każ, kellu paragrafu mibdul. (Senjatament dan il-paragrafu huwa preċiżament dak li jassigura li l-klijent prospettiv li

[15] Folio 143

ma kien hemm xejn dovut lill-attriċi jekk il-proprjeta' ma tkunx inbiegħet. Ukoll illi l-aġenzija ma kienetx tieħu flejjes ta' property valuations u consultations.) Jikkonferma li fil-leaflet il-ġdid ġie imneħħi dan il-paragrafu. (enfasi ta' din il-Qorti).

v.Affidavit ta' Daniel Debono.[16]

Dan ix-xhud li hu d-direttur tas-soċjeta' attriċi jixhed li ħa feed back pożittiv mingħand l-aġenti dwar il-laqgħa li kellhom mal-konvenuti Pace. Jikkonferma li ngħatat full offer mitluba, ukoll li kienu tlestew xi pjanti minn naħa ta' l-iżviluppaturi u li għalkemm fil-bidu l-konvenuti kienu kuntenti bi skambju ta' appartamenti ma żewġ units, kien reġa' bdilhom.

Igħid li l-konvenuti kienu anke daħħlu avukat fin-nofs u baqgħu jibdlu r-rikjesti tagħhom.

Iżid li n-negożjati tant kienu waslu fi tmien li anke ġie abbozzat konvenju.

[16] Folio 48

Bħax-xhud ta' qablu jixhed li l-konvenuti, nonostante li x-xerrejja prospettivi laqgħu kull rikjesta tagħhom, biddlu l-ħsieb tagħhom tant li anke daħħlu fin-nofs l-avukat tagħhom. Igħid li x-xerrejja kienu offrew an *unconditional offer*, konvenju li ma kien suġġett għal xejn, u li xorta waħda il-bejjiegħa konvenuti ma resqux għal konvenju.

In kontro-eżami[17] jixhed biss fuq dak li sema' jew qalulu. Jikkonferma li kien Reuben Abdilla li kien qed jieħu ħsieb in-negozjati mal-konvenuti.

vi.Xehed viva voce l-Perit Steve Scicluna [18]

Jispjega li hu mar mal-partner tiegħu Manwel Farrugia iżur proprjeta' li kienet offruta mill-aġenzija Excel Homes. Igħid li hu għalkemm sieħeb fil-proġett, kien ukoll il-perit tal-proġett. Jiftakar li kienu bħala xerrejja aċċettaw l-prezz, igħid li ġimgħa wara kellhom draft tal-konvenju pero' ma kienu semgħu xejn aktar. Jikkonferma li kellu jkun hemm exchange ta' proprjeta'. Ikkonferma li meta kien mar id-dar tal-konvenuti kien anke ħa

[17] Folio 143
[18] Folio 56

l-pjanti tal-proġett miegħu. Jiftakar li ltaqa' mal konvenuti darba fid-dar tagħhom fil-presenza tal-aġenti.

Anke in kontro-eżami kkonferma li tant kellu l-pjanti meta ltaqa' mal-konvenuti li dawn kienu anke ħasbu li jieħdu żewġ appartamenti bi tpaċija bħala parti mill-prezz tal-bejgħ tal-propjeta'. Jgħid li dan l-inkontru sar fil-presenza tal-partner tiegħu Manwel Farrugia.

Għalkemm ma kienx jaf x'dokumenti għaddew lill-konvenuti f'dan l-inkontru kien ċert li miegħu ħa l-pjanti tal-proġett tant li l-konvenuti ħasbu fit-tpaċija b'appartamenti.

Igħid li wara dan l-inkontru ħadd mill-konċernati qatt ma għamel kuntatt iżjed miegħu.

Igħid ukoll li nonostante li aċċettaw il-prezz li riedu l-konvenuti, ħadd qatt ma reġa' kellmu.

vii.Ġie esebit ukoll l-affidavit ta' Emanuel Farrugia.[19]

Jispjega li xogħolu kien ta' żviluppattur. Li kellu partner il-perit Steve Scicluna. Ġew ikkuntatjati minn Excel Home fuq proprjeta' tajba għal iżvilupp. Taw il-full offer mitluba.

Igħid li marru wkoll fuq il-post jiltaqgħu mas-sidien. Flimkien waslu għal prezz u kundizzjonijiet, anke tawhom draft tal-konvenju. Ikkonferma li waqt id-diskusssjonijiet kien hemm anke s-sinjura Pace. Ukoll li anke saru diskussjonijiet li l-konvenuti jieħdu appartamenti mill-blokka li kienet se tinbena.

Jgħid li da parti ta' Excel Homes baqgħu jgħidulhom li l-konvenuti kienu qed jaħsbuha u li għalkemm baqgħu jistennew risposta, din ma waslet qatt.

[19] Folio 66

Jgħid li għadda ż-żmien u ħadd ma għamel kuntatt magħhom.

In kontro-eżami[20] jirrispondi li kien jiftakar li kien mar għand il-koppja u ħadu magħhom, hu u Steve il-perit, il-pjanti tal-proġett. Jgħid li ma jiftakarx li kien hemm xi proċess twil ta' negozjati. Jikkonferma li marru on site, ħadmu xi pjanti u tawhom offerta.

Pero' dan ix-xhud la kien ċert fuq in-natura tal-pjanti, jikkonferma biss li kienu saru pjanti biex jaraw x'kien jidħol eżatt bħala appartamenti.

Igħid li għamlu l-pjanta, taw offerta u ma semgħu xejn iżjed minn naħa tal-Excel homes.

Ikompli li qatt ma rċeva ebda email minn naħa ta' l-attriċi b'xi konferma.

Igħid dan *" Le le aħna...mela basically bħal ma għidt, rajna d-dar, konna interessati,. Għamilna l-pjanti, tajna offerta lil XL, u imbagħad ovvjament ma konniex smajna..."*.

[20] Folio 108

Avukat; *"Ma żviluppa xejn minn hemmhekk"*
Xhud: *"Le."*

Da parti tagħhom il-konvenuti ressqu s-segwenti provi:

viii.Affidavit ta' Martin Pace. [21]

Xehed li hu u martu xtaqu ibiegħu d-dar de quo minħabba li kienet saret kbira għalihom. Riedu pero' jixtru residenza fil-viċin u fl-istess akkwati.

Jibda biex igħid li fis-7 ta' Awwissu, sab karta tal-Excel Homes forma ta' ittra, ġewwa il-letterbox. (Dok MP2)[22]. L-għada jixhed li rċevew telefonata min għand xi ħadd tal-Excel, min kellmu qallu li kien imposta l-flyer imsemmi.

Jikkonferma li fid-9 ta' Gunju kienu marru għandhom erba' minn nies minn Excel Homes. Dawwarhom id-dar u qallhom li ried f'idu €600,000 miżjuda magħhom l-commission. Jikkonferma li quddiemu mtliet

[21] Folio 69
[22] Folio 72

formola, *listing form,* u staqsewh biex jiffirmaha. Jgħid li qatt u fl-ebda ħin ma ġie spjegat lilu l-kontenut ta' din il-formula. Jgħid li qabel ma ffirma, **hu spjegalha[23],** li ma riedx *sole agency***.** Għalhekk igħid lit-tfajla qatgħet barra l-paragrafu relattiv. Jgħid li martu qatt ma kienet involuta f'din id-diskussjoni u li ma ġietx mitluba tiffirma. Igħid *"Jien waqt li ffirmajt kelli impressjoni li kont qed naċċetta li Excel Homes jirreklama il-bejgħ tad-dar tagħna u din kienet raġuni li għaliha ffirmajt".*[24] Ix-xhud ġia kellu d-dar tiegħu listed ma' Frank Salt.

Jgħid li xi jumejn wara, Rueben Abdilla mill-aġenżija kien avviċinah għax kien hemm terżi interessati. Il-konvenuti ma aċċettawx l-ewwel prezz offrut, pero' jikkonferma illi wara ġie offrut is-somma ta' sitt mitt elf li riedu hu u martu, tant li jgħid li b'hekk qal lil Abdilla li setgħu jibdew jiddiskutu l-possibilta' tal-bejgħ. Ix-xerrejja prospettivi kellhom għalhekk imorru jaraw il-post.

Jikkonferma li x-xerrejja prospettivi marru d-dar ma' Reuben Abdilla u wara li kienu qalulu li kienu se jwaqqgħu d-dar u jibnu blokka appartamenti

[23] **Lil Anna Tabone**.
[24] Folio 69

hu kien tħajjar illi jieħdu sular mill-binja u garaxx u diffferenza fi flus. Talabhom jara l-pjanti. Jgħid li wieħed mill-bejjiegħa staqsa għal xi tip ta' firma imma martu ma riedet tiffirma xejn qabel ma tkun taf fejn sejra toqgħod.

Jikkonferma li xi jiem wara Abdilla mar d-dar u ħadlu karta li fuqha kien hemm tlett offerti, i) sular u somma flus, ii) sular u garaxx u somma flus, iii) somma ta' €635,000.[25]

Igħid li Abela anke ħadlu pjanta[26] tal-apppartamenti proġettati, jgħid li din kienet bla qisien. Talbu jiffirma l-istess fuq il-karta bl-offerti, qallu li għalkemm ma kienet xejn, din kienet biss bil-ħsieb biex ikunu jafu li kienu saru dawn it-tlett offerti. Jerġa jgħid li martu rrifjutat li tiffirma.

Jgħid li aktar tard ġie anke kkuntattjat minn Abdilla li qallu li kien inkwetat minħabba dak li l-konvenut kien iffirma. Qal li issa reġa mar jaqra l-karta mill-gdid u hawn beda jinkwieta hu ukoll . Jgħid li l-għada iltaqa' ma' dan Abdilla fil-karozza ħdejn il-knisja tal-Mosta u dan l-istess Abdilla baqa'

[25] Dok MP3 folio 73
[26] MB4 folio 74

jgħidlu jekk kienx jaf x'iffirma mal-aġenzija. Ix-xhud baqa' jirrepeti li għalih hu kien iffrma qbil fuq il-prezz u li Excel ma kellhiex is-sole agency.

Jikkonferma wkoll li ftit wara rċieva abbozz ta' konvenju minn għand l-aġenżija, Dok MP5[27]. Jgħid li ftit wara Abdilla kien talbu igħidlu liema offerta kien se jagħżel, wieġbu li l-appartamenti ma kienux għoġbuhom u li riedu jfittxu residenza huma. Riedu jkunu ċerti li darba li jitilqu mid-dar jkollhom fejn jgħixu fl-istess akwati. Jgħid li kienu sabu flat li kien għoġobhom pero' s-sid ta' dan ried deposit mal-konvenju. Dan l-appartament kien għadu qed jinbena.

Jgħid ukoll li minħabba f'hekk Abela kien issuġġerilu li kellhom jorbtu l-konvenji flimkien, għalhekk il-konvenju ta' dak il-flat dipendenti fuq dak tal-bejgħ tad-dar matrimonjali, il-konvenut pero' ma qabilx ma' din l-idea in kwantu l-flat li kienu mħajjrin jixtru ma kienx għadu mibni.

Senjatament igħid dan:

"...wara li ħsibt fuq dan kollu jien kont ċempilt lil Reuben Abdilla, fil-presenza tal-mara tiegħi u tas-sidien tal-flat li konna mħajrin nixtru u spjegatlu li l-konvenju għall-bejgħ tad-dar tagħna kellu jkun ta' 14 -il

[27] Folio 75

xahar u jitħallsu 20% mill-prezz tal-bejgħ bħala depositu mal-iffirmar tal-istess konvenju. Ridt ukoll li dawn l-20% ikunu f'idejja u mhux jiġu depożitati man-nutar jew il-bank. Niftakar li Reuben Abdilla weġibni li qed niċċajta u jien irrispondejt li dak li kont qed nipproponi kont ser inżomm miegħu. Spjegatlu mill-ġdid li jien ridt inkun moħħi mistrieħ li qabel nidħol fil-konvvenju biex inbigħ dari, jien u marti jkollna mpħħna mistrieħ li se jkollna saqaf fuq rasna, u dan speċjalment meta tikkunsidra l-eta' li għandna. Ngħid li minn wara din it-telefonata jien kont tlabtu biex jgħarraf b'dan kollu li dawk li kienu interssati jixtru d-dar tagħna, imma qatt ma ċempel lura. Jien fuq il-kundizzjonijiet tal-bejgħ kellimtu aktar minn darba u kien jaf is-sitwazzjoni tiegħi u ta' marti x'inhi"[28]

Igħid li kien reġa' rċeva minn għand Reuben Abdilla termini ta' bejgħ aktar viċin għal dak mitlub minnhom, issa li x-xerrejja jiddepositaw 10% u li l-flejjes jinżammu minn Nutar. Dan ma ġiex aċċettat mill-konvenuti.

Jgħid li spiċċaw kellmu avukat imħabba li kien qed jokkorra, minħabba l-pressjoni mingħand l-attriċi. Igħid li anke bdew jirċievu emails mingħand l-attriċi biex imorru jiffirmaw konvenju. Ippreżenta korrispondenza li għaddiet tramite l-avukat; Dok MP6[29] li juru serje ta' emails li jindikaw li n-negozju kien sfaċċa. Igħid li xorta Reuben Abdilla baqa' jippressah u li din is-sitwazzjoni daħħlet lilu u lil martu ġo tensjoni kbira.

[28] Folio 70
[29] Folio 78 sa 93

Il-konvenut barra li esebixxa set ta' emails li għaddew bejn l-avukat tiegħu u s-soċjeta' attriċi, esebixxa ukoll id-Dok MP2[30]. Senjatament it-tielet paragrafu ta' l-istess kien jaqra: "*I would like to reassure you, that our fees are only due if we successfully manage to sell the property. If required, documented property valuations & consultations are given free of charge.*" Skont il-konvenut din kien l-ewwel ittra, il-*flye*r ġia imsemmi, li sab fil-letter box qabel ma l-għada sar kuntatt telefoniku miegħu minn xi ħadd mill-aġenżija. L-għada skont l-attur irċeva l-ewwel telefonata mingħand l-attriċi.

L-attur ippreżenta wkoll nota li magħha kien hemm anness *flyer*[31] ieħor, li kienet qed tqassam aktar riċenti s-soċjeta' attriċi, issa b'kundizzjonijiet mibdula minn dawk appena ċitati.

ix.Il-konvenuta Mary Pace[32] xehdet u kkonfermat li hi u żewġha riedu jbiegħu d-dar għax kienet saret kbira għalihom. Tgħid li xtaqu li minħabba l-viċinanżi tal-familjari li jibqgħu jgħixu fl-akwati. Ftakret iż-żjara ta' erba' minn nies ġo darha, u li għax ma kienetx qed tistennihom kienet mifxula,

[30] Folio 72
[31] Folio 162
[32] Folio 94

tgħid ukoll li wieħed minn dawn kien qed jieħu r-ritratti tad-dar. Tgħid lit-tlieta l-oħra daru d-dar ma' żewġha pero' hi baqgħet isfel. Tgħid li qatt ma kienet parti mid-diskursata dwar il-bejgħ tad-dar ma' żewġha u t-tlieta l-oħra. Tgħid li ħadd ma talabha tiffirma ebda karti, u li ma ffirmat xejn.

Jumejn wara mar Reuben Abdilla għandhom li tkellem ma' żewġha u qallu li kien sab min kien interessat fix-xiri tad-dar, lest jħallas €500,00. Żewġha għamel kontro offerta ta' €600,000, ukoll li jekk l-aġenżija riedet *commission* kellha żżidha ma' dan il-prezz. Tgħid ukoll li xi jumejn wara, Abdilla mar għandhom bix-xerrejja prospettivi, wieħed minnhom perit li kienu nfurmawhom li kienu se jwaqqgħu d-dar u jibnu appartamenti minflok. Il-koppja wriet xewqa li forsi takkwista wieħed minn dawn biex tibqa' kif kienet ix-xewqa tagħhom fl-akwati. Żewġha kien talab li jingħata pjanta tal-proġett. Tgħid li wieħed mix-xerrejja kien dar fuq Abdilla u qal li ried xi tip ta' firma. Tgħid ix-xhud li r-risposta tagħha kienet li hi ma kienet se tiffirma xejn sakemm ma jkollhiex post ta' residenza alternattiv sikur.

Iżid li wara Abdilla ħadilhom karta bi tlett opzjonijiet u pjanta tal-iżvilupp. Ftit wara li telaq reġa' ċempel lil Martin u talbu biex ikellmu issa talbu biex

jiffirma fuq il-karta tal-opzjonijiet. Ix-xhud baqgħet insistenti li ma riedet tiffirma xejn. Reuben Abdilla qallu li dik il-karta ma kienet tiswa xejn sempliċement biex jiġu indikati l-opzjonijiet offruti. Tirrepeti li qal żewġha li kien reġa ċempel Abdilla u staqsieh jekk kienx jaf x'iffirma. Żewġha kien wieġbu li għalih l-firma kienet fis-sens li l-aġenżija ma kienetx sole agent, ukoll il-prezz li riedu għal bejgħ tad-dar.

Minħabba l-fatt li l-pjanta magħmula tal-proġett ma għoġbithomx bdew ifittxu post alternattiv. Tixhed li Abdilla kien qallhom li kellhom jagħmlu konvenju marbut mal-ieħor. Pero' tgħid li ma waslux mal-bejjiegħ l-ieħor.

Tgħid li kull korrispondenza li rċevew mingħand Excel kienet dejjem mgħaġġla. Tgħid li għalkemm kienu qed jitkellmu fuq bejgħ qatt ma waslu għal ftehim. Tixhed li kien hemm pressjoni kbira fuqhom biex huma jiffirmaw il-konvenju.

Abdilla kien anke qallhom li darba li kien ġie offert il-prezz mitlub huma kellhom bilfors jipproċedu għal bejgħ.

Tgħid li dan kien qabbadhom aġitazzjoni u tensjoni kbira. Tgħid li huma riedu jkomplu bil-bejgħ tant li anke riedu jerġgħu jiltaqgħu max-xerrejja pero' dan qatt ma seħħ.

Tgħid li l-proposta l-ġdida tagħhom qatt ma ġiet milqugħa.

Qalet ukoll li barra l-pressjoni li kienu qed jeżerċitaw fuqhom Excel biex jiffirmaw kienu ukoll qed jhedduhom li jfittxuhom bil-Qorti.

Ikkunsidrat:

2. Talba fir-rikors ġuramentat u difiża għalija u Sottomissjonijiet mressqa.

i.Illi t-talba prinċipali tistrieħ u hija marbuta skont kif inhu mpostat r-rikors ġuramentat fuq 'l hekk imsejjaħ ftehim bejn is-soċjeta' attriċi u l-konvenuti. Dan huwa d-dokument EX1[33] anness mal-istess rikors ġuramentat. Fih jidher li l-konvenut, waħdu, daħal fi ftehim ta' bejgħ tal-

[33] Folio 5.

proprjeta’ hemm indikata. L-ewwel kundizzjoni fuq l-istess ftehim taqra hekk:

“I/we hereby appoint your company as agents to market and negotiate the transfer (by sale, exchange or other title) of the abovementioned property on the terms specified in this agremment, which terms I/We confirm to be true and exhaustive in all respects. In the event that you should introduce the abovementioned property to a purchaser, who is willing to acquire the property on the terms herein stated, and also in the case of sale and also in the cases of exchange, I/we undertake to pay your company a brokerahge fee of 5% (plus VAT) of the transfer price for your services, which brokerage fee shall become due to your company on the earlier date between the transfer of the property or the date when I/we refuse your offer of the above mentioned price” .

Dan il-ftehim fl-ewwel paġna tiegħu jispeċifika li l-proprjeta kellha tinbigħ versu l-prezz ta’ €635,000 ukoll freehold. Terraced house b’garaxx. Punto

ii. Is-soċjeta’ attriċi targumenta illi ġialadarba l-konvenut ffirma l-ftehim riferut u ladarba l-aġenzija ġabet il-prezz mitlub mill-konvenuti, ukoll la l-konvenuti baqgħu jibdlu l-kundizzjonijiet u allura b’tort tagħhom sfratta l-bejgħ, kompjut dak li hemm stipulat fil-ftehim indikat, kien dovut lejhom dik is-somma tal-commission kif stipulat bejniethom.

iii.Għal din ix-xilja, fl-ewwel lok il-konvenuti jressqu d-difiża per l-ewwel eċċezzjoni li l-konventa qatt ma ffirmat xejn, bħal donnha ma kienetx marbuta bil-ftehim pattwit. Konsegwentement jitolbu li tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Jissottometttu wkoll illi l-ftehim ġie ffirmat taħt pressjoni subita minnhom mill-impjegati tas-soċjeta' attriċi.

Jirreżistu għax-xilja wkoll billi jinvokaw l-artikoli 44 sal 47 tal-Kap 378 tal-Liġijiet ta' Malta; jargumentaw *inter alia* li l-iskrittura li fuqha tistrieħ il-pretensjoni attriċi tikkontjeni espressjonijiet mhux ġusti u projbiti mill-liġi li jipprowmovu prattiċi kummerċjali mhux ġusti u skemi lleċiti li jirrendu l-istess skritturi invalidi.

B'referenza għall-istess Kap jagħmlu ukoll referenza għal ammont dovut lill-kummerċjant li jkun sproporzjonat tenut kont tas-servizz provdut, artikolu 44(g), ukoll li l-ftehim għalkemm jistipula kumpens dovut mill-konsumatur li jkun naqqas mit-twettiq ta' obbligazzjoni tiegħu ma tipprovdix għal istess da parti tal-kummerċjant fejn jonqos l-istess: artikolu

44(h) tal-Kap 378 tal-Liġijiet ta' Malta. Jagħmlu referenza wkoll għal artikolu 44(m) ta' l-istess Kap in kwantu huma ġew marbuta b'pattijiet li ma kellhom ebda opportunita' li jifmhu sew. Jiġi invokat ukoll l-artikolu 45 u l-artikolu 46 dwar espressjonijiet projbiti u espressjonijiet ambivalenti u l-effett u tifsira tagħhom fil-konfront tal-ftehim.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri tal-konvenuti[34], huma jargumemntaw ukoll li għalkemm l-attriċi tistrieħ fuq il-fatt li ntlaħqet il-full offer, fil-fatt dan qatt ma okkorra in kwantu l-attriċi qatt ma kellha full offer inkundizzjonata, u tistrieħ biss fuq il-prezz bħalikieku l-ftehim kien jistrieħ biss fuq dan mingħajr kalkoli ta' kundizzjonijiet oħra li riedu jiġu pattwiti biex jiġi ffirmat il-konvenju.

iv.Da parti tagħha s-soċjeta' attriċi fin-nota tagħha[35] tressaq l-argument li għas-servizzi li ngħatat ħaqqa il-commission ġia patwita, u dan ġialadarba irnexxiela ġġib il-*full offer* u kienu l-konvenuti li rrifjutaw li jersqu għal konvenju.

[34] Datata 24 ta' Mejju, 2023.
[35] 25 ta' April, 2023.

Jistrieħu ukoll fuq il-prinċipju tal-*pacta sunt servanda* u l-interpretazzjoni tal-kliem tal-ftehim.

Jirreżistu l-allegazzjoni li huma eżerċitaw pressjoni u qerq fuq il-konvenuti u jżommu lill-istess responsabbli għan non kuranza u attenzjoni tagħhom għal dak minnhom iffirmat.

L-attriċi targumenta li l-konvenuta għalkemm mhux firmatarja kienet dejjem preżenti għal kull diskussjoni u ftehim li sar bejn l-attriċi u l-konvenut. Ir-rifjut tagħha tal-firma kien ċentrat biss ma' fatt li ma kellhiex ċertezza ta' fejn kienet se tirrisjedi. L-attriċi tirribatti billi tagħmel referenza għall-artikolu 1326 tal-Kap 16.[36]

Ikkunsidrat:

3. Bla dubbju l-krux ta' din il-kawza u l-kontro-talba mressqa hija l-ftehim iffirmat mill-partijiet, 'l hekk imsejjaħ listing form li fiha hemm inkorporata dik il-klawsola li l-attriċi qed tinvoka biex tiġbor mingħand il-

[36] Nota ta' spottomisjonijiet.

konvenuti l-commission dovuta lilha għas-servizzi li rrendit bħala soċjeta' li rriklamat u ressqet il-proprjeta' tal-konvenuti għal bejgħ.

Għalhekk tqies illi huwa mill-punt ta' dan il-ftehim konvenzjonali bejn il-partijiet kollha, ukoll min hu marbut biha, li l-Qorti trid teżamina din it-talba.

4.Leġittimu kontradittur

Fl-ewwel lok tqies li qabel ma jiġi eżaminat il-ftehim u l-effetti tiegħu, jinħtieġ li l-ewwel tiġi eżaminata l-eċċezzjoni li ressqet il-konvenuta li hi ma tistax tirrispondi għal din ix-xilja inkwantu ma kienet qatt kompartecipi tal-ftehim li kazo mai ffirma żewġha biss mas-soċjeta' attriċi u li għalhekk ma jorbotx lilha, per konsegwenza mhix il-leġittimu kontradittur u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġiudiżżju.

L-attriċi targumenta li għalkemm huwa vera li l-konvenuta ma ffirmatx la l-listing form u lanqas it-tlett proposti tal-ħlas, ukoll il-pjanta ppreżentata lilha u lil żewġha, hi kienet dejjem preżenti għal dan u b'hekk ikkonsentit għal dak kollu patwit.

i.Mill-lat ġurisprudenzjali ingħad fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Spiteri et vs Martin Mangion et**,[37] hekk :-

"Hi skorretta fondamentalment is-sottomissjoni ta` l-appellanti illi n-nuqqas tal-firma ta` Josette Spiteri kien jinvalida u jirrendi null u bla effett il-konvenju. Premess bhala mhux kontestat illi l-proprjeta` soggett tal-konvenju kienet tifforma parti mill-komunjoni ta` l-akkwisti u li ttrasferiment ta` beni immmobbli f`dik il-komunjoni tikkostitwixxi bla dubbju att ta` amministrazzjoni straordinarja, hu pacifiku illi llum l-jedd li jitwettqu atti ta` amministrazzjoni straordinarja ta` din ix-xorta, kien imiss liz-zewg mizzewgin flimkien (artikolu 1322 tal-Kodici Civili). Kuntrarjament ghal dak li donnhom qed jissugerixxu l appellanti, mhux korretta s-sottomissjoni li sanzjoni ghallfatt illi att ta` amministrazzjoni straordinarja ta` trasferiment ta` immobbli minn wiehed biss mill-konjugi kienet in-nullita` ta` dak l-att. Infatti s-subinciz (1) ta` l artikolu 1326 jipprovdi illi:- "Att li jehtieg il-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga jistghu jitwettqu minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra (kif qed jallegaw li gara l-appellanti f`dan il-kaz imma mhux hekk gie provat li sehh) jistghu jigu annullati fuq it-talba tal-parti l-ahhar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-holqien ta` jedd rejali jew personali fuq proprjeta` immobbli……..". Hu ovvju minn din id-disposizzjoni li l-ligi ma tqisx allura l-konvenju li allegatament ikun sar minn konjugi wiehed minghajr il-kunsens tal-konjugi l-iehor bhala null u bla effett fil-ligi. Ghall-kuntrarju tqis li hu validu u jorbot anke lill-konjugi li ma jkunx ta l-kunsens tieghu

[37] Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru 2001

> *sakemm dan ma jiehux il-passi mehtiega biex dik il-promessa ta` bejgh tigi annullata."*

Il-konvenuti jagħżlu li jagħtu interpretazzjoni ristretta ta' l-artikolu 1326 tal-Kap 16, in kwantu jsostnu il-ftehim mhux wieħed li bħal konvenju jolqot it-trasferiment ta' immobbli jew jikkrea xi dritt reali. Din il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni stretta mogħtija fir-rigward, il-ftehim li ntrabat bih il-konvenut, preludju tal-konvenju, kien jolqot il-bejgħ u trasferiment tad-dar matrimonjali. Oltre dan, il-konvenuta apparti li hija meqjusa li akkwixxit għal arranġament li kien qed jiġi pattwit bil-presenza tagħha, qatt u qatt ma ħadet xi pass biex da parti tagħha tagħmel ċert li dan il-ftehim ma kienx jorbot lilha ukoll. Konsegwentement tqies li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti m'għandix mis-sewwa u għandha tiġi miċħuda bil-konsegwenza li hi għandha wkoll tirrispondi għal din ix-xilja.

5. Pacta sunt servanda.

Kif ingħad l-attriċi tinvoka l-prinċipju tal-*pacta sunt servanda* biex tenforza l-ftehim bejna u l-konvenuti.

Mill-lat ġurisprudenżjali nsibu hekk dwar il-konvenzjoni tar-rabta maħluqa bil-*pacta sunt servanda*.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Anthony Schembri et. vs Aldo Busutill et.** [38] intqal dan:-

"Fis-sentenza moghtija fil-5 ta` Ottubru 1998 mill-Qorti tal-Appell filkawza ***Beacon vs Spiteri Staines*** *jinghad hekk –*

Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali li trid tigi osservata - pacta sunt servanda.

*Skont l-***Art 993 tal-Kap 16** *–*

*Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi. (ara –* ***"Depares noe vs O` Dea noe"*** *– Appell - 25 ta` Gunju 1996).*

*L-***Art 1002 tal-Kap 16** *jipprovdi illi :-*

Fis-sentenza li tat fl-14 ta` Jannar 2002 fil-kawza fl-ismijiet ***Nazzareno Vella noe et vs Joseph Abela noe et****, il-Qorti tal-Appell qalet hekk :*

> *Meta l-kliem tal-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi ... Però fl-applikazzjoni tar-regoli ta` interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta` kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant id-*

[38] Rikors ġuramentat 10/2018JZM deċiża 15/07/2019

> *dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku hu dan issens illi ghandu jfisser il-volontà espressa mill-kontraenti filkonvenzjoni taht ezami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li lkontraenti riedu.*

*L-istess linja hadet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza li tat fl-20 ta` Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet **Gemma Fenech vs. John Bugeja** fejn irriteniet illi :-*

> *Tajjeb li jigi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi hu pacifiku f`materja ta` interpretazzjoni ta` kuntratti illi meta d-dicitura tal-kuntratt tkun wahda cara allura ma huwiex lecitu ghall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindahal x`kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jinsab rispekkjat ukoll flArtikolu 1002 tal-Kap. 16.*

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Dicembru 2005 fil-kawza fl-ismijiet Daniela Debattista noe vs JK Properties Ltd il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) osservat hekk dwar il-bona fides :

Kif saput, hu principju maghruf illi fl-izvolgiment tat-trattattivi hu mistenni li l-partijiet igibu ruhhom bil-bwona fede. Dan f` kull fazi tal-kuntatt instawrat anterjorment ghall-possibilita` tal-konkluzjoni tal-ftehim, anke permezz ta` konvenju. Din il-bwona fede trid tigi intiza f` sens oggettiv bhala regola ta` kondotta li l-partijiet iridu josservaw, ukoll fl-ambitu tal-fazi pre-konvenju. Hekk kien doveruz illi s-socjeta` konvenuta ggib ghall-attenzjoni ta` l-atturi l-informazzjoni shiha dwar x`kellu jkun il-kontenut tal-konvenju, jew billi tipprovdi kopja tieghu jew xort` ohra tipprovdi dawk l-elementi necessarji biex il-kontroparti tifforma idea ahjar tal-kundizzjonijiet u termini tieghu. (enfasi tal-Qorti).

*Fis-sentenza li tat fil-11 ta` Ottubru 2006 fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Baldacchino noe vs Ic-Chairman tal-Korporazzjoni EneMalta et**, din il-Qorti diversament presjeduta rrimarkat :-*

> *Innegabilment, il-metru ta` dik il-bona fide li jippreciza lArtikolu 993 tal-Kodici Civili, u li bih jitkejjel l-ezekuzzjoni*

> *tal-kuntratti in generali, ghandu jkollu, b` adozzjoni, post xieraq anke fl-istajdi anterjuri ghall-konkluzjoni tal-kuntratt. Hekk bil-metru ta` dan l-istess principju l-parti li tghid li ssubiet dannu tista` ggib `il quddiem prova ta` mgieba soggettiva ta` malafede fil-kontroparti jew anke prova ta` kondotta merament kolpuza fejn dik il-kontroparti tkun, bla motiv gust, naqset b` tali mod li twassal biex teludi l aspettattivi ta` l-offerent fejn dan ikun ippresta fidi, bl offerta tieghu, fuq il-konkluzjoni tal-kuntratt.*

Fis-sentenza li tat fid-9 ta` Lulju 2008 fil-kawza fl-ismijiet **Gatt et vs Portelli** il-Qorti ta` l-Appell osservat :

> *il-bwona fede, oggettivament konsiderata, tenukleja l-kriterju ta` valutazzjoni ta` mgieba determinata u, aktar minn hekk, isservi ta` strument ta` kontroll tar-ragonevolezza, o meno, tal-pretensjoni. F`sens wiesgha, kif anke dimostrat minn certi disposizzjonijiet fil-Kodici Civili taghna (ara, ad ezempju, Artikolu 993), ir-rilevanza taghha hi dik tas-solidarjeta` socjali li timponi fuq kull parti f`rapport kontrattwali d-dmir li jagixxi b`mod li jippreserva l-interessi tal-kontraenti l-iehor ....*
>
> *Il-`bwona fede` ma ghandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, ghandha, f`sens oggettiv, tkun intiza bhala regola komportamentali ta` ragonevolezza u, fuq kollox, ta` lealta u ta` korrettezza. B`mod generali tikkostitwixxi principju etiku guridiku fl-ezercizzju tad-drittijiet. Hekk kif ezemplarment espress fl-Artikolu 2 tal- Kodici Civili Svizzeru, "kull wiehed fl-ezercizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta` l-obbligazzjonijiet tieghu ghandu jgib ruhu bil-bwona fede".*
>
> *Espress f`dawn it-termini l-principju tal-bwona fede jimponi limitu fl-ezercizzju tad-drittijiet. Dan kemm ghaliex ghall-pretendent tad-dritt f`rapport ma` haddiehor il-bwona fede tirraprezenta l-metru ta` mgieba, kif ukoll hi kejl siewi ta` valutazzjoni mill-gudikant."*

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Anthony Mallia vs Caterina Zammit**[39] ingħad dan-:

"Fil-kuntest ta' "pacta sunt servanda", referenza ssir ghall-gurisprudenza fir-rigward partikolarment ghas-sentenza talQorti ta' l-Appell tal-11 ta' Novembru 1997, fl-ismijet Eric Schembri et noe v. Lewis Baldacchino, fejn inghad:

> *"Fil-fehma tal-Qorti, il-qofol u l-pedament ta' kull liġi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza soċjali bbażata fuq l-obbligazzjoni sa mill-bidu – ċioè ir-rationallis principium huwa li pacta sunt servanda."*

Dan qieghed jinghad b'rispett ghall-principju illi f'materja kuntrattwali, l-ftehim huwa liġi ghall-partijiet kontraenti (artikolu 992 (1) tal-Kodici Civili). Kif inghad minn din il-Qorti, diversament preseduta, fis-sentenza taghha tat- t'Ottubru, 2003, fl-ismijiet George Portanier noe v. Charles Bezzina:

> *"Jinhass opportun f' kazijiet ta' din ix-xorta illi jigu ribaditi certi principji regolanti materja ta' kuntratti jew skritturi ta' ftehim:*
>
> I. *F'materja kontrattwali l-ftehim hu ligi ghall-partijiet kontraenti [Artikolu 992(1), Kodici Civili; "Carmelo Bajada nomine –vs- Fr. Saviour Cachia et nomine", Appell Kummercjali, 16 ta' Lulju 1973);*
>
> II. *Hi regola li l-kuntratti jigu ezegwiti bil-bona fidi (Artikolu 993, Kodici Civili; Vol. XXI P I p 283);*

[39] Deċiża 12/01/2017; rikors ġuramentat 1190/2011AF

III. *Hi wkoll regola ben affermata illi kontra l-miktub mhumiex ammissibbli provi mhux miktuba (Contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufertur") "*

Sentenza ohra ta' din il-Qorti (diversament preseduta) fl-ismijiet Salvu Fenech et v. Malta Dairy Products Limited et deciza 30 t' Ottubru 2003, ittenni l-principju fir-rigward:

"Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda." (A.C. 5 ta' Ottubru 1998 – "Gloria mart Jonathan Beacom et v. L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines")."

Is-sentenza fl-ismijiet **Euch Zammit and Sons Ltd vs Coleiro General Supplies Ltd.** in tematika ntqal:-

*"Fis-sentenza li tat fit-13 ta` Frar 1950 fil-kawza "**Onor. Edgar Cuschieri O.B.E. noe vs Perit Gustavo R. Vincenti**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-*

"Illi fid-dritt dwar il-materja ta` interpretazzjoni tal-kuntratti, meta l-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew ikunu spjegaw ruhhom ekwivokament, jew fil-kaz li posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx preveduta u li hemm bzonn li tigi maqtugha, allura l-Qrati jkunu obligati jinterpretaw il-konvenzjoni ...

Mill-banda l-ohra jinghad li hija norma ta` interpretazzjoni stabbilita mill-ligi illi meta l-espressjonijiet fil-konvenzjoni skond is-sens lilhom attribwit mill-uzu fl-epoka tal-kuntratt, huma cari, m`hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni."

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti tad-29 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**General Cleaners Co. Ltd. vs Accountant General et**", din il-Qorti osservat illi :- "Jibda biex jinghad illi bhala principju generali ta` l-ligi u senjatament lartikolu 1002 tal-Kodici Civili jghid illi : 'Meta l-kliem ta` konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni'.*

"Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda". (A.C. 5 ta` Ottubru, 1998 - "Gloria mart Jonathan Beacom et vs LArkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines").

*Hekk ukoll fis-sentenza "**Stanislao Cassar et vs Chevalier Antonio Cassar**" tal-15 ta` Dicembru 1995 (Kollez Vol. LXXIX.II.704) kien inghad:-*

"Meta l-kliem ta` konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-ekwita zmien tal-kuntratt hu car ma hemmx lok ghal interpretazzjoni" (Artikolu 1002 tal-Kodici Civili). Issa hu ovvju illi fil-kliem espress fil-klawsoli taz-zewg kuntratti fuq riportati ma hemm l-ebda ambigwita` jew ekwivocita`. . . Hu biss "meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma` dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, (li) ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet" (artikolu 1003 tal-Kap. 16)."

Imbagħad insibu wkoll fuq l-istess prinċipji fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Mario Galea vs Maria Concetta Galea pro et noe**[40]

*"Illi ntqal inoltre anke fis-sentenza **"General Cleaners Company Limited vs Attorney General et"** (P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001 li "l-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni*

[40] Deċiża 2/10/2003 rikors 1168/99RCP

avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza ***"Beacom vs Spiteri Staines"*** *– ibid;* ***"Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni" –*** *P.A. RCP. 12 ta' Lulju 2001;* ***"Anton Spiteri vs Alfred Borg"*** *– P.A. RCP. 30 ta' Novembru 2000;* ***"Emanuel Schembri vs Leonard Ellul" –*** *P.A. RCP 30 t'Ottubru 2001).*

*Illi ghalhekk jirrizulta, u din hi anke hija r-ratio tal-ligi, (**art. 1004 tal-Kodici Civili**) illi l-interpretazzjoni li trid tinghata, meta klawsola tista' tfisser haga u ohra, din ghandha tinftiehem dik il-haga li biha jista' jkun hemm xi effetti milli dik il-haga li biha ma seta' jkun hemm ebda effett. Dispozizzjoni li tirrifletti l-principju "in dubiis interpretatio capienda est, ut dispositio potius valeat quam pereat".*

Illi korrolarju ta' dawn il-principji hija wkoll li l-istess kuntratti bejn il-partijiet ghandhom jigu esegwiti in bona fede u l-konsegwenza ta' kull ftehim ghalhekk hija li l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jaghmlu sens (jekk jista' jkun bwon sens) u l-kuntratti ghandhom ikunu nterpretati in bona fede ***("Carmelo Mifsud vs Joseph Spiteri et" -*** *P.A. (WG) 30 ta' April 1987);* ***"Chris Cachia & Associates Limited vs Damian u Roseanne konjugi Formosa"*** *(P.A. (RCP) l-1 ta' Ottubru 2002)".*

Pero' nonostante li dak skritt darba ċar ma jħalli ebda lat ta' interpretazzjoni daqstant ieħor insibu li fid-deċiżjoni fl-ismijiet **George Portanier ghan-**

nom u in rapprezentanza tad-ditta Portanier Brothers Limited Vs Charles Bezzina; u b'digriet tat-30 ta' Mejju 1998 ġiet imsejha fil-kawza Phyllis mart Charles Bezzina[41] li ntqal :-

*"Jinhass opportun f' kazijiet ta' din ix-xorta illi jigu ribaditi certi principji regolanti materja ta' kuntratti jew skritturi ta' ftehim: I. F' materja kontrattwali l-ftehim hu ligi ghall-partijiet kontraenti [Artikolu 992(1), Kodici Civili; "Carmelo Bajada nomine –vs- Fr. Saviour Cachia et nomine", Appell Kummercjali, 16 ta' Lulju 1973); II. Hi regola li l-kuntratti jigu ezegwiti bil-bona fidi (Artikolu 993, Kodici Civili; Vol. XXI P I p 283); III. Hi wkoll regola ben affermata illi kontra l-miktub mhumiex ammissibbli provi mhux miktuba (Contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufertur"); **B' danakollu "e` indubitato altresi che per diritto probatorio si ammette la prova testimoniale allo scopo di chiarire le oscurita`, le ambiguita` e la incertezza dell' atto contrattuale per rendere palese quale sia stata l' intenzione dei contraenti; poiche` in tale caso non si tratterebbe di prova orale in contraddizione od in aggunta alla prova scritta, ma si tratterebbe invece di prova testimoniale tendente a confermare il contenuto dell' atto scritto ed a dimostrare la vera intenzione dei contraenti che da quell' atto, senza il sussidio della prova testimoniale, potrebbe risultare oscura od apparire incerta o ambigua" (Vol. XXV P I p 150); Kif konswet, is-soluzzjoni tal-vertenza anke fil-kaz in ezami tiddependi fuq l-estimazzjoni tal-provi u ta' dawk iccirkostanzi u interpretazzjonijiet tal-fatti bastanti biex jinducu konvinzjoni f'min hu msejjah biex jiggudika fuq l-istess fatt."***

...

"Fil-gurisprudenza taghna ntqal mill-Imhallef Albert Camilleri fis-sentenza tieghu fl-ismijiet "Onor. Edgar Cuschieri –vs- Perit Gustavo Vincenti", Prim' Awla, Qorti Civili, 8 ta' Ottubru 1949, konfermata in sede appell fit-13 ta' Frar 1950 (Vol. XXXIV P I p 27) illi, "meta f' kuntatt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li hemm bzonn tigi maqtugha, allura l-Qrati jkunu obligati

[41] Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2003 Citazzjoni Numru. 1330/1995/1Phs

jinterpretaw il-konvenzjoni; u dina ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car millkumpless tal-konvenzjonijiet."

Isegwi li l-Qorti trid teżamina l-ftehim li fuqu tistrieħ il-kumpanija attriċi mill-lat ta' dawn il-prinċipji. Ukoll pero' marbuta mal-artikoli invokati mill-konvenuti tal-Kap 378, dwar il-Protezzjoni tal-Kunsumatur biex b'hekk tista' tinstab soluzzjoni għal vertenza.

6.Magħmula dawn ir-riferenzi inevitabilment il-Qorti trid tifli bir-reqqa dak li okkorra bejn il-partijiet qabel ma ġie ffirmat mill-konvenut Pace 'l hekk imsejjaħ *listing form* li kien fih il-klawsola li fuqha tistrieħ it-talba attriċi għal ħlas tal-*commission.*

i. Kif jixhdu l-konvenuti huma ġew a konoxxenza tal-attriċi jumejn qabel ma marru għandhom xi rappresentanti tal-kumpanija. Igħid il-konvenut li kienu sabu *flye*r ġo darhom u l-għada rċevew telefonata mingħand xi ħadd mill-kumpanija li kien qalhom li kien ħalla *flyer* fil-letter box. Fid-9 ta' Awwissu marru ġod-dar tagħhom u kien dik in-nhar li ġiet iffirmata l-*listing form.*

ii. Senjatament il-*flyer* li ġiet esebita bħala Dok. MP2[42] taqra hekk ***"I would like to assure you, that our fees are only due if we successfully manage to sell the property. If tequire, documented property valuations & consultations are given free of charge"***

iii. Meta l-għada żaru l-propjeta**, erbgħa** minn nies mill-kumpanija, kien il-konvenut biss li ttratta mal-istess, għalkemm martu kienet dejjjem preżenti, insista li hu ma ried jkollu x'jaqsam xejn mal-*commission.*

iv. Igħid li quddiemu mtliet formula bid-dettalji tad-dar u tniżżel il-prezz ta' €635,000. Senjatamemt igħid li ġiet mgħodddija lilu din il-formula, u tfalja, allura Anna Tabone, qaltlu biex jiffirmaha. Igħid li qatt ma ġie spjegat lilu l-kontenut. Igħid li hu insista li ma jkollux *sole agency* ma' Excel Homes u għalhekk ġie maqtugħ il-paragrafu opportun. Igħid li hu ffirma taħt l-impressjoni li kien qed jirriklama d-dar għal bejgħ mas-soċjeta' attriċi.

v. Igħid li jumejen wara Reuben Abdilla kien mar għandu bi prezz li hu ma aċċettax. Wara ftit l-istess Abdilla kien infurmah li min kien interessat li jixtri kien lest jagħtih il-prezz kollu mitlub u

[42] Folio 72

għalhekk ħadlu d-dar x-xerrejja, perit u l-partner tiegħu. Hemm sar jaf li dawn kellhom ħsieb li jwaqqgħu d-dar u jibnu appartamenti u għalhekk daħħal il-hsieb li minflokk il-prezz miftiehem seta' ukoll isir ħlas parti fi flus u parti b'wieħed mill-appartamenti u garaxx. Tħalliet ukoll pjanta tal-proġett maħsub. **Dok MP4**.

vi. Senjatament Abdilla, wara l-laqgħa max-xerrejja, kien reġa' mar għand il-konvenuti, miegħu ħa karta li kienet tagħti tlett prospetti ta' ħlas; sular u somma flus, sular, garaxx u somma flus, is-somma kolla tal-flus. **Dok MP3**

vii. Talbu jiffirmaha. Qallu li ma kienet xejn biss konferma li kienu saru dawk l-offerti. Il-konvenut iffirma l-istess.

viii. Igħid li aktar tard kien ġie ikkuntattjat mill-istess Abdilla li beda jsaqsih jekkk kienx jaf x'iffirma. Staqsih ukoll liema offerta kien se jagħżel. Da parti tiegħu Abdilla ma jixhed xejn dwar dan il-kuntatt.

ix. Da parti ta' Anna Tabone tixhed li hi spjegat il-klawsoli kollha tal-ftehim, inkluż dik li qed tiġi inforżata. **Tixhed li spjegatilhom illi jekk tinġib il-full offer, huma l-konvenuti kienu obbligati jiproċedu għal bejgħ.**

x. Senjatment jirriżulta ukoll minn dak prodott li kien hemm varji trattattivi bejn il-partijiet u kif u liema forma tal-ħlas kienu se jaċċettaw, fil-fatt jirriżulta li l-appartamenti proposti fl-iżvilupp ma kienux għoġbuhom. Ukoll kienu sabu appartament ieħor li pero' kien għad ried jinbena.

xi. Jidher ukoll li kienu għaddejjin trattattivi dwar it-tul ta' permessi li kienu jinħtieġu l-iżviluppaturi u terminu ta' bank loan li kellhom jottjenu. Ta' dan ġew esebiti dokumentazzjoni kemm minn Abdilla ukoll mill-istess konvenut. Ara senjatament dokumenti esebiti a **folio 77 sa 91.**

xii. Kienu wkoll għaddejjin trattattivi dwar id-deposit li kellu jitħallas mix-xerrejja, l-ammont ta' l-istess u f'idejn min kellu jitħalla. Ix-xerejja m'aċċettawx li jħallsu l-ammont mitlub ta' 20%, taw kontro offerta ta' 10%. Lanqas ma riedu li l-flejjes hekk imħallsa jinżammu mill-bejjiegħa**.**

xiii. **<u>Senjatament, il-konvenuti esebew ukoll flyer oħra, aktar riċenti maħruġa mis-soċjeta' attriċi li issa kienet teskludi dik il-kundizzjoni ġia senjalata mill-Qorti *supra*.: folio 163-164.</u>**

Ikkunsidrat:

7. Illi bla dubbju l-konvenut Pace iffirma kemm dak li l- Qorti qed issejjaħ il-*listing form* li fuqu tistrieħ l-attriċi biex tiġbor il-*brokerage/commission* dovut lilha, ukoll it-tlett offerti ta' ħlas magħmula mix-xerrejja prospettivi. Il-konvenut jinsisti li meta hu ffirma il-*listing form* li skontu ma ġietx spjegata lilu, hu fehem li kien qed jiffirma biex jassigura l-prezz tal-bejgħ ukoll li Excel ma kellhiex *sole agency*. Anna Tabone tixhed, mhux kontro eżaminata, li hi spjegat lill-konvenut illi darba Excel iġib il-*full offer* huma kellhom jipproċedu għal bejgħ.

Il-Qorti se tgħaqqad dana kollu mal-ġurisprudenza fuq ċitata għas-soluzzjoni tal-vertenza u dan għaliex kif hemm sew spjegat jispetta lilha li tifli u tgħarbel il-fatti u tifhem sew l-animu tal-partijiet.

8. Huwa vera li jispetta lil kull firmatarju li b'diliġenza appropja jifhem u jagħrbel sew dak li jkun qed jiffirma.

Huwa daqstant ieħor doveruz fuq kull parti li ma tkunx *underhanded,* żleali, fil-ftehim u li kull ftehim kif ingħad jiġi adoperat u mmexxi bil-prinċipju tal-bona fede minn kull kontraent.

Tara u tifhem illi l-konvenut waħdu, għax martu ma kienetx lesta għal vista ta' l-Excel, ftiehem mas-soċjeta' konvenuta wara li kien irċeva l-ewwel *flyer* fil-letter box. Il-kliem fl-istess kien ċar u inekwivoku; **is-soċjeta' tieħu biss commission darba li jirnexxielhom ibiegħu** l-propjeta' u dan id-diskors jiġi b'assikurazzjoni ewmfatika ***"I would like to assure you..."***. Dan huwa l-ewwel impatt li ħalliet is-soċjeta' attriċi fuq il-konvenut, fuq skorta ta' hekk l-għada jirċievi telefonata biex rappresentanti jmorru jżuru l-proprjeta'. Wieħed irid jiftakar ukoll illi l-konvenuti ġia kellhom il-propjeta' tagħhom *listed* ma'aġenżija oħra. Pero' meta s-soċjeta' tramite r-rappresentanti tagħha, għal ġieħna xejn anqas milli erbgħa minn nies, marru jżuru lill-konvenuti, biss jumejn wara, inħarġet listing form li timmerita eżami **i*n funditus*** għal mertu ta' dak li qed jiġi diskuss.

9. Id-dokument esebit mar-rikors ġuramentat[43] juri mad-daqqa t'għajn fuq l-ewwel paġna tiegħu 'l hekk imsejħa *listing form*, formula sempliċi b'dettalji bażiċi, tipa kbira u xejn ikkomplikat. Il-wara tagħha pero' huwa storja oħra. Hija tipa pjuttost żgħira, tipa rqiqa ferm, b'varji kundizzjonijiet tekniċi li **kollha jitrattaw benefiċċçju pekunjarju uniku a favur Excel**

[43] Dok RC1 folio 5

ta' kif din f'ċirkostanzi varji tiġbor il-commission tagħha. Dawn il-varji kundizzjonijiet huma di natura tekniċi u mhux faċilment deduċibbli minn persuna li mhux intiża f'tali negożju.

10. Anna Tabone tgħid li hi ħadet l-iżbriga tfiehem **dana kollu lill-konvenuti,** almenu hekk tiprospetta li tfiehem l-attriċi. Pero', Tabone tgħid li hi fehmet lill-konvenuti BISS li darba li tinġib il-*full offer* il-konvenuti kienu obbligati li jipproċedu bil-bejgħ. *Sic et simplicitur*, Imkien ma tgħid li fehmet lill-konvenuti li ottenut il-prezz, bla ma miftehma kondizzjonijiet oħra, kienet tkun ġia dovuta l-commission jekk ix-xerrejja rinfaċċati b'dan ma jersqux għal konvenju.

Minn din ix-xhieda waħidha ġia huwa ċar li fil-fatt il-kundizzjonijiet propja ma ġewx spjegati **sew** lill-konvenuti li żġur mhux tal-qata' fil-kamp. Il-konvenuti t-tnejn igħidu dan. Fil-fatt hemm differenza kbira bejn tgħid lis-soċjeta' attriċi hi dovuta l-commission jekk jirnexxi l-bejgħ milli dak li jgħidu l-klawsoli tal-ftehim imsemmi, senjatament l-ewwel artikolu tiegħu.

11. Importanti ukoll x'kien il-ħsieb ta' Martin Pace meta ffirma kemm il-listing form, ukoll it-tlett offerti aktar tard. Jixhed li hu ried biss jassigura, u hekk fehem, li jkun assigurat li jirċievi l-prezz fl-intier tiegħu bla ma hu jbagħti commission, ukoll li Excel ma jkollhiex l-esklussivita' bħala aġenzija. Oltre hekk donnu ma kien konċernat b'xejn iżjed.

Din is-sitwazzjoni fejn il-konvenuti ġew rinfaċċati b'assikurazzjoni li biss fuq suċċess ta' bejgħ li kienet dovuta l-kommissjoni, imbagħad jiffirmaw ftehim ta' listing *sulla faccia,* li wara hu miżgħud b'kundizzjonijiet tekniċi, hija sitwazzjoni kapsjuża għall-aħħar. Frankament il-Qorti ma tqies li hawn hu applikabbli l-prinċipju li saħħqet fuqu s-soċjeta' attriċi *"imputet sibi"*. Ma tistax tinvoka dan meta hi l-ewwel tiġbed in-nies lejha b'wegħda li tgħid mod imbagħad torbot il-bejjiegħa, li mhux svelti fis-suq, b'varji kundizzjonijiet tekniċi li jikkontradixxu l-ewwel offerta/introduzzjoni tagħha. Din l-attitudni tinduċi faċilment għal iżball u tpoġġi l-bona fede marbut mal-konvenzjoni fid-dubbju!.

Il-Qorti nonostante li hi ferm konoxxenti mill-fatt li l-kliem tal-konvenzjoni jorbtu u jagħmlu liġi bejn il-partijiet, ma tistax meta tagħrbel il-provi ma tarax li xejn f'dak presentat lill-konvenuti, u kif waslet

għandhom din il-presentazzjoni ma kien ċar, meta meħuda l-fatti kollha li ppreċedew il-firma tal-listing form innifisha. Kieku kien mod ieħor l-istess soċjeta attriċi ma kienetx aktar tard tbiddel il-kliem tal-flyer li bih tintroduċi ruħħa u tippresenta meta tesiġi l-commission.

Ġia minn dan il-lat isib li l-konvenuti għandhom raġun jirreżistu għax-xilja attriċi.

12. Fit-tieni eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jressqu ukoll l-iżball ta' fatt biex jilqgħu għat talba. Jsostnu ikoll li l-kuntratt huwa vizzjat minħabba li hu vizzjat fil-fatt u fid-dritt għax il-ftehim kien indott minn pressjoni.

"(A) ***KUNSENS MOGHTI BI ZBALL.***

*Illi l-**artikolu 976 (1)** jipprovdi hekk:-*

"L-izball dwar il-fatt ma jgibx in-nullita' tal-kuntratt hlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim."

*Illi fis-sentenza **"A. Aquilina et vs Av.Dottor A.H.Farrugia noe"** (P.A. (RCP) 22 ta' Mejju 2001 – Cit.Nru: 2689/96/RCP) gie kkwotat is-segwenti:-*

"Illi dwar vizzju tal-kunsens minhabba zball, il-ligi tiddistingwi bejn zball dwar il-ligi li ma jgibx nullita` hlief meta dan ikun il-kawza wahdanija jew ewlenija tieghu, u zball ta' fatt li ma jgibx in-nullita` tal-kuntratt hlief meta

jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim (Art 975 u 976 tal-Kap 16)".

*"Illi dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna li biex jaghti lok ghat-thassir tal-kuntratt l-izball ta' fatt irid ikun zball sostanzjali. Il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tat-30 ta' Marzu, 1936 fl-ismijiet "**Alessandro Portanier vs Paolo Dalli**" irriteniet li 'errore di fatti' ma jgibx ghan-nullita` tal-konvenzjoni 'se quando cade sulla sostanza stessa della cosa che ne e` l'oggetto'. In sostenn ta' dan saret referenza ghal dak li jinghad minn l-awtur Franciz Laurent (Vol XV, p 455) li fuq dan il-kuncett qal hekk: 'Pothier ci dira` cio` che bisogna intendere per errore sulla sostanza della cosa. L'errore annulla che le parti hanno avuto principalmente di mira e che forma la sostanza di questa cosa. L'errore sulla sostanza e` dunque un errore sulla qualita`, ma non ogni errore sulla qualita` e` sostanziale; bisogna che esso cada su di una qaulita` principale, ed e` l'intenzione delle parti quello che deve decidere se una qualita` e` o no principale. E il caso di applicare il principio di Domat: Le parti non avrebbero contrattato se avessero saputo che la cosa non aveva quella qualita` che esse le supponevano; l'errore sara` sostanziale". ("**Godfrey Aquilina noe vs Vincent Borg et**" – P.A. (AJM) 10 ta' Marzu 1997 - Vol LXXXI.III.44).*

*Illi 'nfatti, fis-sentenza **"Sacerdot C. Caruana et vs M.Bugeja"** (A. C. 5 ta' April 1922 – Vol.XXVE.ii.81) illi "...per invalidare una transazione per errore sull'oggetto, pertanto, l'errore deve aver avuto tanto peso subiettivo sull'animo del contraente, da rendere certo che questi, in difetto di quell'errore, non sarebbe intervenuto...".*

*Illi mbaghad fis-sentenza **"Onorato Pisani vs Negte. Joseph Mamo noe"** (A.K. 7 ta' Novembru 1933 –*

Vol.XXVIII.i.1218) intqal li "…l'errore, per essere causa di vizio del consenso, deve essere scusabile. La dottrina da accettarsi nella soggetta materia e' quella secondo cui l'errore non puo' addursi quando e' l'effetto di grande negligenza, per cui il contraente avrebbe potuto accorgersi dell'errore anche con lieve diligenza, perche' in tale caso e' da applicarsi la massima qui sua culpa damnum sentit, non videtur damnun sentire. Ed in applicazione di tale dottrina, la Corte di Appello di Sua Maesta', il di' 28 marzo 1909, in re Axisa vs Aquilina (Collez. Vol.XVII.i.108) ritenne che : una

dichiarazione di un fatto inserto in un contratto non si puo' impugnare per causa d'ignoranza o di errore, quando colui che la impugna non poteva, nel momento di tale duchiarazione, trovarsi in istato di tale ignoranza od errore."

*Illi dan kif gie kkonfermat fis-sentenza **"M. G. Philips vs R. Storace et"** (A.K 14 ta' Frar 1941 - Vol.XXXIA.i.12), kif ukoll **"C. Zarb et vs G. Xuereb"** (A. K. 13 ta'Ottubru 1998 - Vol.LXXXII.ii.1027) fejn intqal illi:*

"Zball ta' fatt jipproduci n-nullita' tal-konvenzjoni meta jaqa' fuq is-sostanza tal-haga li tifforma l-oggett tal-konvenzjoni hija l-opinjoni preferibbli li l-kelma 'sustanza' ghandha tittiehed bhala sinonimu ta' 'kwalita' sostanzjali' u li din il-kwalita' tiddependi mill-intenzjoni tal-partijiet (Vol.XXXII.ii.157)."[44]

Jekk il-Qorti toqgħod fuq dan it-tgħalim ġurisprudenzjali u tgħaqqdu ma' dak li xehed il-konvenut Martin Pace isib li terġa jkollha taqbel mad-difiża mressqa. Għalkemm il-pressjoni subita mill-konvenuti ma kientx tali li taf minn dik aktar komunament mifhuma ta' waħda aggressiva, pero' meta tqies li biss ma l-ewwel vista l-konvenuti bla ma apprezzaw sew l-import tal-listing form kienu ġia presentati bl-istess, mitluba jiffirmawha meta lanqas almenu ma ingħataw iċ-ċans li jixtarru sew tali ftehmu jew jikkunsultaw ruħhom sew fuq l-istess. Tfakkar li l-kopja tagħha ingħatatilhom biss wara li kienu intrabtu biha u mhux qabel. Terġa tirritjeni illi huma ġew indotti fi żball fattwali li kien kardinali għal dak

[44] Joseph Vella et. vs Nazzareno Farrugia et. 27/02/2003: 568/1996RCP

mixtieq minnhom, li kienu iva ċerti li jridu jbiegħu d-dar taħt il-kundizzjonijiet kollha maqbula, apparti għal prezz, ukoll li ma jħallsu ebda flejjes. Hekk spiċċaw li għax inġabet l-offerta mitluba, mingħajr ma għadu magħluq sew il-ftehim, ġia espsoti għal ħlas tal-commission. Żgur li dan il-fatt waħdu jolqot is-sustanza tal-ftehim u li ma seta' kien qatt l-intenzjoni tal-firmatarju Pace.

Għandu jiġi ppuntwalizżat ukoll illi konvenju mhux marbut biss mal-prezz tal-immobbli u li fih jiġu trattati u pattwiti punti oħra determinanti għal bejħ innifsu. Il-prezz waħdu mhux konklussiv għal ftehim.

13. Il-Kap 378

i.Punt ieħor li għandu jiġi trattat huwa dak sollevat mill-konvenuti kemm fir-risposta ġuramentata tagħhom ukoll fir-rikonvenzjoni meta jagħmlu rikors għal Kap. 378 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-konvenuti jirreżistu t-talbiet attriċi billi jressqu in difesa tagħhom l-artikoli 44 sa 47 tal-Kap 378 u b'mod partikolari l-artikoli 44(g), 44 (m) u 45 ta' l-imsemmi Kap.

ii.Punt interessanti, għalkemm mhux sollevat mill-partijiet huwa dak li ġie diskuss fs-sentenza fl-ismijiet **F Advertising Limited vs Anthony u Mary Rose konjuġi Tabone**[45] u jekk nullita' tistax tinġieb qua eċċezzjoni. Pero' l-istess sentenza tiddiskuti wkoll l-artikoli (jew minnhom) rilevanti għal każ.

"L-appell tal-konvenuti minn din is-sentenza huwa bazat, b'mod principali, fuq l-agravju illi l-ewwel Qorti ghamlet interpretazzjoni zbaljata tal-ligi meta ddikjarat inammissibbli l-ewwel eccezzjoni taghhom. Huma, anzi, jikkontendu illi, gjaladarba certi klawsoli ta' l-iskrittura tas16 ta' Marzu, 2006 kienu pprojbiti mill-Att ta' l-Affarijiet tal-Konsumatur (Kapitolu 378), proceduralment kienu korretti meta dan issollevawh per via di eccezione. Ghaldaqstant huma jikkritikaw lill-ewwel Qorti illi meta din ibbazat ilkonsiderandi taghha fil-mertu fuq id-disposizzjonijiet generali tal-Kodici Civili dan ikkrejalhom pregudizzju ghax b'hekk giet negata lilhom mill-Qorti l-protezzjoni akkordata mill-Att imsemmi. B'ilment iehor l-istess appellanti jissottomettu illi z-zewg eccezzjonijiet l-ohra taghhom kellhom jircievu konsiderazzjoni aktar adegwata;

Minn naha taghha s-socjeta` attrici tirpoza l-opposizzjoni taghha ghar-revoka mitluba tas-sentenza appellata fuq irragonament illi bit-tieni skrittura tad-9 ta' Mejju 2006 l atturi appellanti kkostitwew ruhhom debituri versu lejha ghal hlas tal-korrispettiv stabbilit bl-ewwel skrittura. F'kull kaz, jissottomettu wkoll illi l-ewwel Qorti sew iddecediet meta argomentat illi n-nullita` vantata kellha titressaq permezz ta' azzjoni ad hoc;

Il-Qorti thoss il-htiega li ghandha qabel xejn b'introduzzjoni generali taghmel dawn il-kummenti. F'kuntratt fejn il-parti l-wahda hi "kummercjant" li jbiegh oggett jew joffri servizz u l-parti l-ohra hi "konsumatur", skond kif dawn il-kliem huma definiti bl-Att imsemmi,

[45] QORTI TA' L-APPELL Onor. Imħellef PH. Sciberras Seduta tad-9 ta' Jannar, 2009 Appell Civili Numru. 232/2007/1

iddixxiplina normattiva tal-ligi b'dan l-istess Att taffida lillawtorita` gudizzjarja kontroll fuq ix-xorta tal-provvedimenti jew klawsoli appattwiti bejn il-kontraenti in funzjoni ta' l ineffikacja jew tal-vessatorjeta` taghhom. Irid jinghad li kontroll bhal dan, tnehhi certa gurisprudenza dwar "exempting clauses" (ad ezempju "Robert Borg -vs- Gio Maria Cini et" Appell Kummercjali, 1 ta' Marzu, 1969) huwa injot fil-Kodici Civili taghna u jidher li l-Att specjali ddahhal appozitament ghal dan il-fini, u dak tat-tutela talkonsumatur kif konoxxut f'certi direttivi ta' l-Unjoni Ewropeja;

Importanti ferm li jkun osservat illi fejn l-Artikolu 44 (1) ta' l-Att imsemmi jippreskrivi illi "espressjoni mhix gusta" li tiddahhal f'kuntratt li jsir mal-konsumatur ghandha titqies bhallikieku qatt ma tkun hekk iddahhlet, dan ghandu jinftiehem bhala li dik l-espressjoni ghandha titqies ineffikaci. Tali ineffikacja mhix kollegata mar-regolarita` tal-ftehim izda mal-produzzjoni ta' l-effetti tieghu. Lanqas ma hi marbuta mal-volonta` tal-partijiet li kkuntrattaw izda mal-konsegwenza tad-difett originarju ta' l-istipulazzjoni kontrattwali. Forsi, aktar precizament, mal-ksur tad-divjet ta' dik l-imgieba abusiva stabilita mill-Att ghal harsien tal-konsumatur. Si tratta, allura, hawnhekk ta' nullita` ta' protezzjoni kostitwenti speci ta' dak il-generu ta' nullitajiet kuntrattwali minhabba ksur ta' disposizzjonijiet imperattivi tal-ligi;

Premess dan, u premess ukoll illi l-kuntrattazzjoni de quo tinkwadra ruhha fl-isfera ta' applikazzjoni ta' l-Att succitat, trattasi minn konvenuti konsumaturi u socjeta` attrici kwalifikabbli bhala "kummercjant", irid qabel kollox jigi ezaminat jekk dik in-nullita` ta' certi pattijiet invokati mill appellanti setghetx tigi sollevata bil-mezz ta' l-eccezzjoni; Hi disposizzjoni cara tal-Kodici Civili fl-Artikolu 1226 (1) tieghu illi "l-eccezzjoni tan-nullita` tista' f'kull zmien tigi moghtija minn dak li jkun imharrek ghall-ezekuzzjoni tal-kuntratt fil-kazijiet li fihom huwa nnifsu seta' jagixxi ghar-rexxissjoni". Apparti d-distinzjoni bejn "nullita`" u "annullabilita`" li taghmel certa gurisprudenza (ara Kollez. Vol. XXIX P I p 452 u Vol. XLIX P I p 405) influwenzata x'aktarx mid-dottrina Taljana, u li dwarha l-Qorti ta' l Appell fis-sentenza "George Borg nomine -vs- Ronald Camilleri", (28 ta' Frar, 1997) issenjalat id-differenza bejn il-ligi taghna u dik Taljana, dik l-istess gurisprudenza tissuggerixxi illi fejn in-nullita` tkun pronunzjata mil-ligi nnifisha, ossija ipso jure, din setghet anke titqajjem b'eccezzjoni. Tradott ghal kaz in ispecje l-eccezzjoni ta' nullita` promossa mill-appellanti kellha tkun, allura, ammissibbli in kwantu, kif gja manifest, in-

nullita` f'dan ilkaz, relattivament ghal certi klawsoli kontrattwali senjalati mill-appellanti, kienet derivanti minn disposizzjoni imperattiva tal-ligi fl-Artikolu 44(1) tal-Kapitolu 378. Ghandu jigi hawn sottolinejat illi huma l-klawsoli kuntrarji ghal ligi li huma nulli mentri l-kuntratt jista' jibqa' validu ghal kumplament. Dan hu hekk anke indott mill-Artikolu 46 ta' l-Att;

Jikkonsegwi minn dawn il-konsiderazzjonijiet illi l-ewwel Qorti kien messha ggwidat ruhha sija mill-artikolu riportat tal-Kodici Civili kif ukoll mid-disposizzjonijiet tal-ligi specjali fil-Kapitolu 378. Kif sewwa osservat mill-appellanti fil-korp tar-rikors ta' l-appell taghhom, dawn l-ahhar disposizzjonijiet huma mahsuba ghall-protezzjoni tal-konsumatur f'azzjoni mehuda fil-konfront tieghu millkummercjant. L-ewwel eccezzjoni kienet konsegwentement meritevoli ta' debita konsiderazzjoni u l-Qorti Inferjuri zbaljat meta naqset milli tinvestigaha kif imiss. Fiz-zgur, minn dak premess, l-ewwel Qorti ma kienetx gustifikata fid-deduzzjoni taghha illi n-nullita` kkontemplata ta' certi klawsoli stipulati f'kuntratt standard ma setghetx titqajjem per via di eccezione;

Raggunta din il-konkluzjoni, din il-Qorti hi tal-fehma li ghandha tieqaf hawn biex taghti l-opportunita` pjena lill partijiet li jiddibattu l-meritu mill-ottika tal-provvedimenti tal-Kapitolu 378, li ma gewx ikkunsidrati mill-ewwel Qorti ghal dik ir-raguni l-ohra. B'hekk, ukoll, huma ma jitilfux ilbeneficcju tad-doppio esame;

Opportunament, pero`, qabel taghlaq u minghajr ma taddentra ruhha fil-mertu, din il-Qorti thoss li ghandha tattira l-attenzjoni ghall-elenkazzjoni tas-subinciz (2) ta' lArtikolu 44 li mieghu hu abbinat ukoll l-Artikolu 45 ta' l-Att. In partikulari, l-ewwel Qorti ghandha tistharreg jekk f'dak pretiz mill-appellanti dwar certi stipulazzjonijiet tal-ftehim jezistux profili ta' skwilibriju jew ta' pattijiet zbilancjati u ingusti. M'ghandux lanqas f'dan l-ezercizzju jintilfu di mira certi cirkustanzi partikulari li jkunu ezistew fil-mument tal-kontrattazzjoni. Ad ezempju, il-kondizzjoni ta' inferjorita` negozjali u, ghaliex le, anke kulturali, tal-konsumatur, il qaghda soggettiva li jkun jinsab fiha fil-waqt tal-konkluzjoni tal-ftehim – certa urgenza li jottjeni s-servizz jew ta' xi stat illitterat tieghu, jew, ukoll, dak ta' l-affidament li jkun ghamel fuq il-kummercjant. Dawn huma whud biss mill-elementi li gudikant, f'kazijiet

ta' din ix-xorta, jista' jiehu in konsiderazzjoni. L-illustruzzjoni taghhom hi biss ezemplikativa u ma jfisserx li l-lista hi ezawstiva. Lanqas, del resto, ma hu hekk ezawrjenti lelenku fl-Artikolu 44 (2). Ara s-subinciz (4) ta' l-istess Artikolu 44. ***<u>(enfasi ta' din il-Qorti)</u>***

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrevoka s-sentenza appellata, tiddikjara li l-ewwel eccezzjoni kienet ammissibbli u in raguni ghal konsiderazzjonijiet kollha suesposti tirrimanda l-atti lura lill-ewwel Qorti biex din tiddelibera u tiddeciedi l-mertu fil-parametri taddisposizzjonijiet rilevanti fl-Att dwar l-Affarijiet talKonsumatur (Kapitolu 378). L-ispejjez tal-prezenti appell jitbatew mis-socjeta` attrici appellata. Dawk ta' l-ewwel Qorti ghandhom jibqghu rizervati ghal gudizzju finali filmertu minn dik il-Qorti"

ii. Il-konvenuti jirrispondu għat-talba prinċipali billi jressqu a konsiderazzjoni l-artikoli 44 sa 47 tal-Kap. 378, senjatament jagħmlu referenza għal artikolu 44(g) invokat il-kumpens sporporzjonat, l-artikolu 44(m) nuqqas li l-kontraent konsumatur jifhem il-pattijiet li qed jorbtuh, li jagħtu danni pre-likwidati sproporzjonati u eseġerati, ukoll mala fede tali l-attriċi naqset li tispjega sew il-klawsoli tal-ftehim. Jiresistu t-talba ukoll billi jressqu a konsiderazzjoni l-artikolu 45 ta' l-istess Kap.

iii.L-artikolu 44 tal-Kap 378 huwa wieħed kemm xejn twil, pero' kif jgħidu sew id-deċiżjonijiet ċitati fil-mertu mhux eżawrjenti:_

"44.(1) Ma jistgħux jintużaw f'kuntratti li jsiru mal-konsumatur espressjonijiet mhux ġusti, jew espressjonijiet jew kombinazzjoni ta' espressjonijiet li jkunu mhux ġusti f'illi jkollhom bħala skop jew effett xi wieħed mill-iskopijiet u effett imsemmija fis-subartikolu (2), u kull espressjoni pprojbita

kif hawn aktar qabel imsemmi li tiddaħħal f'xi kuntratt li jsir mal-konsumatur għandha titqies bħallikieku qatt ma tkun hekk iddaħħlet.

(2) L-espressjonijiet imsemmija fis-subartikolu (1) jinkludu espressjonijiet li jkollhom l-iskop jew l-effett li –

(a) jeskludu jew jillimitaw ir-responsabbiltà ta'kummerċjant minħabba fil-frodi jew in-negliġenzagravi tiegħu nnifsu jew dik tal-impjegati jew l-aġentitiegħu, jew minħabba f'xi nuqqas li jwettaq xiobbligazzjoni li tkun tikkostitwixxi xi wieħed mill-elementi fundamentali tal-kuntratt;

(b) jistabbilixxu perjodu, li jkun b'mod xejn raġonevoliwieħed qasir, li fih il-kummerċjant ikun jista' jiġiavżat b'xi difetti

(ċ) jeskludu jew jillimitaw id-drittijiet legali ta'konsumatur kontra l-kummerċjant fil-każ ta' nuqqas totali jew parzjali ta' twettiq jew ta' twettiq inadegwatmill-kummerċjant ta' xi waħda mill-obbligazzjonijietkontrattwali tiegħu;

(d) jipprojbixxu lill-konsumatur mit-tpaċija ta' xi dejn dovut lill-kummerċjant dwar xi talba li l-konsumaturjista' jkollu kontra l-istess kummerċjant;

(e) jagħmlu xi ftehim li jkun jorbot lill-konsumaturfilwaqt li l-provdiment ta' servizzi jew oġġetti mill-kummerċjant jkun suġġett għal xi kondizzjoni li r-realizzazzjoni tagħha tkun tiddependi biss mir-riedatal-kummerċjant;(f) jippermettu lill-kummerċjant li jżomm ammontimħallsa mill-konsumatur jekk il-konsumaturjiddeċiedi li ma għandux jikkonkludi jew iwettaq il-kuntratt, mingħajr ma jiġi pprovdut għall-konsumaturli jirċievi kumpens f'ammont ekwivalenti mingħand il-kummerċjant meta l-kummerċjant ikun dik il-parti litkun qegħda tħassar il-kuntratt;

(g) jeħtieġu lil konsumatur li jkun naqas milli jwettaq l-obbligazzjoni tiegħu, li jħallas b'kumpens lill-kummerċjant ammont li jkun sproporzjonatament għoli ħdejn il-valur tal-oġġetti jew is-servizzi mixtrijin jew mikrijin;

(h) jistabbilixxu l-kumpens li għandu jitħallas minnkonsumatur li jkun naqas li jwettaq l-obbligazzjonijiettiegħu, mingħajr ma jipprovdu għal kumpensdaqsinsew mill-kummerċjant li jkun naqas mill-istessħaġa;

(i) jillimitaw il-mezzi ta' provi li l-konsumatur jista' jġib;

(j) jġiegħlu lill-konsumatur iwarrab xi raġuni għal xi talbakontra l-kummerċjant f'każ ta' tilwima;

(k) jipprojbixxu lill-konsumatur milli jikseb it-tħassir tal-kuntratt jekk il-kummerċjant jonqos milli jwettaq l-obbligazzjonijiet tiegħu;

(l) jirrestrinġu d-dritt tal-konsumatur li jħassar il-kuntrattjekk il-kummerċjant, f'dak li għandu x'jaqsam ma'kull garanzija mogħtija, ma jwettaqx l-obbligazzjonitiegħu jew jonqos milli hekk jagħmel f'per-joduraġonevoli;

(m) ikunu irrevokabilment jorbtu lill-konsumatur b'pattijiet li ma kellu ebda opportunità reali li jifhem sew qabel ma jagħmel il-kuntratt;

(n) bihom il-kummerċjant ikun jista' jibdel il-pattijiet ta'kuntratt unilateral-ment, mingħajr ebda raġuni valida litkun speċifikata fil-kuntratt;

(o) bihom il-kummerċjant ikun jista' jibdelunilateralment, mingħajr ebda raġuni valida, il-karatteristiċi tal-prodott jew tas-servizz li jkun se jiġipprovdut;

(p) jipprovdu għall-prezz tal-oġġetti li jiġi stabbilit fil-waqt tal-kunsinna mill-kummerċjant jew li jkunujippermettulu li jżid il-prezz mingħajr f'kull każ majagħti lill-konsumatur id-dritt korrispondenti li jħassaril-kuntratt jekk il-prezz finali jkun daqstant għoli kifimqabbel mal-prezz miftiehem meta jkun sar il-kuntratt;

(q) jagħtu lok li l-prezz jinbidel minħabba f'fatturi lijkunu jiddependu biss mir-rieda tal-kummerċjant;

(r) jagħtu lill-kummerċjant id-dritt li jistabbilixxiunilateralment jekk l-oġġetti jew is-servizzi mogħtija jkunux konformi mal-kuntratt;

(s) jagħtu lill-kummerċjant id-dritt esklużiv lijinterpretaw xi frażi mill-kuntratt;

(t) jillimitaw jew jeliminaw l-obbligazzjoni tal-kummerċjant li jirrispetta rabtiet li jkunu għamlu l-aġenti jew l-impjegati tiegħu;

(u) jobbligaw lill-konsumatur li jwettaq l-obbligazzjonijiet tiegħu fejn il-kummerċjant majwettaqx tiegħu;

(v) jippermettu lill-kummerċjant il-possibiltà lijittrasferixxi d-drittijiet u l-obbligazzjonijiet kollhatiegħu taħt il-kuntratt fejn dan jista' jservi biexinaqqas kull garanzija li l-konsumatur ikollu, mingħajril-kunsens tal-konsumatur;

(w) jipprovdu dwar li jkun hemm xi rabta immedjata ufinali mill-konsumatur malli jiffirma l-kuntratt, filwaqtli l-kummerċjant jidħol fil-kuntratt kif suġġett għal xikondizzjoni li t-twettiq tagħha jkun jiddependi bissmirrieda tal-kummerċjant;

(x) jippermettu lill-kummerċjant li jistabbilixxi jewibiddel unilateralment iż-żmien li fih jikkunsinnaoġġetti jew jipprovdi xi servizz;

(y) jeskludu jew jillimitaw ir-responsabbiltà legali ta'kummerċjant jew fornitur fil-każ li konsumatur imutjew ikorri, liema mewt jew korriment jirriżulta minnatt jew omissjoni ta' dak il-kummerċjant jew fornitur;

(z) jawtorizzaw lill-kummerċjant jew lill-fornitur ixolji l-kuntratt fuq bażi diskrezzjonali meta l-istess faċilitàma tingħatax lill-konsumatur, jew jippermettu lill-kummerċjant jew lill-fornitur li jżomm is-somomimħallsa għal servizzi li jkunu għadhom ma ġewxipprovduti minnu fil-każ li jkun il-kummerċjant jew il-fornitur innifsu li jxolji l-kuntratt;

(aa) jawtorizzaw lill-kummerċjant jew lill-fornitur li jtemm kuntratt ta' tul ta' żmien mhux stabbilit mingħajr ma tingħata twissija raġonevoli ħlief meta jkun hemm raġunijiet serji sabiex dan isir;

(bb) jestendu awtomatikament kuntratt għal tul ta' żmienfiss meta l-konsumatur ma jindikax mod ieħor, meta l-iskadenza ffissata għall-konsumatur sabiex jesprimidin ix-xewqa tiegħu li ma jestendix il-kuntratt issir fiżmien qabel li ma jkunx wieħed raġonevoli;

(ċċ) jeskludu jew ifixklu d-dritt li għandu l-konsumatur lijieħu azzjoni legali jew li jeżerċita xi rimedju legaliieħor, b'mod partikolari billi jeħtieġu lill-konsumaturli jieħu xi kwistjoni għal arbitraġġ li ma jkunx jaqa'taħt xi dispożizzjoni tal-liġi, biex b'hekk jirrestrinġu l-evidenza li jkollu f'idejh jew jimponu fuqu l-oneru tal-prova li, skont il-liġi li tkun tapplika, għandu jinkombi fuq il-parti l-oħra fil-kuntratt."

Kif tgħid sew il-ġurisprudenza nostrali dan l-artikolu mhux eżawrijenti f'dak prospettat li jista' jikkwalifika bħala espressjonijiet mhux ġusti u projbiti. It-tul ta' l-istess, u l-fatt li jħalli lok għal aktar interpretazzjoni juri biċ-ċar kemm il-leġislatur ried li jestendi protezzjoni lill-kunsumaturi f'ċertu ċirkostanżi li jafu jkunu kapzjużi għalihom.

iv.Il-liġi tħalli għal eżami u interpretazzjoni tal-Qorti, eżaminati l-fatti partikolari tal-kaz, x'għandhom fil-kaz in eżami jkunu dawn l-espressjonijiet mhux ġusti u sproporzjonati tant li jikkreaw żbilanċ a favur in-negozjant ad detriment tal-konsumatur.

Fil-każ odjern is-soċjeta attriċi qegħda titlob is-somma ta' €37,465.00 skontha bħala *brokerage fee,* komposta minn 5% tal-prezz tal-bejgħ plus Vat.

Jekk il-Qorti isib li tali ftehim hu milqut minn xi waħda mill-kundizzjonijiet maħsuba fl-artikolu 44 ċitat, allura l-effett ikun li dik l-espressjoni hekk milquta ma jkollha ebda effett bejn il-partijiet, b'dan pero' li l-ftehim jibqa' validu jekk jista' hekk jibqa' jgħodd mingħajra.

L-artikolu 44(g) jitkellem fuq ammont sproporzjonat dovut meqjus il-valur tal-oġġett prinċipali mentri l-artikolu 44(m) jitkellem dwar pattijiet inkluża fil-ftehim li l-konsumatur ma kellux ċans sew li jifhem qabel ma jiffirma l-kuntratt.

Il-*Brokerage fee* mitluba fil-fehma ta' din il-Qorti hija dik li tista' tiġi meqjusa bħala pre-likwidated damages.

v.F'dan ir-rigward u ta' interess dak li qalet il-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Attard Services vs Shell MOH Aviation[46].**

[46] 453/14/1 deċiża 1/12/2021

41. *Il-principju ta' solidarjeta`, fuq kollox, qieghed ukoll isib applikazzjoni fil-ligi Maltija, tant li, ghalkemm in principju, kuntratt li hu rizultat rieda hielsa tal-partijiet, huwa validu u jitqies, anzi, ligi bejn l-istess partijiet (Art. 992 Kodici Civili), il-legislatur, konxju tar-rwol socjali tieghu, diga` intervjena biex, fl-interess tal-kontraent hekk imsejjah, aktar debboli, jimmodifika jew sahansitra jwaqqa' kuntratt li jista' jitqies mhux gust. L-ewwel evidenza ta' din it-tendenza legislattiva kien l-Att dwar il-Kuntratti fuq l-Ghatba tal-Bieb (Kap 317) li taghti lill-konsumatur li jkun iffirma kuntratt mhux fil-hanut jew fil-post tan-negozju tal-kummercjant, id-dritt li fi zmien hmistax-il gurnata, ghal raguni tkun xi tkun, ihassar dak il-kuntratt altrimenti meqjus validu. Il-Legislatur hass li dawn il-kuntratti, generalment iffirmati fid-dar tal-konsumatur wara zjara mis-salesman tan-negozjant, ikunu gew iffirmati wara certa "insistenza" mis-salesman, li avolja ma tekwivalix ghal vjolenza, tista' twassal lill-kontraent aktar dghajjef li jaccetta kuntratt li ma jkunx ta' vantagg jew utilita` ghalih. Ezempji ohra ta' dan it-tip ta' intervent tal-Legislatur (li jista' jissejjah "cooling off period") huma r-Regolamenti tal-2000 dwar il-Protezzjoni ta' Xerrejja f'Kuntratti ta' Time Sharing fi Proprjeta` Immobbli (reg. 7 tal-A.L. 269/2000 – L.S. 409.02 mibdula bl-A.L. 109/2011, reg 8), u r-Regolamenti tal-2001 dwar Bejgh mill-Boghod (reg. 6 tal-A.L. 186/01 – L.S. 378.08 – imhassrin bl-A.L. 439 tal-2013).*

42. *Dan l-ahhar, bis-sahha tal-Att XXVI tal-2000 li emenda l-Att dwar lAffarijiet tal-Konsumatur (Kap 378), il-Qrati Maltin inghataw l-opportunita` li jvarjaw kuntratti li jkunu saru bejn negozjant u konsumatur, fis-sens li jistghu jwarrbu mill-kuntratt klawsoli u kundizzjonijiet li jistghu jitqiesu mhux gusti, u fost il-konsiderazzjonijiet li jistghu jaghmlu l-Qrati biex jiddeciedu jekk klawsola hijiex gusta jew le, hemm il-"bargaining power" rispettiva tal-partijiet, il-pressjoni li tkun saret fuq il-konsumatur u nnuqqas ta' konoxxenza jew nuqqas ta' hila tal-istess konsumatur. B'hekk kwalunkwe klawsola jew kundizzjoni "accettata" minn kontraent aktar dghajjef mill-iehor, tista' tigi mwarrba mill-Qrati jekk titqies mhux gusta, u dan*

b'harsien tal-principju ta' solidarjeta` li jistmerr agir ta' persuna li japprofitta ruhu mid-dghjufija ta' persuna ohra.

43. *Din it-tendenza legislattiva tindika sforz biex l-aspettativi legittimi tal-kontraenti jigu, kemm jista' jkun, protetti. Applikat dan il-principju, persuna li tkun qed tittratta ma' persuna ohra, u jkun intlahaq stadju fejn in-negozjati gew kwazi konkluzi pozittivament, ghandu jkollu l-aspettativa legittima tieghu li l-kuntratt jigi effettivament konkluz, protetta bil-ligi, fis-sens li dak il-kontroparti li, minghajr raguni gusta, iwaqqaf hesrem dawk it-trattattivi, ghandu jwiegeb ghad-danni. Hekk kif l-ezercizzju ta' dritt isib il-limitazzjoni tieghu fir-rispett tad-drittijiet ta' haddiehor, hawn ukoll id-dritt li wiehed jerga' lura mit-trattattivi isib kwalifikazzjoni fil-htiega ta' rispett ghal aspettativa legittima tal-parti l-ohra. Kontra l-oggezzjoni li l-principju ta' responsabilita` prekontrattwali jista' jfixkel il-kummerc hieles din il-Qorti tosserva li dan il-principju ilu accettat u segwit fi Franza, fl-Italja u fil-Germanja, fost pajjizi ohra, u ma jidhirx li dan il-principju kien ta' xkiel ghall-kummerc f'dawk il-pajjizi. Kif jghid il-<u>Bessone</u> ("Rapporto precontrattuale e doveri di correttezza" Giuffre`, 1971 Ed. p. 245),*

> *"lungi dal compromettere ruolo ed utilita` sociale della trattativa, l'operare di un oculato regime di responsabilita` per recesso assicura un migliore andamento del mercato, con il fatto stesso di contenere il rischio di iniziativa degli operatori avveduti e di scoraggiare i contegni sleali o poco corretti".*

44. *L-accettazjoni ta' dan il-principju m'ghandhiex issib ostakolu mill fatt li fil-ligi Maltija m'ghandniex artikolu bhall-Artikolu 1337 tal-Kodici Civili Taljan. L-ewwelnett, dan in-nuqqas ma zammx lill-Qrati Francizi u dawk Taljani tal-epoka li, b'mod car u inekwivoku, jaccettaw dan il-principju. Fit-tieni lok, nuqqasijiet simili qatt ma zammew lil dawn il-Qrati li jintroducu principji u azzjonijiet li ma jiffurmawx parti mill-Kodici Civili taghna, meta jhossu li tali principju huwa gust u ta' gieh ghal Ordinament Guridiku; l-aktar ezempju car, hija l-actio de in rem verso, azzjoni bbazata fuq l-arrikiment ingust, li llum tifforma parti mill-gurisprudenza kostanti lokali, u zgur hadd*

*ma jazzarda jghid li din l-azzjoni ma tifformax parti mill Ordinament Malti, ghalkemm ghal zmien twil ma kienet tissemma' imkien fil-Kodici Malti. Din l-azzjoni hija wkoll ibbazata fuq il-gustizzja u llum il gurnata nghatat gharfien fl-Artikoli 1028A u 1028B tal-Kodici Civili: ara d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza "**Said v. Testaferrata Bonici**" (1936) riportata fil-Kollez. Vol. XXIX.11.1105.*

45. *Fit-tielet lok, dan il-principju jista' jsib l-applikazzjoni tieghu fil-kuncett ta' delitt u kwazi-delitt, u anke llum, fl-Italja, jinghad li l-Artikolu 1337 huwa esposizzjoni specifika tal-principju generali ta' neminem laedere sancit anke fil-Kodici Civili Malti. Hekk il-gurista R. Sacco ("Il Contratto" Utet 1975 Ed. p. 676) jghid:*

> *"Se l'art 1337 non esistesse, la slealta` meriterebbe di essere ripressa ex art. 2043? E consegwuentemente l'art.1337 interpreta l'art 2043, per far comprendere che il danno arrecato con la slealta` precontrattuale e` 'ingiusto'? A nostro giudizio la risposta da dare a questi due quesiti e` posittiva".*

46. *Il-gurisprudenza Taljana hi wkoll konformi mat-teorija li "La responsabilita` precontrattuale in tutte le ipotesi riconlucibili alla previsione dell'art. 1337 c.c., va qualificata come responsabilita` per fatto illecito, in quanto non si correla alla violazione di obblighi negoziali" (Cass. 12 ta' Awwissu, 1947; Cass. 6 ta' Marzu, 1976; Cass. 6 ta' Marzu, 1992; Cass. 12 ta' Marzu, 1993).*

Il-Corte di Cassazione fl-Italja f'sentenza moghtija fit-30 ta' Awwissu, 1995, osservat ukoll:

> *"La responsabilita` precontrattuale, configurabile per la violazione del precetto posto dall'art. 1337 c.c. – a norma del quale le parti, nello svolgimento delle trattative contrattuali, debbono comportarsi seconda buona fide – costituisce una forma di responsabilita` extracontrattuale, che si riconnette alla violazione della regola di condotta stabilita a tutela del corretto svolgimento dell'iter di formazione del contratto, cosicche` la sua sussitenza, la risarcibilita` del danno e la valutazione di*

quest'ultimo devono essere vegliati alla stregua degli art. 2043 e 2056, tenendo peraltro conto delle caratteristiche tipiche dell'illecito in questione."

Tajjeb li jinghad li l-qrati Taljani, dan l-ahhar, qed ixaqilbu lejn l-aspett kontrattwali ta' din l-azzjoni.

47. *Biex ikun hemm responsabilita` ghad-danni wara ksur mhux gustifikat tat-trattattivi, irid ikun hemm, skont id-duttrina Taljana, tliet elementi: "affidamento di una delle parti sulla conclusione del contratto, recesso senza giusta causa dell'altro contraente, danno". (Cass. 12 ta' Gunju, 1959).*

48. *Ghar-rigward tal-ewwel element, il-gurista <u>Fortinguerra</u> (op. cit. p. 116) jispjega:*

> *"Occorre precisare che se da un lato e` vero che ogni trattativa genera la aspettativa, o meglio la speranza di un futuro contratto, dall'altro, e` pur anche vero che, in tale ipotesi non e` ancora corretto parlare di affidamento vero e proprio, atteso che, laddove cosi` non fosse, sarebbe necessario sostener l'improbabile esistenza di un dovere di non recedere mai senza giusta causa, ogni qualvolta si dia inizio alle trattative.*
>
> *Pertanto, allorquando si richiede l'esistenza di un affidamento meritevole di tutela, ci si riferisce non tanto alla vaga speranza che si pervenga alla conclusione di un affare ovvero alla certezza di raggiungere un determinato risultato, atteso che nelle trattative e` inevitabile che sussista la prima cosi come non sussista la seconda, quando piu` propriamente <u>ad uno stadio delle trattative tale per cui</u> <u>appare praticamente raggiunto l'accordo, salva la manifestazione</u> <u>formale del consenso</u> e sempre che non sopravvengono elementi nuovi precedentemente non valutati che rendono giustificato il recesso".*

50. *Il-gurisprudenza Taljana hadet posizzjoni rigida fir-rigward u biex jista' jinghad li nholoq l-affidament versu l-konkluzjoni tal-kuntratt, jehtieg li jkun hemm kwazi qbil fuq l-elementi kollha tal-kuntratt maghdud ma' cirkostanzi ohra li jaghtu 'l dak li jkun x'jifhem li l-kuntratt se jigi konkluz.*

51. *Din il-posizzjoni tidher illustrata minn decizjoni tat-Tribunale di Napoli tat-23 ta' Dicembru, 1971, fejn jinghad:*

> *"In tema di compravendita immobiliare, in mancanza di un'immissione nel possesso del futuro compratore o della corresponsione di una caparra (od anticipo del prezzo), o della predisposizione dei documenti necessari all'alienazione e della redazione (sia pure in minuta) dell'atto di trasferimento, le trattative consistenti nella sola predeterminazione del prezzo e dell'oggetto dell'eventuale compravendita non fanno sorgere quell'affidamento nella conclusion del contratto che e` presupposto primario della culpa in contrahendo".*

52. *Fi kliem iehor, irid jirrizulta mhux biss l-istat avvanzat tat-trattattivi, izda cirkostanzi ohra, (bhal, frekwenza tal-kuntatti, manifestazzjoni ma' terzi tal-posizzjoni raggunta, applikazzjonijiet ma' awtoritajiet amministrattivi, preparazzjoni awtorizzata ta' dokumenti jew twettiq ta' xoghol), li jindikaw l-gheluq tan-negozjati hlief ghal manifestazzjoni puntwalizzata tal-kunsens.*

53. *Fil-fatt, il-gurista <u>Fortinguerra</u> (op. cit. p. 117), wara ezami tal-gurisprudenza Taljana in materja, jikkonkludi li biex ikun hemm dan laffidament, hu mehtieg li:*

"Le trattative hanno raggiunto una ulteriore fase, totalmente vicina alla conclusion dell'accordo da ritenere conforme a buona fede far ricadere sul soggetto recedente le spese sostenute ed il danno subito dall'altra".

54. *It-tieni element jirrikjedi agir li jmur kontra l-bona fide u li jwassal ghal ksur ingustifikat tat-trattattivi. Id-duttrina u l-gurisprudenza Taljana huma uniformi li l-kejl biex jigi determinat jekk kienx hemm*

jew le agir skont ma titlob il-bona fide huwa wiehed oggettiv, u l-Qorti trid tara jekk il-komportament ta' dak il-kontraent segwiex jew le dak li kien mistenni minnu skont ic-cirkostanzi. Kif jghid il-<u>*Fortinguerra*</u> *(op. cit. p. 90):*

> *"La buona fede di cui e` parola nell' art 1337 c.c. e` quella cosidetta oggettiva, vale a dire quella che …… non corrisponde ad uno stato soggettivo interno del soggetto, bensi`, si identifica per taluni in una regola di condotta, per altri in un criterio di valutazione a posteriori di una determinato comportamento".*

55.*Agir kontra l-bona fide mhux mehtieg li jkun rizultat ta' dolo, u l colpa tal-kontraent (meta jirrizulta li jkun hemm ksur tad-dover tal-korrettezza) ghandha twassal ghar-responsabilita` ghad-danni. Kwindi, mhux mehtieg li l-kontraent jagixxi b'intenzjoni li jqarraq jew kwazi b'hazen, izda kull meta jirrizulta agir doluz jew kolpuz li jwassal ghattemm mhux gustifikat tat-trattattivi li jkunu fi stadju avvanzat, ilkonsegwenza ghandha tkun responsabilita` ghad-danni li jirrizultaw. Dwar meta l-irtirar mit-trattattivi ghandu jitqies mhux gustifikat, ma jistax jigi stabbilit minn qabel, imma l-konkluzjoni tkun tista' tigi raggunta biss wara analizi tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz u wara applikazzjoni ta' dawk il-kriterji li l-kontraent kien oggettivament mistenni minnu li jadotta f'dawk ic-cirkostanzi.*

56.*It-tielet element huwa d-dannu, li ghandu jkun pruvat li segwa b'konsegwenza diretta ta' dak il-ksur ingustifikat tat-trattattivi. Fejn tali azzjoni hi bbazata fuq delitt u kwazi delitt, irid jigi ppruvat in-ness ta' kawzalita` bejn il-ksur tat-trattattivi u danni, u din il-prova tikkombi lill-attur li jallega d-danni. Kif qalet il-Corte di Cassazione f'decizjoni moghtija fl-1 ta' Frar, 1995:*

> *"La responsabilita` precontrattuale, che, tra l'altro, ricorre quando l'interruzione delle trattative sia priva di ogni ragionevole giustificazione cosi da sacrificare arbitrariamente il logico affidamento della controparte sulla conclusione del contratto, essendo riconducibile alla piu` ampia categoria della responsabilita` extracontrattuale, presuppone anche la prova, a*

carico di colui che agisce per il risarcimento del danno, della malafede del recedente."

57. *Dan il-principju japplika anke ghas-sistema maltija fejn irre-sponsabilita` aquiliana hija bazata fuq il-prova tal-kolpa jew id-dolo, liema prova trid issir minn dak li qed jallega li kien il-vittma ta' agir skorrett.*

58. *Ghar-rigward tad-danni l-istess Corte di Cassazione, f'sentenza moghtija fl-4 ta' April, 1960, u kemm-il darba segwita, osservat:*

"L'obbligo del risarcimento derivante dall'ingustificata rottura delle trattative va contenuto nei limiti del c.d. interesso negativo …., e va perpetuato limitatamente alle spese che la controparte ha sostenuto in previsione delle conclusione del contratto e alle perdite sofferte per altre occasioni che siano venute meno o rifiutate, sempre che, naturalmente le une u le altre siano dipendenti dalle trattative non riuscite."

59. *Dawn iz-zewg kapi ta' danni huma mqabbla mad-damnum emergens u mal-lucrum cessans li solitu jigu kompensati meta tirrizulta responsabilita` taht delitt jew kwazi-delitt. Fil-fatt, mal-ewwel kap jidhlu lispejjez kollha inkorsi filwaqt li mat-tieni kap jidhol it-telf li jkun rizultat talokkazjonijiet mitlufa. Dawn id-danni huma konformi ma' dak li tipprovdi lligi taghna fl-Artikolu 1045 tal-Kodici Civili. Il-prova tal-lucrum cessans, mhux dejjem tkun wahda facli li tigi sodis-fatta, ghax irid jigi muri li verament kien hemm opportunitajiet al-ternattivi u tajbin, liema opportunitajiet ma gewx sfruttati min-habba l-kwazi certezza ta' konkluzjoni ta' kuntratt ma' dik il-parti li, minghajr gustifikazzjoni, kisret it-trattattivi li kienu waslu fi stadju avvanzat. Kif jispjega l-gurista Fortinguerra (op. cit. p. 305):*

"Ed e` proprio la dimostrazione dell'esistenza di un negozio di rimpiazzo, alternativo a quello sul quale sono state impiegate risorse in trattative rivelatesi inutili, che costituisce l'elemento ineliminabile per ottenere la risarcibilita` stessa del lucro cessante, che, pertanto, non sara` neppure prospettabile nell'ipotesi in cui la trattativa abbia ad oggetto un prestazione assolutamente infungibile."

60. *Il-prova ma tridx tkun wahda bbazata fuq ipotesi jew fuq kongetturi, izda jrid jigi muri pozittivament li kienu jezistu opportunitajiet ohra li ma gewx mehuda in konsiderazzjoni jew gew abbandunati precizament min-habba n-negozjati li kienu ghaddejjin u li mbaghad twaqqfu minghajr gusta kawza. Il-prova trid issir minn dak li jallega li gie pregudikat u jrid jaghti indikazzjoni cara tat-telf finanzjarju li garrab.*

61. *Fil-qosor, allura, ikun hemm raguni biex tigi akkolta rresponsabilita` ghad-danni wara ksur tat-trattattivi, f'kull kaz meta ttrattattivi jkunu waslu f'dak l-istat avvanzat fejn il-partijiet ikunu mhux biss waslu f'akkor-dju fuq l-elementi essenzjali tan-negozju, izda c-cirkostanzi jkunu jindikaw rieda li l-partijiet jikkonkludu formalment il-kuntratt; raggunt dak l-istat, il-kontraent li, b'hazen jew traskuragni, jittermina n-negozjati minghajr raguni gusta, valutata oggettivament, ikollu mhux biss jirrifondi dawk l-ispejjez legittimament minfuqa mill-parti l-ohra, izda jrid jaghmel tajjeb ghal dawk id-danni li huma konsegwenza diretta u immedjata talksur tat-trattattivi, cioe`, il-qligh li kienet taghmel dik il-parti l-ohra li kieku impen-jat ruhha fi trattattivi alternattivi; il-prova tal-malafede u tad-dannu, trid issir mill-attur li qed jallegaha.*

62. *Din, fil-fehma ta' din il-Qorti, tista' tkun il-posizzjoni applikabbli f lOrdinament Guridiku Malti u ghandha tkun accettata mill-Qrati Maltin, mhux biss bhala applikazzjoni specifika tad-duttrina ta' neminem laedere, izda b'harsien ukoll ghal principju ta' solidarjeta` u bona fide li ghandu, fin-nuqqas ta' ostakolu legislattiv, japplika fir-relazzjonijiet kollha ta' bejn dawk li huma soggetti ghal dak l-Ordinament.*

63. *Din il-Qorti, ghal kull buon fini, tirreferi ghal dak li osservat il-Qorti tal-Magistrati (Malta) fil-kawza "**<u>Spiteri v. Associated Supplies Ltd</u>**"deciza finalment mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Ottubru, 2003, li jista' jitqies innovattiv daqs kemm jaqbel mal-principju enuncjat, u cioe`:*

> *"Illi fit-trattattivi preliminari bejn venditur u kompratur, huwa l-onus tal-partijiet li jidhlu ghal dawn it-trattattivi b'animu limpidu*

u b'buona fede assoluta li ghandhom izommuhom tul it-trattattivi u anke oltre lkonsolidament kontrattwali;

Illi jirrizulta li l-attur li ttratta mas-socjeta` kovnenuta hu bniedem komuni injar mill-finezzi xjentifici li taghhom hija responsabbli ssocjeta` konvenuta, liema socjeta` hi tenuta tispjega sewwa u kif dovut is-sitwazzjoni xjentifika lill-kompratur potenzjali;

Illi l-minimu li kompratur jirrikjedi f'cirkostanzi bhal dawn hu li tal-flus li qed ihallas hu jircievi s-servizz mitlub minghajr umiljazzjonijiet, raggieri jew intoppi inutli;

Illi l-obbligu tal-venditur, molto piu` bhal ma hu fil-kaz odjern meta ma tezistix dik il-konsapevolezza xjentifika minn wiehed mill-partijiet li tirrendi ghalhekk wahda mill-parti vulnerabbli aktar mill-ohra, allura lvenditur irid m'hux biss jiggwida lill-kompratur potenzjali biex ipoggieh f'posizzjoni li jeffetwa l-ghazla informata li hi l-aktar idonea ghalieh, izda li dejjem jagixxi in buona fede fil-konfront tieghu u ma jindirizzahx lejn decizjonijiet li jistghu b'xi mod ikunu ta' pregudizzju ghalieh u minghajr ma l-kompratur potenzjali jkun qed jara tali pregudizzju;"

*Ricentement, din il-Qorti ghamlet studju qasir ta' dan l-istitut u approvat in-nozjoni bhala applikabbli ghal Malta. Is-sentenza hija "**<u>LAvukat Peter Fenech noe v. Dipartiment tal-Kuntratti</u>**", deciza fid - ta' April, 2016. Din il-Qorti hadet zvolta differenti tal-materja u qieset ir responsabilita` bhala wahda kuntrattwali. Saru dawn l-osservazzjonijiet fil-kontest tal-materja issa in diskussjoni:*

"……….meta partijiet jidhlu fi trattattivi bil-hsieb li jintrabtu b'kuntratt bejniethom, ga` f'dak il-waqt jinholoq kuntratt: mhux il-kuntratt li bilhsieb tieghu jkunu qeghdin jinnegozjaw izda ftehim de innuendo contractu li bis-sahha tieghu l-partijiet jintrabtu, mhux illi jaghtu lkunsens ghall-kuntratt li dwaru jkunu qeghdin jittrattaw, izda illi jinnegozjaw in bona fide u illi ma jirtirawx min-negozjati ghal raguni li ma tkunx tiswa fil-ligi jew li tkun in mala fide. Jekk parti tonqos minn dan l-obbligu imnissel mill-kuntratt – jew pre-kuntratt – de innuendo contractu, ikollha taghmel tajjeb ghad-danni li tkun garrbet il-parti lohra. Il-kejl ta' dawn id-danni ma huwiex il-valur tal-kuntratt li ma sehhx, appuntu ghax dak il-kuntratt ma sehhx u ma holoq ebda rabta, izda dak li jissejjah l-'interess negativ', i.e. id-danni li l-parti l-ohra ma kinitx iggarrab li kieku ma dahlitx fin-negozjati: l-ispejjez li tkun dahlet fihom biex taghmel jew tqis l-offerta u, possibilment, l-opportunitajiet mitlufa."

vi. Fir-rigward tal-Kap 378 u d-Direttiva Unfair Contract Directive (UCTD)[47] il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'deċiżjoni li għandha ċertu fatti ta' similarita' tal-każ in eżami fl-ismijiet **F.(Advertising) Limited vs Joseph Borg**[48] kellha dan xi tgħid:-

"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 talartikolu 3(2) u premessa 9 tal-UCTD, ġie imfassal minn qabel u b'hekk ilkonsumatur 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.*

[47] Direttiva tal-Kunsill 90/13 tal-5 ta'April, 1993
[48] 24 ta' Settembru, 2019 1237/12TA

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 "irre-alizzajt 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 rap-preżentanti ta' dawn l-estate agents. Bħas-Sur Osmond dawn irrap-preżentanti 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 Os-mond 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 lestate 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 tatthree 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 tid-deċiedi 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:** <u>Wara li ffirmajnieh ingħatajna kopja</u>, però nerġa' nirrepeti ħaġa oħra illi ma tawnix ċans naqra l-kuntratt qabel ma ffirmajtu, <u>imma tawna kopja wara li ffirmajtu</u>.*
***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). IsSoċjetá Attriċi tissottometti li l-Konvenut ma qarax il-kuntratt minħabba lvista (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 filmori 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 liskop 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, <u>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-</u>*

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, ilkonsumatur 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, o 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 illivelli formali u grammatikali [tal-klawżoli kuntrattwali] u [jimplika] li lkonsumatur jitqiegħed f'pożizzjoni li jkun

*jista' jevalwa l-konsegwenzi ekonomiċi" ta' klawżola kuntrattwali jew ta' kuntratt (Eż. Il-**Kawża C186/16 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 talĠustizzja enfasizzat li dan ir-rekwiżit, imfakkar ukoll fl-Artikolu 5 ta' din iddirettiva, **ma jistax jiġi ridott biss għan-natura komprensibbli fuq illivelli formali u grammatikali tagħhom**, iżda li għall-kuntrarju, billi issistema 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, irrelazzjoni 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 Ma-*

rina 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 ilkuntratt 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 loriginal, joħroġ xorta evidenti mill-istess in-nuqqas "taċ-ċarezza talpreżentazzjoni 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**).*

41. *Apparti minn hekk, l-espressjonijiet kuntrattwali hawn impunjati mill-Konvenut konsumatur huma mill-aktar onorużi u jikkostitwixxu lfundament 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 tarrappreżentant 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 rrappreżentant 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 langas ma hemm*

<u>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 lkuntratt 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 tal21 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 filmument 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 lkonsegwenzi tagħhom ***qabel*** *u mhux wara l-konklużjoni tal-kuntratt.*

50. *Għaldaqstant dawn l-espressjonijiet ma humiex ġusti ai termini talartikolu 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 ink-wistjoni.*

51. *Fid-dawl tal-prinċipji insenjati, kif ukoll iċ-ċirkostanzi marbutin malkun-tratt inkwistjoni kif valutati u eżaminati, din il-Qorti tikkonkludi wkoll, li lkundiz-zjoni 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 tarreklamar mixtrija minnu (ara l-insenjament tal-Qorti Ewropeja u rriflessjonijiet 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 talKonvenut rigwardanti l-isproporzjon tal-prezz (ara fol 103 para 8) kif ukoll ma' dak ritenut mill-Qorti fis-sentenza wkoll kontra s-Soċjetá Attriċi flismijiet* ***F. (Advertising) Limited (C27689) vs Grace Austin*** *datata* ***17 ta' Ġunju 2019*** *fol 10 para 31: "Il-qorti tosserva wkoll kif minn qari talkuntratt hu evidenti li diversi klawżoli huma favur il-kumpannija. Hekk per eżempju il-klawżola li wkoll jekk il-konsumatur jif-firma konvenju qabel lattriċi 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 lartikolu 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. "*

vii.Il-Qorti ftit għandha x'iżid ma' dana kollu ġia b'referenza għal fatti kif valutati ħlief li tgħid li ma kien ikun hemm xejn ħazin li s-soċjeta' attriċi talbet danni pre-likwidati raġonevoli kieku mxiet bil-bona fede rikjesta meta daħlet fil-ftehim involut.

viii.Mill-att ta' l-artikolu 44(g) għalkemm l-ammont ta' danni prelikwidati jafu jkunu determinati b'mod soġġettiv, però tenut kont ta' dak li l-verita' għamlet l-attriċi qua xogħol waqt it-trattativi bejn il-bejjiegħa u x-xerejja, u li fil-fatt ma wasslet biex ikkonkludiet qatt dan in-negozzju, lanqas sal-punt tal-konvenju, u dak li kienet tkun dovuta kieku għalqet dan in-negozju, tqies li s-somma minnha mitluba twassal għal sproporzjon konsiderata s-servizz offrut.

ix.Ukoll inkwetanti għal Qorti hu dak li hu protett fl-artikolu 44(m) tal-Kap 378. Kif ġia analiżżat il-Qorti, il-konvenut Pace ġie preżentat b'*listing form* li qajla kellu l-opportunita' li jgħaġen u jifhem qabel ma ffirmaha f'ċirkostanżi pjutost mgħaġġla, imdawwra b'ammont ta' nies mgħarfa sew fil-kamp tan-negozju tal-proprjeta'. Kien f'posizzjoni ta' inferjorita' ħdejn l-attriċi, dan rifless ukoll bil-mod kif ġabu ruħhom ir-rappresentanti tagħha, u l-għaġġla li assiguraw li jiġi ffirmat 'l hekk imsejjaħ listing, oltre għal mod kif inhu redatt il-ftehim u n-nuqqas ta' esperjenza tal-konvenuti fil-kamp. Ma tarax kif f'tali ċirkostanzi fil-fatt il-konvenuti kellhom xi opportunita' reali li jifhmu sew il-pattijiet li kienu rrevokabilment jorbtuhom qabel ma sar il-ftehim.

14.Tenut dan kollu premess il-Qorti ssib li għandha tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti għajr għall-ewwel waħda fejn intalbet il-liberatorja mill-osservanza tal-ġudizzzju tal-konvenuta u tiċħad it-talbiet kollha attriċi bl-ispejjes għaliha.

15.Il-kontro-talba

i.Per via ta' rikonvenzjoni l-konvenuti rikonvenzjonanti jitolbu li din il-Qorti li a bażi ta' dawk il-premessi u fatti diskussi fl-eċċezzjonijiet, li jiġi dikjarat li huma ġew mġiegħla jiffirmaw il-kuntratt fi żmien tant qasir liema kuntratt ma kienx jindika n-natura ċara tal-konsegwenzi tiegħu; li b'qerq ir-rikonvenzjonata ħbiet il-vera konsegwenżi tal-ftehim, ukoll li jiġi dikjarat illi l-iskrittura hija nulla u bla effett u inkompatibbli mal-artikoli 44 sa 47 tal-Kap. 378 tal-Liġijiet ta' Malta.

Minn naħa tagħha s-soċjeta' rikonvenzjonata twieġeb u tilqa' għal dan billi tirrispinġi t-talbiet mressqa ai terminu ta' l-artikoli 44 sa 47 tal-Kap. 378 tal-Liġijiet ta' Malta, tirrispinġi li da parti tagħha kien hemm xi għaġġla imposta fuq il-konvenuti biex jiffirmaw, ukoll li ġie eżerċitat xi qerq da parti tas-soċjeta' rikonvenzjonata.

Mill-fatti kif ġia esposti l-Qorti tagħraf l-għaġġla li biha mxew l-affarijiet biex wasslu lill-konvenuti jiffirmaw, almenu lil Martin Pace, il-*listing* li huma qed jimpunjaw. Kien ikun aktar għaqli kieku l-attriċi uriet iżjed sensibilita' lejn il-klijenti tagħha u tkun aktar għaqlija fil-futur jekk qabel ma tidħol f'iżjed konvenzjonijiet simili tagħraf timxi aħjar u b'aktar ċirkospezzjoni. Il-Qorti għalkemm tagħraf li ma kienx hemm pressjoni agressiva biex jiġi ffirmat il-ftehim, tagħraf pero' li ċ-ċirkostanżi li tqiegħdu fihom il-konvenuti wasslu għal ċertu pressjoni li jiffirmaw ftehim li qajla fehmu sew l-import totali u komplet tiegħu.[49]

L-effetti ta' dak li jipprospetta l-Kap 378 huma ċari. Darba li l-Qorti waslet għal konklussjoni li l-ftehim kien milqut bl-effetti prospetti taħt l-artikolu 44 u 45 ta' l-imsemmi Kap konsegwentement wara li tqies ukoll il-vot ta' l-artikolu 46 ta' l-istess Kap tqies li għalhekk il-konvenuti mhux marbuta b'tali espressjonijiet meqjusa *'mhux ġusti'* u sproporzjonati kif konkluż.

Ir-rikonvenzjoni titlob li l-iskrittura tiġi dikjarata nulla għal fatt li l-ftehim kien inkompatibbli ma' dak li teżiġi l-liġi fl-artikoli 44 sa 47 tal-Kap 378 tal-Liġijiet ta' Malta.

[49] Artikolu 45 tal-kap 378

Kif ingħad fid-deċiżjoni msemmija **Tabone Computer Centre Limted** il-Qorti qalet dan *" F'dan ir-rigward, il-Qorti jidhrilha li f'każ bħal dak il-liġi xorta waħda ma taħsibx għat-tħassir tal-kuntratt, imma tgħid li espressjonijiet jew klawsoli bħal dawk jitqies bħallikieku qatt ma ddaħħlu fil-kuntratt li jkun[50]. Jiġifieri, l-kuntratt jitqies li jgħodd mingħajr ma jittieħed qies ta' klawsoli bħal dawk;"* dan joħroġ ċar mid-diċitura ta' l-artikolu 44 li hu ċar fit-tifsira tiegħu li kull espressjoni pprojbita li tiddaħħal fil-kuntratt li jsir mal-kunsumatur għandha titqies bħallieku qatt ma tkun hekk iddaħħlet. Dwar dan u l-effetti li għandhom dawn l-artikoli fuq il-ftehim ingħad hekk:-

Magħdud ma' dan l-artikolu 46 tal-Kap 378 jistipula li *"Kuntratt li jsir mal-kunsumatur li jkun jinkludi xi espressjoni projbita jew mhux ġust ma jkunx jorbot lill-kunsumatur kemm-il darba l-kuntratt ma jkunx jibqa' jeżisti mingħajr dik l-espessjoni mhux ġusta."*

Determinat li l-ftehim invokat kien hekk afflitt, tqies li fil-fatt dan jista' jibqa' viġenti waħdu bħala ftehim ta' aġenzija mneħħija dawk il-klawsoli mhux kompatibbli mal-artikoli 44 u 45 tal-Kap 378. Pero' jirriżulta wkoll li llum il-proprjeta' de quo hija mibjugħa u konsegwentement din il-parti tal-kuntratt ġiet ukoll superata.

[50] Art. 44(1), Kap 378

ii.Qerq

It-tieni talba tar-rikonvenzjoni titratta l-qerq li bih is-soċjeta' attriċi ħbiet l-effetti tal-iskrittura**.**

Dwar il-qerq mill-lat ġurisprudenżjali insibu li ingħad fis-sentenza **Tabone Computer Centre Limited vs Joe Camilleri:-**[51]

*"Illi l-erba' raġunijiet imsemmijin mill-imħarrek huma raġunijiet li, jekk jirriżultaw mistħoqqa, jwasslu għat-tħassir tal-kuntratt li sar bejnu u l-kumpannija attriċi. Kif ingħad, l imħarrek jagħmel bosta allegazzjonijiet f'dan ir-rigward. L ewwel waħda hija l-**vizzju tal-kunsens** li huwa jgħid seħħ fih minħabba qerq jew għamil doluż min-naħa tal kumpannija attriċi. L-imħarrek jiġġustifika dan l-ilment tiegħu minn wegħdiet li huwa jgħid li l-kumpannija attriċi għamlitlu qabel sar il-kuntratt u mbagħad naqset li twettaq jew li saħansitra kienu wegħdiet fiergħa. Huwa jagħmel riferenza partikolari għal ittra mibgħuta lilu mill-kumpannija attriċi f'Settembru tal-2000 (madwar disa' xhur qabel sar il-kuntratt) u waqt li kienu għaddejjin in-negozjati mal kumpannija attriċi*[52]*;*

Illi huwa prinċipju stabilit li l-istabilita' tal-kuntratti hija waħda mill-presupposti tal-konvivenza soċjali, u għalhekk il-liġi tagħraf il-liberta' tal-kuntratti u tagħti lill-kontraenti kwalunkwe faċilita' biex jaraw l-affarijiet tagħhom sewwa qabel ma jingħaqdu fil-ftehim. Huwa biss fejn jintwera li l kuntratt huwa l-effett ta' żball ta' fatt invinċibbli fl akkwirent, jew ta' għamil doluż, gravi u determinanti pratikat mit-trasferent li l-liġi tagħti r-rimedju tar-rexissjoni tal-kuntratt[53]*. L-imħarrek jgħid li l-kumpannija attriċi taħti lejh għall-qerq jew għamil doluż. Fil-liġi tagħna, l-għamil doluż huwa raġuni tajba għan-nullita' tal-ftehim, imma meta l-qerq imwettaq minn waħda mill-partijiet ikun tali li mingħajru l-parti mġarrba ma kinitx tersaq għall-kuntratt*[54]*.*

---

[51] 10 ta' April, 2008 198/2004JRM

[52] Dok "TCC1", f'paġ. 62 tal-proċess

[53] P.A. **9.2.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Schembri et vs Azzopardi et*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.726**)

[54] Art. 981(1) tal-Kap 16

Il-qerq huwa mfisser bħala "qualsiasi inganno, circonvenzione, comportamento truffaldino, raggiro usato per far cadere in errore la controparte e indurla a concludere il negozio"[55]. Il-liġi tagħna trid li biex il-qerq iwassal għat-tħassir tal-kuntratt irid ikun ***determinanti u mhux biss inċidentali****, u l-għamil doluż ma jistax ikun preżunt iżda ippruvat kif imiss[56]. Il-prova trid issir mill-parti li tallega l-qerq[57], li wkoll trid turi li l-parti l-oħra kellha lfehma jew intenzjoni li tqarraq[58];*

Ukoll fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Vella et. vs Nazzareno Farrugia et.**[59] il-Prim'Awla qalet dan:

"**(B) <u>B'GHEMIL DOLUZ</u>**

Illi l-**artikolu 981** jippreskrivi li l-ghemil doluz huwa motiv ta' nullita' tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali li minghajrhom il-parti l-ohra ma kienitx tikkuntratta. Izda l-istess artikolu jkompli jghid li dan l-ghemil doluz ma jistax ikun prezunt, imma ghandu jigi ppruvat.

Illi fl-ewwel lok jinghad li fis-sentenza **"G. Germani Mifsud et noe vs Chierico F. Bonnici"** (A. K. 4 ta' Gunju 1910 – Vol.XXIC.ii.63) il-Qorti tenniet li: -

"…e' mestiere osservare che ogni uomo savio e prudente, prima di fare una promessa, deve prendere le necessarie cautele esatte dal proprio interesse, e se egli non le ha prese, la legge non gli deve ne' protezione ne' difesa "Leges vigilantibus prosunt" imperocche' se cosi non fosse, la stessa mala fede trarrebbe profitto dalla facilita' di far rescindere le convenzioni, per esimersi dall'obbligo di rispettare i patti che sarebbero I piu' legittimi."

Kif ukoll:-

"Se non e' stata impiegata una scaltrezza ed un artifizio riprovato dall'onore per cui anche un uomo accorto sarebbe caduto nel laccio tesogli, il tribunale non puo'

---

[55] G. Alpa <u>*Corso di Diritto Contrattuale*</u> (2006), § 12.14, paġġ. 138 – 140
[56] Art. 981(2) tal-Kap 16
[57] App. Kumm. **31.3.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et vs Farruġia et*** (Kollez. Vol: **LI.i.546**)
[58] P.A. DS **6.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Busuttil et vs Carmen Taliana***
[59] 27/02/2003 568/1996/1 RCp

asoltare la voce di colui che non puo' la slealta' altrui senza gettare sopra se' stesso la taccia di spensierato ed imprudente, quando la sua cieca ed incompatible fiducia poteva molto facilmente essere istruita."

*Illi skond is-sentenza **"N. Dimech vs Nobbli Markiz N. Zimmermann Barbaro et"** (A. K. 7 ta' Dicembru 1935 – Vol.XXIX.ii.832) mhux kwalunkwe ngann ta' kontrajent wiehed ghad-dannu ta' l-iehor jammonta ghad-dolo rikjest mill-ligi bhala motiv ghall-annullabilita' ta' kuntratt. L ingann irid ikun tali li ma jhallix lill-kontrajent ingannat il kuxjenza ta' dak li kien qieghed jaghmel u l-indipendenza tal-kunsens tieghu; u tali wkoll li minghajru ma kienx jikkuntratta. Id-dolo jipproduci l-izball u dana jrid ikun invincibbli. Ukoll inghad li bhal ma mhux kwalunkwe skaltrezza pratikata ghad-dannu ta' haddiehor taqa' taht is-sanzjoni tal-ligi, hekk ukoll mhux kull kredulita' zejda taqa' taht il-protezzjoni taghha.*

Illi 'n oltre' fis-sentenza **"E. Sciberras vs Nobbli N. Zimmermann Barbaro"** (A.K. 13 ta' Frar 1946 – Vol,XXXIIC.ii.223) il-Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

"Illi, kif josserva l-Baudrey, l-annullabilita' ta' kuntratt bazata fuq ghemil doluz tissuponi wkoll l-izball li waqa' fih il-kontraent li jaghmel l-istanza ta' l-annullament minhabba l-ghemil doluz ta' l-iehor; imma b'din id-differenza, illi mentri l-izball, bhala motiv per se' indipendentement mill ghemil doluz, hemm bzonn li jaqa' fuq is-sustanza tal haga, inveci l-izball effett tal-ghemil doluz ma hemmx bzonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-haga (ara loc. Cit. Pg 160, para 117). L-istess jghid il-Laurent (Principi Dto.Civ. Vol.XV.p.463 para.522) bil-kliem '……il dolo e' sufficiente anche quando l'errore che dal medesimo risulta non e' sostanziale".

"Illi kif josserva l-Laurent (loc.cit.para 524) 'ogni vizio del consensio e' individuale e deve esere valutato dal punto di vista della persona che contratta. Il magistrato deve mettersi al posto di quella per determinare l'influenza che i fraudolenti raggiri hanno potuto esercitare sull'animo di lui…'.L-istess ighid il-Planiol "Dol civil et dol criminal" no.37,pag.571, u l-Baudrey, loc.cit.para.103, bil-kliem:- 'Per conseguenza, nel valutare i fatti che lo costituiscono, dobbiamo chiederci se la persona che ha acconsentito fosse piu' o meno intelligente, se date le circostanze fosse piu' o meno facile ingannarla'."

"Illi r-ricerka jekk l-ghemil doluz kienx kif ghall-finijiet ta' din l-azzjoni hemm bzonn li jkun, jigifieri determinanti, hija wahda ta' fatt, li ghandha tigi meqjusa fic-cirkustanzi partikolari ta' kull kaz. Id-distinzjoni antika bejn ghemil doluz

'causam dans contractui' u ghemil doluz 'incidens in contractum' hija ormai skartata in vista tal-lokazzjoni tal ligi. Il-Laurent jikkritikaha (loc.cit.para. 523, pg 464). Ir-Ricci hu ferm car fuq dan il-pont, u fil-komment tieghu ghall-artikolu korrispondenti tal-Kodici Taljan, li hu identiku ghal dak Malti, jghid hekk:- 'Perche' il dolo produca la nullita' del contratto deve esere tale che senza di eso non avrebbe avuto luogo il contratto. Questo criterio, adottato dal nostro legislatore ha bandito dal diritto patrio le sottili distinzioni che la scuola faceva tra dolo positivo e negativo, tra dolo principale e incidente. Al giudice chiamato ad applicare l'articolo 1115 poco deve interessare se il dolo siasi posto in essere con atti positivio negativi, se esso abbia avuto luogo prima di iniziare le trattative del contratto durante il corso delle medesime, o se l'inganno sia caduto su cio' che e' principale, ovvero su quello che e' accessorio; una sola indagine esso e' chiamato a fare, e questa consiste nel vedere se, ove dolo non vi fosse stato, la parte ingannata avrebbe oppur no conchiuso il contratto……".

*Illi fil-kawza **"Alice Cassar Torregiani vs A.R.Manche'"** 17 ta' Marzu 1958 – Vol.XLIIA. i.126) il-Qorti tal Appell ikkonkludiet illi f'kazijiet bhal dawn l-inganni jridu jkunu ta' natura li jistghu jaghmlu impressjoni fuq bniedem sensat, u tali li jeccedu l-limiti tal-furberija tollerata fin-negozju; ghalhekk wiehed ma jistax, fil-konsiderazzjoni taghhom, jipprexxindi mill-kondizzjoni personali talpartijiet; u fil-valutazzjoni taghhom huwa mehtieg li wiehed jara c-cirkustanzi kollha li fihom gie konkjuz in-negozju. Mill-banda l-ohra sakemm ma jkunx hemm dolo fil-veru sens, jew frodi, s-semplici tifsir tal-oggett u lezagerazzjoni tal-valur intinseku tieghu, wehedhom, ordinarjament mhumiex hlief is-solita xorta ta' inkoreggiment li fin-negozju huwa tollerat bhala "dolus bonus", biex dak li jkun jkompli jsahhah il-volonta' tal-parti l-ohra biex tikkonkludi l-ftehim. Izda l-istess Qorti kompliet li huwa veru li l-kumpratur seta' jaghmel l-indagnijiet opportuni biex jitkixxef jekk dak li jkun qallu l-venditur kienx minnu; imma jekk ic-cirkustanzi huma tali li x-xerrej ma kellux ragunijiet biex jiddubita mill-assikurazzjonijiet tal-venditur, l-ingann jibqa' li kien il-kawza determinanti tal-bejgh, u kwindi huwa motiv ta' annullament tal-bejgh ta' dak l-oggett."*

iii. Magħmula din ir-rassenja, huwa ċar li l-Qorti trid tagħmel eżami akkurat mill-fatti ta' dak u tal-kif ġew preżentati l-fatti lill-konvenuti.

A skans ta' ripetizzjoni tagħmel referenza għal dak ġia analiżżat *supra* u żżid illi l-eta' tal-konvenuti, in-negozju li kien jiġġestixxi Martin Pace, wieħed sempliċi ta' souvenirs tat-tiġien u xejn relatat man-negozju ta' proprjeta', in-nuqqas ta' esperjenza fil-kamp tal-proprjeta', dawn il-fatturi kollha meta rinfaċċati bl-assikuarzzjoni li huma ma kienux se jħallsu ebda commission, **fatt li dejjem kien kardinali għalihom**, wassluhom li jemmnu dan, u dan kaġun biss ta' kif impostat ruħha s-soċjeta' attriċi fl-introduzzjoni inizjali tagħha. Huwa biss u unikament tort tas-soċjeta' attriċi li meta kellha ċans, bil-bona fede kollha dovuta, kellha tispjega lill-konvenuti illi dak li bih introduċit ruħha qabel it-telefonata, **ċioe' il-flyer ma kienx veritjier**, **anzi qarrieq**, u li kienu se japplikaw dawk il-kundizzjonijiet kumplessi b'tipa żgħira li ffirma il-konvenut taħt il-forma tal-*listing*.

Tqis li l-mod kif imxiet is-soċjeta' attriċi **ġia mil bidu ta' kif introduċit ruħha u dak li segwa wara induċa lill-konvenuti fi żball biex b'hekk ġie ffirmat il-ftehim, il-listing.**

Konsegwentement tilqa' t-talbiet tar-rikonvenzjoni.

Għalhekk qegħda taqta' u tiddeċiedi billi:-

Fir-rigward tat-talbiet attriċi tiċħadhom kollha u tilqa l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti għajr għall-ewwel waħda kif ġia premess.

Fil-konfront tat-talbiet rikonvenzjonali tilqa' t-tlett talbiet fit-totalita' tagħhom u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta' rikonvenzjonata.

Bl-ispejjez ta' dawn l-istanzi għas-soċjeta' Excel Homes Real Estate Limited.

Onor. Imħallef Miriam Hayman

Rita Falzon

Dep. Reġ