MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2011

Appell Civili Numru. 232/2007/2

Rikors Numru 232/07VG

F. Advertising Limited (C 27689)

vs

Anthony u Mary Rose konjugi Tabone

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fl-4 ta' Ottubru 2010 il-Qorti tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi : -

"Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tas-socjetà attrici permezz ta' liema titlob li l-konvenuti konjugi Tabone jigu kkundannati jhallsuha s-somma ta' Lm1,700, illum ekwivalenti ghal €3,959.93, rapprezentanti ammont, inkluza taxxa tal-VAT, minnhom

dovut ghal servizzi ta' reklamar debitament rezi fuq inkarigu taghhom ai termini ta' skrittura privata datata 16 ta' Marzu 2006; bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta' Sekwestru Numru 1786/07 u bl-imghaxijiet legali dekorribbli mid-data tal-mandat kontra l-konvenuti.

*Rat ir-Risposta tal-konvenuti konjugi Tabone permezz ta' liema jeccepixxu illi: (i) it-talba tas-socjetà attrici ghall-hlas tas-somma ta' Lm1,700 a tenur tal-iskrittura privata datata 16 ta' Marzu 2006 hija inammissibbli peress illi diversi klawsoli u kundizzjonijiet mill-imsemmija skrittura jinkludu provvedimenti mhux gusti u kwindi ipprojbiti a tenur tal-**Att tal-Affarijiet tal-Konsumatur, Kapitolu 378 tal-Ligijiet ta' Malta;** (ii) illi sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, is-socjetà attrici naqset milli toffri s-servizz miftiehem u dana stante li l-uniku riklam li gie ippubblikat mis-socjetà attrici kellu difett sostanzjali fil-forma, b'detriment ghall-istess konvenuti konjugi Tabone; u (iii) illi sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, is-somma pretiza mis-socjetà attrici hija fi kwalunkwe kaz eccessiva ghas-servizzi rezi minnha, stante illi mis-sitt riklami miftiehma s-socjetà attrici ippubblikat riklam wiehed biss.*

Rat ix-xhieda moghtija mill-konvenut Anthony Tabone waqt is-seduti tat-30 ta' Jannar 20081 u tad-9 ta' April 2008 u d-dokumenti esebiti minnu a fol. 74 sa 76 tal-process, ix-xhieda moghtija minn Vincent Baldacchino, rapprezentant tas-socjetà attrici, waqt is-seduti tat-30 ta' Jannar 2008 u tat-12 ta' Frar 2008 u d-dokumenti esebiti minnu a fol. 17 sa 20 tal-process u a fol. 24 sa' 49 tal-process, ix-xhieda moghtija minn Edward Baldacchino waqt is-seduta tat-12 ta' Frar 2008, ix-xhieda moghtija minn Mary Rose Tabone waqt is-seduta tal-25 ta' Frar 2008 u id-dokument, ossia kuntratt ta' permuta fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius datat 10 ta' Ottubru 2006, esebit a fol. 58 sa 65 tal-process, u d-dokument esebit mis-socjetà attrici a fol. 80 tal-process.

Rat is-sentenza Taghha tat-8 ta' Lulju 2008 u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) pronuncjata fid-9 ta' Jannar 2009 bis-sahha ta' liema s-sentenza tat-8 ta' Lulju

*2008 giet revokata u l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti konjugi Tabone giet dikjarata ammissibbli u b'hekk l-atti gew rimandati ghal quddiem din il-Qorti sabiex tiddelibera u tiddeciedi l-mertu fil-parametri disposizzjonijiet rilevanti fl-**Att dwar** l-**Affarijiet tal-Konsumatur (Kapitolu 378).***

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-konvenuti konjugi Tabone u rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni tal-kawza da parte tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenuti riedu jbieghu l-proprjetà taghhom "Juliet House" f' C. De Brockdorf Street, Msida, u ghal dan il-ghan ghamlu kuntatt mas-socjetà attrici li taghti servizzi ta' reklamar ta' proprjetajiet li jkunu ghall-bejgh tramite diversi mezzi tal-kommunikazzjoni, inkluza l-pubblikazzjoni f'magazine li johrog kull xahar bl-isem "Owners Best".

Is-socjetà attrici u l-konvenuti dahlu fi ftehim datat 16 ta' Marzu 2006 permezz ta' liema s-socjetà attrici obbligat ruhha fil-konfront tal-konvenuti: (a) To publish the full details of the said property in the monthly magazine presently known by the name of Owners Best for not less than six issues. The said details are to include, a full description of the property as indicated by the owner, the asking price, a photo depicting the property and the contact details of the Client. Said advertisement is to be published for the first time in the issue of the month of April 06 and shall continue to so appear alternating/consecutive; (b) Another advertisement containing same details of sale shall appear on the Company's Web site known as www.ownersbest.com.mt within not later than six days from today and for two years thereafter; (c) Company also undertakes to advertise same details of sale once on any local Television station.

Ghal dawn is-servizzi ta' reklamar il-konvenuti ntrabtu li jhallsu lis-socjetà attrici s-somma ta' Lm1,700.00, li skont il-ftehim kellha tithallas fi zmien sitt gimghat mill-firma ta' konvenju ghall-bejgh jew trasferiment taht kwalunkwe titolu iehor tal-proprjetà u dana "irrespective of the services so executed by the Company till the said time in question. Skont il-ftehim fin-nuqqas ta' hlas tas-somma ta' Lm1,700 entro t-terminu prefiss, tkun dovuta mill-konvenuti lis-socjetà attrici s-somma ulterjuri ta' Lm5,000 bhala danni pre-likwidati ghas-semplici dewmien fil-hlas.

Gara illi meta gie ppubblikat l-ewwel riklam tal-proprjetà tal-konvenuti fil-harga ta' April 2006 tal-magazine "Owners Best" il-konvenuti nnutaw zball fis-sens li l-proprjetà taghhom giet deskritta bhala terraced house u mhux bhala duplex maisonette kif riedu huma. Ghal din ir-raguni ddecidew li jitterminaw il-ftehim mas-socjetà attrici u immedjatament gharrfu b'dan lill-istess socjetà attrici li min-naha taghha, tramite rapprezentanta taghha, assikurathom li dan ma kienx ser ikun problema b'dana però li ghat-terminazzjoni effettiva tal-ftehim kellha tigi iffirmata cancellation letter.

Il-konvenuti bhala fatt ircevew minghand is-socjetà attrici dikjarazzjoni li kellha tigi iffirmata minnhom u rritornata lura lill-istess socjetà. Din id-dikjarazzjoni, datata 9 ta' Mejju 2006 u esebita a fol. 80 tal-process, kienet fis-sens segwenti: "We the undersigned Tabone Anthony ID 809749(M) & Rose Tabone ID 385846(M) are formally advising you to stop any advertising in both magazine and website regarding property namely, Juliet House, C. De Brockdorff Str, Msida. We know that the agreement ref 500432 dated 16/03/2006 signed between ourselves and your company is and will remain valid till 16/03/2008. Hence we are obliging ourselves to pay F (Advertising) Ltd the sum agreed in signed agreement ref 500432 in the eventuality of a sale". Din id-dikjarazzjoni kien fiha wkoll nota bene tas-socjetà attrici li taqra "If this letter is not signed and returned to our office we will still keep going on with the advertising".

Il-konvenuti ffirmaw id-dikjarazzjoni u rritornawha lis-socjetà attrici u din da parte taghha ssospendiet is-servizz ta' reklamar tal-proprjetà taghhom.

Iktar tard fis-sena 2006, senjatament fl-10 ta' Ottubru 2006, il-konvenuti ittrasferew il-proprjetà taghhom bis-sahha ta' kuntratt ta' permuta fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius, esebit a fol. 58 sa 65 tal-process. Xi zmien wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt is-socjetà attrici interpellat lill-konvenuti jhallsuha s-somma ta' Lm1,700 skont il-ftehim tas-16 ta' Marzu 2006, liema talba giet opposta minnhom billi rribattew li ma kellhom ebda obbligu li jhallsu dan l-ammont lis-socjetà attrici.

*Is-socjetà attrici ghalhekk istitwiet l-azzjoni odjerna kontra l-konvenuti u ghat-talba attrici l-konjugi Tabone jeccepixxu li l-istess hija inammissibbli in quanto l-ftehim tas-16 ta' Marzu 2006 fih diversi klawsoli u kundizzjonijiet mhux gusti u b'hekk ipprojbiti mill-**Kap.378 tal-Ligijiet ta' Malta**, u li fi kwalunkwe kaz l-uniku riklam li gie ppubblikat mis-socjetà attrici kellu difett sostanzjali fil-forma, b'detriment ghalihom, u in ogni caso billi mis-sitt riklami miftiehma saz-zmien meta gie sospiz tali servizz kien lahaq gie ppubblikat riklam wiehed biss, is-somma pretiza mis-socjetà attrici hija ferm eccessiva.*

*Is-socjetà attrici tirribatti ghall-opposizzjoni tal-konvenuti, in partikolari ghall-kontestazzjoni taghhom li t-talba attrici hija inamissibbli a tenur tal-**Kap.378 tal-Ligijiet ta' Malta**, billi tikkontendi li fid-dawl tad-dikjarazzjoni tad-9 ta' Mejju 2006 iffirmata mill-konvenuti, t-talba taghha hija legittimament ibbazata fuq il-ftehim tas-16 ta' Marzu 2006 u b'hekk ghal kollox gustifikata.*

Il-Qorti però hi tal-fehma li s-sitwazzjoni ma hijiex daqshekk semplici daqs kemm qed tpingiha s-socjetà attrici u dana billi l-protezzjonijiet moghtija lill-konsumatur fil-konfront tal-kummercjant a tenur tal-Kap.378 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistghux jitwarbu u jigu injorati daqshekk facilment.

Iktar ma jghaddi z-zmien iktar qed isir popolari l-uzu ta' standard form contracts fil-kontrattazzjonijiet bejn kummercjanti u konsumaturi u ghalhekk iktar qed issir impellenti l-protezzjoni tad-drittijiet tal-konsumatur vis-à-vis il-kummercjant, jekk xejn biex il-konsumatur jitqieghed kemm jista' jkun f'sitwazzjoni ta' parità mal-kummercjant. Dana jaghti importanza iktar sinjifikanti lill-obbligazzjoni tal-kummercjant li jagixxi in buona fede fil-konfront tal-konsumatur u mhux b'mod li jhares biss l-interessi tieghu a skapitu tal-konsumatur.

Fil-kaz in ezami ma hemm ebda dubju li l-ftehim tas-16 ta' Marzu 2006 iffirmat bejn is-socjetà attrici u l-konvenuti huwa standard form contract u ghalhekk l-ezami li trid taghmel il-Qorti huwa dwar jekk f'din il-kuntrattazzjoni d-drittijiet tal-konvenuti qua konsumaturi gewx debitament imharsa u jekk is-socjetà attrici agixxietx in buona fede fil-konfront taghhom.

Kif già inghad is-socjetà attrici tiggustifika t-talba taghha kif ibbazata fuq il-ftehim tas-16 ta' Marzu 2006 fuq l-import tad-dikjarazzjoni datata 9 ta' Mejju 2006 iffirmata mill-konvenuti. Ghalkemm din id-dikjarazzjoni saret wara l-ftehim tas-16 ta' Marzu 2006, fil-fehma tal-Qorti hija intrinsikament marbuta mal-ftehim imsemmi u hija in effetti kondizzjoni accessorja ghalih. B'hekk anke ghal dak li jirrigwarda din id-dikjarazzjoni l-Qorti trid tara jekk l-interessi tal-konvenuti gewx debitament imharsa u jekk is-socjetà attrici aggixietx in buona fede fil-konfront taghhom.

Bis-sahha tal-imsemmija dikjarazzjoni s-socjetà attrici giet mehlusa mill-obbligu li tirrendi s-servizzi ta' reklamar tal-proprjetà tal-konvenuti kif kien miftiehem fl-iskrittura tas-16 ta' Marzu 2006 filwaqt li l-konvenuti xorta baqghu marbuta li jhallsu s-somma ta' Lm1,700 fl-eventwalità li l-proprjetà tinbiegh f'xi zmien sas-16 ta' Marzu 2008.

Wara li ezaminat ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, fosthom is-superjorità fuq livell ta' negozjazzjoni tas-socjetà attrici – in quanto l-ftehim u d-dikjarazzjoni gew entrambe ippreparati minnha u pprezentati lill-konvenuti ghall-firma - ***u*** *l-inferjorità kulturali tal-konvenuti - biss biss il-konvenuta*

ddikjarat li la taf taqra u lanqas tikteb - il-Qorti hi tal-fehma li fil-kuntrattazzjoni bejn is-socjetà attrici u l-konvenuti, partikolarment ghal dak li jirrigwarda d-dikjarazzjoni tad-9 ta' Mejju 2006, l-interessi tal-konvenuti ma gewx debitament imharsa u s-socjetà attrici palesament naqset mill-obbligu taghha ta' buona fede fil-konfront taghhom.

*Dana johrog partikolarment car meta din id-dikjarazzjoni tigi analizzata fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-Ligi enuncjati fil-**Kap.378 tal-Ligijiet ta' Malta** u meta l-fattispecie tal-kaz jigu ezaminati fid-dawl tat-tifsira guridika moghtija lill-kuncett ta' buona fede.*

***L-Artikolu 44 (1) tal-Kap.378 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi li ma jistghux jintuzaw f'kuntratti li jsiru mal-konsumatur espressjonijiet mhux gusti, jew espressjonijiet jew kombinazzjoni ta' espressjonijiet li jkunu mhux gusti f'illi jkollhom bhala skop jew effett xi wiehed mill-iskopijiet u effetti msemmija fis-subartikolu (2), u kull espressjoni ipprojbita kif hawn aktar qabel imsemmi li tiddahhal f'xi kuntratt li jsir mal-konsumatur ghandha titqies bhallikieku qatt ma tkun hekk iddahhlet.*

***Is-subartikolu (2) tal-Artikolu 44 tal-imsemmi Kapitolu** tal-Ligi jaghti lista, mhux ezawrjenti, ta' dawk l-espressjonijiet f'kuntratti li jsiru mal-konsumatur li huma meqjusa mil-Ligi bhala mhux gusti u fost dawn lespressjonijiet, senjatament fil-paragrafu (u) ta' dan is-subartikolu, hemm indikata bhala kondizzjoni mhux gusta espressjoni li ghandha l-iskop li tobbliga lill-konsumatur jwettaq l-obbligazzjonijiet tieghu fejn il-kummercjant ma jwettaqx tieghu.*

***L-Artikolu 45 (1) tal-Kap. 378 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi li espressjoni mhux gusta tfisser espressjoni f'kuntratt li jsir mal-konsumatur, li sew wahidha sew f'rabta ma' xi espressjoni wahda jew iktar, ohra - (a) tohloq zbilanc sinjifikanti bejn id-drittijiet u l-obbligazzjonijiet tal-partijiet fil-kuntratt b'detriment tal-konsumatur; jew (b) tikkaguna li t-twettiq tal-kuntratt ikun, b'mod mhux dovut, detrimentali ghall-konsumatur; jew (c) tikkaguna li t-twettiq tal-kuntratt ikun b'mod sinjifikanti, differenti minn dak li l-*

konsumatur jista' ragonevolment jistennih li jkun; jew (d) tkun inkompatibbli ma' kull htiega ta' bonafidi.

Meta d-dikjarazzjoni tad-9 ta' Mejju 2006 tigi ezaminata fid-dawl ta' dawn il-provvedimenti tal-Ligi jirrizulta immedjatament evidenti li din tmur kontra dak hemm dispost.

*Id-dikjarazzjoni kjarament ghandha l-iskop li ggieghel lill-konvenuti jwettqu l-obbligazzjoni taghhom fejn is-socjetà attrici mhux ser twettaq l-obbligazzjoni taghha; skop ritenut mhux gust a tenur tal-**Artikolu 44 (2) (u) tal-Kap.378 tal-Ligijiet ta' Malta** billi johloq zbilanc sinjifikanti bejn id-drittijiet tal-partijiet kontraenti u konsegwentement ghalhekk sitwazzjoni mhux permessa mill-Ligi a tenur tal-**Artikolu 44 (1) tal-precitat Kapitolu tal-Ligi.***

Huwa veru li l-konvenuti ffirmaw id-dikjarazzjoni in kwistjoni minghajr ma gharfu l-import tal-kontenut taghha, izda l-Qorti hi tal-fehma li dan ma ghamluhx bi traskuragni jew negligenza izda ghaliex genwinament emmnu dak li qaltilhom rapprezentanta tas-socjetà attrici li l-ftehim seta' jigi terminat minghajr problemi. Rassikurati b'dak li inghad lilhom bit-telephone il-konvenuti gustament ippretendew li cancellation kellha tiehu forma fis-sens illi ahna ma jkollniex iktar x'naqsmu mas-socjetà attrici u ma nhallsuha xejn u ghalhekk ghaddew biex iffirmaw dik id-dikjarazzjoni minghajr ma ghaddielhom minn mohhom li s-socjetà attrici, b'nuqqas assolut ta' buona fede fil-konfront taghhom, kienet qed tidhaq bihom.

*Il-kuncett ta' buona fede gie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **"Pia Grech vs Mondial Travel" Appell Civili Nru. 4/08**, deciz mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Novembru 2008, bil-mod segwenti: "la buona fede va intesa in senso oggettivo, quale criterio di correttezza alla stregua dal quale valutare se lo squilibrio derivante dalla clausola sia o meno significativo. Cosi intesa, la buona fede dota l'interprete di un essenziale criterio per la verifica dell' abusivita della clausola, tale essendo la clausola che squilibri un contratto del canone della buona fede. Pertanto la norma andrebbe letta nel senso che la*

clausola è abusiva se determina uno squilibrio significantivo e lo squilibrio va considerato significativo quando comporta una disparita` di trattamento tra le parti che, secondo i principi di correttezza, non è accettabile da parte dell'ordinamento giuridico".

Ikkunsidrata s-sitwazzjoni kkreata bil-firma tad-dikjarazzjoni fid-dawl ta' dan il-principju guridiku, hu evidenti li nholoq squilibrio significativo bejn il-partijiet kontraenti billi comporta una disparità di trattamento tra le parti li kjarament tmur kontra kull principju ta' korrettezza applikabbli f'kuntrattazzjonijiet, partikolarment bejn kummercjant u konsumatur.

Biex tissalvagwardja l-interessi taghha s-socjetà attrici ma kellha ebda ezitazzjoni li tapprofitta ruhha mill-ingenwità tal-konvenuti – ingenwità li hija rizultat anke tal-inferjorità kulturali taghhom – u tipprezentalhom ghall-firma dokument li ma kienx jirrispekkja dak li inghataw ad intendere meta infurmawha bl-intenzjoni taghhom li jitterminaw il-ftehim tas-16 ta' Marzu 2006.

*Dana kjarament huwa komportament li ma huwiex sanzjonat mil-Ligi kif juru bl-iktar mod car id-disposizzjonijiet tal-**Kap. 378 tal-Ligijiet ta' Malta** u li ghalhekk zgur ma ghandux jigi sanzjonat u inkoraggjat mill-Qorti.*

B'hekk fid-dawl ta' dak kollu osservat, it-talba attrici kif impostata fuq l-ftehim tas-16 ta' Marzu 2006 bis-sahha tad-dikjarazzjoni tad-9 ta' Mejju 2006 ma hijiex sostenibbli u bhala tali ghandha tigi michuda.

Bla pregudizzju ghal dak kollu li inghad, kemm-il darba d-dikjarazzjoni tad-9 ta' Mejju 2006 kellha titqies bhala enforzabbli fil-konfront tal-konvenuti ghaliex giet minnhom volontarjament iffirmata u ghalhekk il-ftehim tas-16 ta' Marzu 2006 baqa' vigenti nonostante s-sospensjoni tar-reklamar tal-proprjetà tal-konvenuti, il-Qorti xorta wahda hi tal-fehma li t-talba attrici kif impostata ma tistax tigi milqugha billi l-klawsola fil-ftehim tas-16 ta' Marzu 2006 li tirregola l-hlas dovut lis-socjetà attrici, u quindi l-klawsola

*li fuqha tistrieh it-talba attrici, tmur kontra l-provvedimenti tal-**Kap. 378 tal-Ligijiet ta' Malta** u b'hekk mhux enforzabbli fil-konfront tal-konvenuti.*

*Mill-ftehim tas-16 ta' Marzu 2006 johrog car li l-konvenuti accettaw li jhallsu s-somma ta' Lm1,700 ghar-riklami kollha elenkati f'dak il-ftehim ossia: il-pubblikazzjoni tad-dettalji tal-proprjetà taghhom f'sitt hargiet alternating tal-magazine "Owners Best", bl-ewwel pubblikazzjoni ssir fil-harga ta' April 2006; l-inserzjoni tad-dettalji tal-proprjetà fil-website tas-socjetà attrici u dan ghal perijodu ta' sentejn mid-data tal-ftehim; u riklam ghal darba wahda biss fuq stazzjoni tat-television. In effetti l-klawsola relattiva testwalment tipprovdi **in view of the above advertising service agreed upon between appearers, the Client/s undertake to pay unto and in favour of the Company which accepts the sum of LM1,700** (one thousand seven hundred) representing the fees (inclusive of VAT) mutually agreed upon between them for the said services so rendered.*

*Madanakollu, il-klawsola li tirregola l-modalità tal-hlas tipprovdi li the Client/s undertakes and obliges himself to pay the above sum of [Lm1700] unto and in favour of the Company who accepts by not later than six weeks from the signing of the relative preliminary agreement of sale with the prospective buyer **irrespective of the services so executed by the Company till the said time in question**.*

Din il-klawsola assolutament ma ssegwix il-fil logiku ta' dak provdut u dispost fil-klawsola precedenti. Filwaqt li l-klijent, f'dan il-kaz il-konvenuti, jaccetta li jhallas is-somma pattwita, f'dan il-kaz Lm1,700, ghar-riklami kollha li s-socjetà attrici tintrabat li tipprovdi, is-socjetà attrici tesigi hlas tas-somma intiera kif jigi iffirmat konvenju ghat-trasferiment tal-proprjetà rrispettivament minn kemm minn dawn ir-riklami jkunu lahqu gew pubblikati sa dak iz-zmien.

Din il-klawsola timponi fuq il-klijent/konsumatur li jwettaq l-obbligu tieghu filwaqt li s-socjetà attrici ma twettaqx l-

*obbligu taghha. Dan l-iskop, kif già inghad iktar 'l fuq, huwa pprojbit mil-Ligi in quanto kkunsidrat bhala mhux gust – **Artikolu 44 (2) (u) tal-Kap. 378 tal-Ligijiet ta' Malta** – u quindi mhux enforzabbli fil-konfront talklijent/konsumatur, f'dan il-kaz il-konvenuti – **Artikolu 44 (1) tal-Kap. 378 tal-Ligijiet ta' Malta.***

B'hekk it-talba attrici kif ibbazata fuq il-ftehim tas-16 ta' Marzu 2006 fi kwalunkwe kaz mhux sostenibbli u bhala tali ghandha tigi michuda.

Fil-fehma tal-Qorti hemm klawsola ohra fl-istandard form contract propost mis-socjetà attrici lill-konvenuti li hija in vjolazzjoni tal-Kap. 378 tal-Ligijiet ta' Malta u anke in vjolazzjoni tal-principji generali tal-Ligi nostrali. Ghalkemm is-socjetà attrici ma hijiex qed tipprova tenforza din l-klawsola fil-konfront tal-konvenuti l-Qorti xorta thoss li ghandha tesprimi l-veduti Taghha dwarha.

Il-klawsola in kwistjoni hi dik li tipprovdi li: "If the Client fails to pay his due fees as per present agreement in favour of the Company and he shall remain so in default within two weeks from when he is called upon to effect payment, the said client shall be indebted to the Company for a further sum of Lm5000 (five thousand) representing preliquidated damages hereon mutually agreed upon between both parties for mere delay and this over and above the said fees above stipulated".

*Fil-kaz in ezami din il-klawsola hija kjarament in vjolazzjoni tal-**Kap. 378 tal-Ligijiet ta' Malta** ghaliex tehtieg lill-konvenuti jhallsu b'kumpens lis-socjetà attrici ghan-nuqqas ta' esekuzzjoni tal-obbligu taghhom ammont li huwa sproporzjonatament gholi hdejn il-valur tas-servizzi ta' reklamar imwieghda. L-iskop wara din il-klawsola huwa kkunsidrat bhala mhux gust a tenur tal-**artikolu 44 (2) (g) tal-Kap.378 tal-Ligijiet ta' Malta** u quindi mhux enforzabbli.*

L-istess klawsola hija in vjolazzjoni tal-principji generali tal-Ligi ghaliex tmur kontra l-principju guridiku li fejn l-obbligazzjoni jkollha biss bhala oggett il-hlas ta' somma

flus determinata – bhalma indubbjament hi l-obbligazzjoni tal-konvenuti fil-konfront tas-socjetà attrici – id-danni li jigu mid-dewmien tal-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni jkunu jikkonsistu biss fl-imghaxijiet fuq l-imsemmija somma mahduma bir-rata ta' 8% fis-sena, li jkunu dovuti bla ma jkun hemm ghalfejn li l-kreditur jipprova li bata xi telf minhabba d-dewmien.

Ladarba gie determinat li s-socjetà attrici ma tistax tistrieh fuq il-ftehim tas-16 ta' Marzu 2006 biex tottjeni hlas minghand il-konvenuti, jista' jinghad illi xorta wahda ghandha dritt tithallas ghas-servizz rez? Fil-kaz sotto esame r-risposta ghal dan il-kwezit hija fin-negattiv ghaliex mill-provi prodotti kjarament irrizulta li s-servizzi ta' reklamar li kienet originarjament obbligat ruhha li tirrendi lill-konvenuti fil-fatt ma gewx rezi minnha u ghalkemm kien lahaq gie pubblikat riklam tal-proprjetà tal-konvenuti fil-harga ta' April 2006 tal-magazine "Owners Best" dan ir-riklam ma kienx skont it-termini miftehma bejn il-partijiet ghaliex filwaqt li l-konvenuti riedu l-proprjetà taghhom tigi reklamata bhala duplex maisonette minflok giet reklamata bhala terraced house14; kien proprio dan l-izball li wassal biex il-konvenuti jitterminaw il-ftehim mas-socjetà attrici.

Ghalkemm Vincent Baldacchino, rapprezentant tas-socjetà
attrici, xehed illi apparti r-riklam fil-magazine "Owners Best" il-proprjetà tal-konvenuti giet reklamata fuq stazzjon tat-television u d-dettalji tal-proprjetà baqghu jidhru fuq il-website tas-socjetà attrici sakemm il-konvenuti ttrasferew il-fond in kwistjoni, il-Qorti xorta ma tqisx li giet ippruvata l-esekuzzjoni, imqar parzjali, tal-obbligu tas-socjetà attrici fil-konfront il-konvenuti b'mod illi tirrizulta li hija intitolata ghal xi forma ta' hlas u dana billi: (a) prova tar-riklam li suppost deher fuq l-istazzjon tat-television ma ngabitx bl-iskuza li kopji ta' dawn ir-riklami ma jinzammux; u (b) jekk is-socjetà attrici ghazlet li thalli ddettalji tal-proprjetà tal-konvenuti fuq il-website taghha nonostante l-fatt li l-istess konvenuti riedu jitterminaw il-ftehim taghhom maghha, din kienet decizjoni ghal kollox unilaterali da parte taghha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti, filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tichad it-talba tas-socjetà attrici; bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri jigu sopportati interament mill-istess socjetà attrici.

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` attrici datat 21 ta' Ottubru 2010 fejn ghar-ragunijiet hemm premessi talbet lill-Qorti illi s-sentenza tigi mhassra u revokata ghal kollox billi filwaqt li ghandha tirrispingi l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti tilqa' t-talba tal-istess socjeta` appellanti kif dedotta fir-rikors promutur taghha u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsuha s-somma rikjesta ta' €3,959.93 bl-imghaxijiet kif mitluba u bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti appellati.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-22 ta' Frar 2011.

Rat ir-risposta tal-appellanti Anthony u Mary Rose Tabone datata 12 ta' Novembru 2010 (fol 9) fejn issottomettew illi is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati hija gusta u timmerita li tigi konfermata.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-22 ta' Frar 2011 fejn meta ssejjah l-appell dehru d-difensuri tal-partijiet. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghall-4 ta' Ottubru 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-aggravju tas-socjeta' attrici huwa fis-sens li fejn il-Qorti sostniet fl-istess sentenza li hemm zewg klawsoli hemm indikati fil-ftehim bejn il-partijiet datat 16 ta' Marzu 2006 li ma ghandhomx ikunu enforzabbli skond l-artikolu 44 (1) tal-Kap. 378 ghaliex sabet li l-istess klawsoli mhux gusti fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 44 (2) tal-Kap. 378** dan kien zbaljat ghaliex l-istess klawsoli kellhom

jittiehdu mhux isolati izda fl-isfond tal-ftehim kollu u qed tghid li l-Qorti naqset li tifhem il-kuncett tal-kuntratt kollu li kien wiehed ta' servizz ta' reklamar tramite is-*set up* sofistikat li hija armata bih u l-*expertise* li s-socjeta' ghandha f'dan is-settur, li s-socjeta' attrici intrabtet li taghti ghaz-zmien pattwit u fuq il-mezzi hemm specifikati lill-konsumatur, li minn naha tieghu kellu l-obbligu li jhallas is-somma pattwita f'kaz li l-proprjeta' tinbiegh fl-istess terminu. Inghad li la darba beda reklamar huwa mmaterjali kemm iddum jekk tinbiegh il-proprjeta' u dan ghaliex tali bejgh ikun rizultat ta' dan ir-reklamar estensiv u dan minhabba s-sahha tal-exposure u marketing li s-socjeta' attrici tipprovdi, u dan tant huwa minnu li normalment l-konsumatur jitlob li r-reklami jieqfu ghaliex ikun sar il-bejgh. Ghalhekk l-kondizzjonijiet kollha huma verament bilancjati u l-obbligu ta' hlas jitiwieled biss kemm il-darba jkun hemm bejgh ta' proprjeta' u jekk issir reklamar ghal dan iz-zmien kollu u l-proprjeta' ma tinbieghx mela allura l-ispejjez kollha ssofriehom l-istess socjeta' u ghalhekk ma hemm l-ebda elementi ta' riskju ghall konsumatur u ghalhekk hija gusta l-kontrattazjoni li tali somma pattwieta hija dovuta anke jekk ikun hemm reklam wiehed la darba l-proprjeta' tinbiegh, u f'dan l-isfond hija l-kontrattazzjoni li fuq ir-reklam jidhru biss id-dettalji tal-klijent u mhux tas-socjeta' attrici u ghalhekk permezz tar-riklami jinholoq kuntatt bejn l-istess bejjiegh prospettiv u l-venditur bla intermedharju.

Illi din il-Qorti ma taqbel xejn ma dan ghaliex mis-sentenza citata mertu ta' dan l-appell jirrizulta li din hija decizjoni studjata sew li ikkunsidrat mhux biss il-kuntratt ta' bejn il-partijiet (Dok. "VB 1") izda wkoll l-ittra datata 9 ta' Mejju 2006 (Dok. "RFA 1 – fol. 80) u kkunsidrat li dik il-klawsola li tipprovdi li l-klijent ghandhu jhallas l-ammont pattwiet fi zmien sitt gimghat mid-data tal-konvenju *"irrispective of the services exexuted by the Company"* kienet klawsola bhal dik kontemplata fl-artikolu 44 (2) (u) tal-Kap. 378 *"li tobblija lill-konsumatur li jwettaq obbligazzjonijiet tieghu fejn il-kummercjant ma jwettawx tieghu",* u fuq l-istes binarju hija naturalment l-ittra datata 9 ta' Mejju 2006, u ghalhekk din hija espressjoni mhux gusta skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 45 li skond l-

artikolu 44 (1) tal-Kap. 378 *"ghandha titqies bhalliekieku qatt ma tkun hekk iddahhlet".*

Illi fil-fatt sabiex l-istess kundizzjoni iktar tkun ingusta mal-konsumatur l-istess ftehim sabiex jaghmel pressjoni izjed fuq l-istess konsumatur jipprovdi li jekk tali somma ma tithallas u tibqa' mhux hekk mimhallsa fi zmien ginghatejn minn meta jigi msejjah mill-kumpanija sabiex ihallas, *"the said client shall be indebted to the Company for the further sum of Lm5,000 representing pre-liquidated damages heroen mutually agreed upon between both parties for mere delay and this over and above the said fees above stipulated".*

Illi mela hawn ghandha sitwazzjoni fejn s-socjeta' attrici dahlet f'obbligazzjoni li toffri s-servizzi taghha ta' reklamar bil-mezzi taghha hemm indikati, kollha specifikati, izda tipprovdi li tali somma hija dejjem dovuta la darba jsir konvenju fuq il-proprjeta' fit-terminu pattwiet, irrespettivament jekk hija tkunx ghamlet ir-reklami li hija obbligat ruhha li taghmel, u l-klijent huwa obbligat li jhallas anke jekk tali reklami ma sarux, ma sarux kollha, u anke jekk allura saru hazin, u mhux hekk biss izda jekk tali hlas ma jsirx skond kif hemm indikat l-klijent huwa tenut li jhallas is-somma ta' Lm5,000 minbarra is-somma ndikata fil-kuntratt. Ma hemmx dubju li tali klawsoli huma f'ghajnejn din il-Qorti ta' zvantagg serju ghall konsumatur, iktar u iktar fid-dawl, li jekk kif is-socjeta' appellanti qed tghid, li dan huwa kuntratt ta' servizz ta' riklamar, dan l-ammont (u anke izjed) huwa dovut minkejja li l-kumpanija ma tkunx esegwiet l-istess reklami jew l-obbligazzjonijiet taghha pattwita, u lanqas (bhal dan il-kaz) meta r-reklam jkun sar hazin. Jigi nnutat li s-socjeta' attrici ma kienitx kuntenta b'dan izda kkonfermat il-posizzjoni taghha sabiex ma tibqax taghmel reklami fuq rikjesta tal-appellati – wara li l-ewwel wiehed sar hazin – izda xorta wahda esegiet il-hlas kollhu tal-ammont indikat fl-istess kuntratt, b'mod li sabiex jigu kkancellati tali reklami hija esegiet ghall darba ohra li l-klijent jerga jobbliga ruhhu li nolens volens hija tithallas l-ammont kollu, minghajr ma allura taghmel is-servizzi li kienet tenuta li taghmel. Certament li tali klawsoli u ittra huma ghal kollox ingusti fil-konfront tal-

konsumatur, anzi din il-Qorti thoss li tali kondizzjonijiet fi *standard form contracts* bhal dawk provduti mis-socjeta' attrici, huma ghall kollox abbuzivi u ghalhekk l-**Kap. 378** ippermetta li jsir ezami gudizzjarju ta' klawsoli ta' dan it-tip mhux biss taht il-lenti tal-provedimenti tal-Ligi Civili, izda wkoll fid-dawl ta' ligi li tipprotegi lill-konsumatur b'dan li ghandu jsir ezami sabiex certi klawsoli bhal dawk mertu tal-kawza odjerna ma jithallewx joholqu skwilibru sinifikattiv lill-interessi tal-konsumatur tas-servizz skond kif spjegati wkoll fis-sentenzi **"F. Advertising Limited vs Simon Attard et"** (A.I.C. (PS) – 21 ta' Mejju 2010), u **"F. Advertising Limited vs Anthony Tabone et"** (A.I.C. (PS) – 9 ta' Jannar 2009). Fil-fatt din il-Qorti thoss li ghal tali tip ta' klawsoli tapplika d-deskrizzjoni tal-Qorti fil-kawzi fl-ismijiet **"Raymond Camilleri et vs Touring Mediterraneo Ltd"** (A.I.C. (RCP) – 6 ta' Ottubru 2010) u **"Renato Vidal vs U.C.I.M. Co. Ltd"** (A.I.C. (PS) – 11 ta' Gunju 2010) fejn inghad li tali kondizzjonijiet huma abuzivi u vessatorji li certament ma jsibu ebda rispons favorevoli fid-dritt komunitarju u dik ta' evoluzzjoni gurisprudenzjali tal-Qorti Ewropeja f'materja kontroversa insorgenti minn kuntratti mal-konsumatur. Din il-Qorti izid tghid li anke fid-dawl tac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, u fid-dawl tal-komportament tal-partijiet f'din il-kawza, kif deskritti fl-istess decizjoni tal-Ewwel Qorti, kull element ta' buona fede kien mankanti da parte tas-socjeta' attrici, kemm qabel, waqt u wara l-istess kuntratt **("Pia Grech vs Mondial Travel"** – A.I.C. (PS) – 7 ta' Novembru 2008).

Illi jidher li dak li l-Qorti tal-Magistrati ghamel b'abbilita' u professjonalita' ezemplari li hija ezaminat l-istess ftehim u l-klawsoli hemm indikati fid-dawl tal-**artikolu 44 u 45 tal-Kap. 378** sabiex tistharreg jekk fl-istipulazzjonijiet hemm indikati jezistux profili ta' skwilibriju jew ta' pattijiet zbilancjati u ingusti u dan tenut kont tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz, inkluz dawk fil-mument ta' kontratattazzjoni, inkluz l-kondizzjoni ta' inferjorita' negozjali, anke kulturali, tal-konsumatur, il-qaghda soggettiva li jkun jinsab fiha fil-waqt tal-konkluzjoni tal-ftehim, inkluz l-affidament li jkun ghamel fuq il-kummercjant fil-kuntest li dik l-istess Qorti sejhet fid-decizjoni taghha bhala *buona fede* – li din il-Qorti thoss li

f'dan il-kaz assulutament ma ezistitx minn naha tas-socjeta' attrici, li interess taghha kien li tithallas l-ammont indikat fl-istess kuntratt la darba tinbiegh il-proprjeta' msemmija, irrispettivament jekk hija esekwietx l-inkarigu taghha, jew jekk ezegwietx l-inkarigu taghha sew, - u dan qed jinghad, ghaliex kontrarjament ghall dak indikat fl-appell odjern, l-appellati waqfu s-serje ta' reklami, wara li l-ewwel u l-unika reklam li sar jirrizulta li kien zbaljat u hawn huwa relevanti jinghad li s-socjeta' attrici ma jidhirx li appellat fuq il-punt li l-Ewwel Qorti laqghet ukoll it-tieni eccezzjoni fis-sens li *"s-socjeta' rikorrenti naqset li toffri s-servizz miftiehem lill-intimati u dan stante li l-unika reklam li gie ppublikat mis-socjeta' rikorrenti kellhu difett sostanzjali fil-forma, b'detriment ghall-istess intimati"* u dan huwa relevanti meta nstab li mhux biss is-servizz ta' reklamar mertu tal-kawza odjerna ma sarx (ghaliex imwaqqaf mis-socjeta' attrici fuq rikjesta tal-appellati) izda l-unika wiehed li sar, sar hazin u dan ghaliex ma sarx konformament mal-istruzzjonijiet tal-appellati u hawn il-Qorti qed taghti adittu ghall dak kontenut ukoll fid-9 paragrafu tar-risposta tal-appellati. Ghalhekk l-appelll odjern qed jigi michud ghaliex ghall kollox infondat fil-fatt u fid-dritt.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta' tal-appellati Anthony Tabone et datata 12 ta' Novembru 2010 in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mis-socjeta' F. Advertising Limited datat 21 ta' Ottubru 2010 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u b'hekk tikkonferma s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet "F. Advertising Limited vs Anthony Tabone et" datata 4 ta' Ottubru 2010 (Rikors Numru 232/07VG) ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.**

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' appellanti F. Advertising Limited.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------