



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2012

Citazzjoni Numru. 1001/2010

Malta Property Auctioneers Limited (C40796)

kontra

- i. Malcolm Becker (Passaport Ingliz Nru. P706318384);
u**
- ii. L-Avukat Dr. Patrick Valentino LL.D. u l-Prokuratur
Legali Jean Pierre Busuttil li b`digriet tal-4 ta`
Novembru 2010 gew nominati Kuraturi Deputati
sabiex jirraprezentaw lill-assenti Louise Becker
(Passaport Ingliz Nru. P025278433), u b`digriet tat-18
ta` Frar 2011 l-intimata Louise Becker assumiet l-atti
f` isimha stess.**

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors gumentat prezentat fl-1 ta` Ottubru 2010 li jaqra hekk –

1. *Illi l-intimati u s-socjeta` rikorrenti ffirmaw ftehim datat 10 ta` Novembru 2010, kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "MPA1";*

2. *Illi skond l-istess ftehim is-socjeta` rikorrenti nghatat ghal perjodu determinat drittijiet esklussivi ("The Period of Exclusive Right") fuq il-bejgh u biex tircievi offerti fuq il-proprjeta` 'Villa Fleur', Triq il-Militar, Madliena ;*

3. *Fuq struzzjonijiet ta` l-intimati, u dan kif johrog mill-klawsola 3 ta` l-istess kuntratt, l-Agreed Reserved Price / Selling Price kien ta` tmien mija hamsa u sebghin elf Ewro (EUR875,000) ;*

4. *Illi fid-dekorrenza ta` dan il-perjodu ta` esklussivita`, l-intimati unilateralment kissru din il-kundizzjoni pattwita billi ngaggaw agenzija mmobiljari u ffirmaw konvenju ma` terzi ;*

5. *Illi dan il-ksur tal-ftehim da parti tal-intimati arreka pregudizzju lis-socjeta` rikorrenti ;*

6. *Illi klawsola 2 ta` l-istess ftehim jistipula x`jigri f`kaz bhal dan, u cioe` :*

'During the period of exclusive right upon receipt of a simple request in writing from the Auctioneer, the Seller will be liable to immediately pay to the Auctioneer the full commission in accordance with Clause 1A mentioned above, on the agreed Reserve Price including any expenditures incurred and would also be responsible and

liable for any legal obligations in any one of the following situations :

(a) If the Lot is sold or in any manner transferred under any title whatsoever, or the Seller enters into any agreement for the Sale, transfer or Promise of Sale or transfer of the Lot or part thereof, or of any real or personal rights over the Lot, without the presence of a representative of Malta Property Auctioneers or without written consent and the Final Deed of Sale is to be signed before or after the expiry of the period of the exclusive right.

(b) If any act or omission of the Seller which prevents in any manner whatsoever the sale of the Lot by the Auctioneer in accordance with the Agreement, or any withdrawal of the Lot from the Auction by the Seller in any manner and for any reason whatsoever.'

7. Illi inoltre senjatament u b`riferenza ghal klawnsola 1(A) tal-kuntratt fuq imsemmi, l-intimati huma obbligati li jhallsu lis-socjeta` rikorrenti, "a commission of 3.5% plus VAT of the Selling Price will be paid by the Seller to the Auctioneer" ;

8. Illi ghalhekk isegwi li s-somma dovuta mill-intimati lis-socjeta` rikorrenti minhabba dan l-inadempjiment kontrattwali jammonta ghal sitta u tletin elf mija u seba` u tletin Ewro u hamsin centezmu (EUR36,137.50), u cioe` tlieta punt hamsa fil-mija (3.5%) ta` tmien mija hamsa u sebghin elf Ewro (EUR875,000) ;

9. Illi l-intimati, minkejja nterpellati sabiex ihallsu dan l-ammont, baqghu inadempjenti ;

Ighidu l-intimati ghaliex dina l-Qorti m`ghandhiex :

(i) *Tiddikjara lill-intimati, jew min minnhom, responsabbli għall-ksur tal-kundizzjonijiet u obligazzjonijiet pattwiti fil-ftehim iddatat 10 ta` Novembru 2009 ;*

(ii) *Tillikwida d-danni prelikwidati skond il-kuntratt fis-somma ta` sitta u tletin elf mija u seba` u tletin Ewro u hamsin centezmu (EUR36,137.50) u cioe` tlieta punt hamsa fil-mija (3.5%) ta` tmien mija hamsa u sebghin elf Ewro (EUR875,000), jew kull somma ohra verjuri li jidhrilha xierqa ;*

(iii) *Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu lis-socjeta` rikorrenti s-somma ta` sitta u tletin elf mija u seba` u tletin Ewro u hamsin centezmu (EUR36,137.50) jew kull somma ohra verjuri li jidhrilha xierqa, rapprezentanti pagament dovut ai termini tal-ftehim iddatat 10 ta` Novembru 2009 ;*

(iv) *Tordna lill-intimati jhallsu, jew min minnhom, lis-socjeta` rikorrenti l-ammont ta` sitta u tletin elf mija u seba` u tletin Ewro u hamsin centezmu (EUR36,137.50) jew kull somma ohra verjuri li jidhrilha xierqa.*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta` sekwestru nurmu 1393/2010 datat 2 ta` Settembru 2010, u bl-imghaxijiet legali, kontra l-intimati li huma ngunti minn issa in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija attrici u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata taz-zewg konvenuti Malcolm Keith Becker u Louise Ann Becker prezentata fil-15 ta` Ottubru 2010 li taqra hekk –

L-ewwel eccezzjoni –

Klawzoli ingusti fil-kuntratt ta` konsumatur

1. *Illi l-kuntratt li fuqu s-socjeta` rikorrenti tibbaza t-talbiet taghha, jikkonsistu fi klawzoli li m`humieq validi jew esegwibbli f`ebda qorti jew tribunal peress illi jmorru kontra d-dettami tal-Artikoli 44 sa 47, u disposizzjonijiet ohrajn tal-Kap. 378 tal-Ligijiet ta` Malta (l-“Att”);*

2. *Illi l-kuntratt fuq imsemmi, li gie ffirmat fl-10 ta` Novembru 2009, huwa bejn l-esponenti illi huma “konsumaturi” u s-socjeta` attrici li hija “kummercjanti”;*

3. *Illi l-kontenut tal-kuntratt huwa strutturat b`uzu ta` kliem ambivalenti u li m`humieq intelligibbli ghall-konsumatur (vide Art. 47 tal-Att). Il-klawzola numru tnejn (2) m`hijieq spjegata b`mod illi l-konsumatur jista` jinduna bil-vera natura tal-kawzali jew tal-konsegwenzi horox ghalih, jew jinduna wahdu kif dina l-klawzola tista` tigi effettwata u abbinata ma` perjodu ta` eskusivita` li jitwal skond ir-rieda unilaterali tal-kummercjant ;*

4. *Ghalieq fil-kuntratt is-socjeta` attrici ghandha l-fakulta` illi unilateralment tbiddel u tipposponi l-appuntamenti tal-irkant minghajr ma taghti lill-konsumatur id-dritt illi jikkancella l-kuntratt (vide per eżempju Art. 44(1)(e) u (x) tal-Att). Infatti, is-socjeta` attrici hassret l-appuntament tat-tieni rkant miftiehem ghal April 2010, minghajr ebda kunsens jew konsiderazzjoni tal-intimati ;*

5. *Illi skond il-kuntratt l-irkantatur m`hu obligat b`ebda mod kif jirreklama jew kif jadempixxi l-obbligazzjonijiet tieghu sabieq jipprova jattira interess minn xerrejja, filwaqt li zzomm id-dritt jesigi hlas tas-senserija kollha kemm-il darba jigri mqar wiehed minn diversi avvenimenti ndikati fis-sub-klawzoli 2(a) jew 2(b). Illi dan l-izbilanc fil-kuntratt, fejn parti wahda tista` unilateralment tiddeciedi x`inhuma l-obbligazzjonijiet*

tagħha, u l-parti l-oħra tibqa` marbuta b`esklusivita` dettata mill-kontro-parti huwa legalment ngust u inekwu u invalidu (vide Art. 45 tal-Att) ;

6. Illi meta jigi ezaminat sew minn okkuli legali, johrog illi dan il-kuntratt huwa mfassal sabiex jagħti l-impressjoni illi jikkoncerna biss servizzi ta` irkantatur, li skond il-konozzenza ordinarja, huwa persuna li jaqla` l-profitt fuq bazi spekulattiv, fis-sens illi jiggwadanja kummissjoni bhala persentagg tal-prezz meta u jekk isir il-bejgh permezz tal-irkant. Izda fir-realta` huwa essenzjalment kuntratt ta` estate agent esklussiv, b`kondizzjonijiet li jinbidlu skond ir-rieda unika tal-agent (per eżempju vide ukoll klawzola erbgha (4) tal-kuntratt) ;

7. Illi dan l-izbilanc u l-ambivalenza fil-kuntratt jikkostitwixxi nuqqas ta` bona fide da parti tas-socjeta` attrici (vide Art. 45(1)(d) tal-Att) fil-komposizzjoni tal-kuntratt, peress illi l-konsumatur jigi ndott illi jistrieħ fuq il-“bona fide” tal-kummercjant meta jigi mistieden illi jiffirma skrittura bi klawzoli li ma jagħmlux sens u jistrieħ fuq ir-rapprezentazzjonijiet verbali (“sales talk”) u l-presunzjoni illi avolja ma jafx preciz iffissru dawn il-klawzoli, qieghed jittratta ma` irkantatur licenzjat u reputtabbli ;

It-tieni eccezzjoni –

“klawzola ta` danni pre-likwidati inesistenti”

8. Illi meta si tratta ta` kuntratt bejn zewg kummercjanti (ahseb u ara meta wiehed minnhom huwa konsumatur), il-ligi tirregola dawn it-tip ta` klawzoli. L-ewwel regola hija illi l-klawzola trid tkun espressa b`mod car illi hemm fteħim dwar pre-likwidazzjoni ta` danni. L-Artikolu 2 tal-kuntratt imkien ma ssemmi l-kelma “damages” jew “pre-liquidation”. Minflok tuza l-kliem bla sens bhal “would also be responsible & liable for any legal obligations in anyone of the following situations...” Ma ntuzatx il-kelma “damages” biex hadd ma jagħti kaz ta`

x`hemm f`dawk is-sentenzi twal u kumulu ta` verbosita`? Il-kjarezza hija rekwizit ta` kull klawzola li biha l-partijiet jitqiesu li rrinunzjaw ghal-likwidazzjoni ta` danni attwali mill-Qrati ;

9. *Illi t-tieni regola hija illi l-penali jew id-danni pre-likwidati ma jistghux ikunu sproporzjonati. Fl-ewwel klawzola tal-kuntratt il-konsumatur ghandu l-ghazliet dwar jekk ghandu jhallas ghall-ispejjez tar-riklamar, jew jaccetta kummissjoni oghla u r-riskju tal-ispejjez ikunu a kariku tal-irkantatur. Din hija l-unika parti tal-kuntratt li ghandha s-sembjanza ta` bilanc. F`dan il-kaz, l-intimati ftehm illi jhallsu s-somma ta` Euro 600 “in respect of the marketing costs of entry of the Lot in the Auction”, u cioe` l-ghazla “A” fil-klawzola numru wiehed ;*

10. *Illi hemm konfuzjoni izjed fil-klawzola 10. Xi tfisser dina l-klawzola? U kif taffettwa jew tbiddel dak li gie “miftiehem” fil-klawzoli wiehed u tnejn?*

11. *Illi huwa minnu illi l-irkantatur ghamel xi spejjez ta` reklamar fil-gazzetta “The Times” forsi xi tlett darbiet, imma dejjem reklam ma` xi hamsa u ghxorin proprjeta` ohra. Ikun wera l-proprjeta` lil xi nies bejn Novembru 2009 u Mejju 2010, pero` mhux izjed minn xi sitt okkazonijiet, ghax dawn l-ispezzjonijiet saru dejjem bil-koperazzjoni necessarja tal-intimati. Minn Marzu 2010, ma gie hadd mis-socjeta` attrici jara l-fond ;*

12. *Illi gara illi fl-ewwel irkant ma kienx hemm interess mix-xerrejja, u l-irkantatur imbaghad baxxa r-“reserve price” u biddel unilateralment id-data tat-tieni rkant minn April ghal Gunju. Illi f`dawn ic-cirkostanzi, tfaccat offerta permezz ta` agent iehor, “Remax”, li ukoll jaqraw ir-riklami tas-socjeta` attrici fil-gazzetta, u peress illi l-intimati kienu jafu illi l-irkant ta` Gunju ma tantx kien awgura tajjeb, iffirmaw fit-3 ta` Gunju 2010, ftit granet qabel it-tieni u l-ahhar irkant, konvenju ma` xerrej li kien gie ntrodott minn dan l-agent. Illi l-intimat Malcolm Becker*

kien avza lis-socjeta` attrici illi kienu ser jiffirmaw dan il-konvenju u kif ukoll meta gie ffirmat ;

13. *Illi malli sar il-konvenju, fl-4 ta` Gunju 2010, Pierre Faure` ghan-nom ta` Pierre Faure` Real Estate (u mhux ghan-nom tas-socjeta` attrici) permezz ta` email, talab il-hlas immedjat ta` 'l fuq minn Euro 36,000 (kummissjoni ta` 3.5% tal-“reserve price”) minghand l-intimati, skond klawzola tnejn tal-kuntratt, bejn l-intimati u socjeta` attrici. Meta l-intimati rrifjutaw, fis-26 ta` Awissu 2010, it-talba giet ridotta ghall-kummissjoni ta` 2.5%. L-intimati kienu lesti biss illi jhallsu somma ragjonevoli tal-ispejjez tar-riklamar bhala dak li huwa gust ;*

14. *Illi fis-17 ta` Settembru 2010, is-socjeta` attrici otteniet sekwestru kawtelatorju fis-somma ta` Euro 36,000 kontra l-intimati u bhala kawzali qalet li dan kien dovut ghas-“servizzi resi”. Wara negozjati li fallew, giet istitwita din il-kawza. Imbaghad is-socjeta` attrici fit-8 ta` Ottubru ghamlet rikors ta` mandat ta` inibizzjoni biex izzomm lill-intimati milli jbieghu l-proprjeta` tagghom, li gie akkordat provizorjament ;*

15. *Illi l-konvenju li sar fit-3 ta` Gunju 2010, skada fit-30 ta` Settembru 2010 u waqa` meta x-xerrej ma gabx finanzi biex jixtri. Il-proprjeta` in kwistjoni ghadha m`hijjex mibjugha, jew soggetta ghal xi konvenju iehor ;*

It-tielet eccezzjoni –
Klawzola tnejn (2) ma skattatx

16. *Illi, in subsidium, l-intimati jissottomettu illi, ghas-sahha tal-argument, anke jekk il-klawzola tnejn (2) tal-kuntratt tissoddisfa r-rikwiziti legali bhala ftehim ta` danni pre-likwidati, interpretazzjoni wahda mill-hafna li jistghu isiru hija illi biex tiskatta l-klawzola :*

(a) Il-klawzola tistipula li tiskatta jekk fil-“period of exclusive right” ..“a simple request in writing” tintbaghat minn Malta Property Auctioneers Ltd. L-email tal-4 ta` Gunju 2010 giet minn Pierre Faure f`isem id-ditta tieghu personali Pierre Faure` Real Estate (Dok. “B1”) li hija entita` differenti. Is-socjeta` attrici ma segwietx il-procedura rigida mpost minnha stess ;

(b) Il-klawzola tistipula li biex tikatta “and the Final Deed of Sale is to be signed before or after the expiry of the period of exclusive right” (sottolinear u enfazi tal-esponenti). Il-kuntratt ma jaghti ebda definizzjoni ta` “Final Deed of Sale” u hemm dubbju dwar liema bejgh qiegħed jigi ndikat – dan ifisser kwalunkwe bejgh fil-futur ? F`kaz ta` dubbju fil-kliem, tigi applikata l-interpretazzjoni li tiffavorixxi lill-konsumatur (vide Artikolu 47(2) tal-Att) u lid-debitur skond id-disposizzjonijiet fil-Kodici Civili dwar interpretazzjoni tal-obbligazzjonijiet.

Eccezzjonijiet – **In succinct**

1. Illi l-intimati jeceppixxu illi t-talbiet attrici għandhom jigu michuda, peress illi l-kuntratt tal-10 ta` Novembru 2009, huwa nkompatibbli mad-disposizzjonijiet tal-Kap. 378 tal-Ligijiet ta` Malta, u senjatament l-Artikoli 44 sa 47 tal-istess ;

2. Illi in subsidium, l-intimati jeceppixxu illi t-talbiet attrici għandhom jigu michuda, peress illi l-klawzola tal-allegat “danni pre-likwidati” m`hijjex valida u effikaci, peress illi m`hijjex espressjoni ta` ftehim tal-partijiet bhala tali, u li fi kwalunkwe kaz hija per se inekwu u sproporzjonat ;

3. Illi in subsidium, illi nonostante kwalunkwe validita` o meno, skond il-kliem precizi tal-klawzola tnejn (2), dina kellha tiskatta permezz ta` domanda bil-miktub

Kopja Informali ta' Sentenza

mis-socjeta` attrici u mhux minn Pierre Faure Real Estate jew haddiehor, u oltre dan, l-istess klawzola hija kondizzjonata illi jkun hemm fattwalment it-trasferiment tal-proprjeta` sabiex tiskatta favur is-socjeta` attrici, haga li ghadha ma gratx.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici li tibqa` ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-4 ta` Novembru 2010 fejn in vista tal-fatt illi l-konvenuta Louise Becker hija assenti minn dawn il-Gzejjer, kienu mahtura l-Avukat Dr. Patrick Valentino u l-Prokuratur Legali Jean Pierre Busuttil bhala Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw lill-istess Louise Becker fil-kawza tal-lum ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti u d-dokument li kien esebit mar-risposta guramentata.

Rat ir-risposta guramentata tal-kuraturi deputati prezentata fl-14 ta` Jannar 2011 li taqra hekk –

1. Illi huma ma humiex edotti mill-fatti tal-kawza pero` jirriservaw illi jipprezentaw risposta guramentata ulterjuri u aktar xhieda meta u jekk jirnexxielhom jottjenu aktar informazzjoni dwar il-kaz odjern.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kuraturi deputati.

Rat id-digriet taghha tat-18 ta` Frar 2011 fejn laqghet it-talba tal-konvenuta Louise Ann Becker, kif dedotta fir-rikors taghha tas-17 ta` Frar 2011, sabiex tassumi l-atti tal-kawza f` isimha u fejn ordnat illi l-kuraturi deputati johorgu mill-kawza.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota b`dokumenti illi s-socjeta` attrici pprezentata fl-udjenza tat-23 ta` Mejju 2011 (fol 69 sa fol 143).

Semghet l-ezami ta` Pierre Faure (fol 144 sa fol 160) fl-istess udjenza.

Semghet il-kontroezami ta` Pierre Faure (fol 162 sa fol 185) fl-udjenza tal-24 ta` Ottubru 2011.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-konvenut (fol 188 sa fol 190) li kien prezentat fl-udjenza tas-17 ta` Novembru 2011.

Semghet il-kontroezami ta` l-konvenut (fol 191 sa fol 195) fl-istess udjenza.

Komplet tisma` l-kontroezami tal-konvenut (fol 198 sa fol 210) fl-udjenza tal-10 ta` Jannar 2012 u rat id-dokument li kien esebit fl-istess udjenza.

Rat li l-gbir tal-provi ghalaq fl-istess udjenza.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Semghet it-trattazzjoni orali mid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-3 ta` Mejju 2012.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat

II. Provi

Pierre Faure, direttur manigerjali tal-kumpannija attrici, xehed illi lill-konvenuti kien jafhom. Riedu jbieghu d-dar taghom fil-Madliena. U ssemmiet il-kumpannija attrici. Bdeu jtkellmu ghal Settembru/Ottubru 2009. Ghalkemm il-konvenuti kienu ghaddejjin minn separazzjoni personali, kienu t-tnejn disposti li l-proprjeta` taghom tigi rkantata, li hija procedura differenti minn bejgh normali. Fil-fatt hekk iddecidew il-konvenuti u cioe` li jbieghu bl-irkant. Spjegawhom l-kontenut tal-ftehim li kienu ser jidhlu ghalih. Fil-ftehim ikun hemm stipulat illi l-obbligu tal-kumpannija kien illi taghmel reklami tal-proprjeta` ghall-bejgh fil-gazzetti lokali, fir-rivisti u tipi ohra ta` media. Billi kien hemm ammont ta` reklamar, il-kumpannija tkun trid tiprotegi ruhha ghar-rigward tal-hlasijiet tas-servizzi li taghti. Il-ftehim mal-konvenuti kien dak tal-10 ta` Novembru 2009 (Dok MPA1). Ladarba kien se jsir irkant, kien hemm regoli li kellhom jigu segwiti. Spjega li jkun hemm `reserve price` li jirrapprezenta l-prezz l-iktar baxx li ghalih tista` tinbiegh il-proprjeta`. Huma jinghataw l-awtorita` li jfirmaw ghan-nom tal-vendituri.

Kompla jixhed illi l-obbligu tal-kumpannija huwa li tirreklama l-proprjeta` bl-ahjar mezz possibbli. Infatti l-kumpannija tiehu f`idejha ammont zghir ta` proprjetajiet - bejn 25 u 35. Kienet ghaddiet korrisondenza ma` xerrejja prospettivi izda l-prezz mitlub ta` €875,000 kien gholi. Il-kumpannija kienet baghtet ittri lill-konvenuta, u kellha diversi laqghat ma` l-konvenut, sabiex inaqqsu l-prezz. Saru offerti differenti anke ghall-prezz ta` €750,000 li l-konvenut irrifjuta. Becker kien irrifjuta.

Fisser illi l-perijodu ta' esklussivita` kien japplika ghal zewg rkantijiet. Irkant minnhom kien sar fi Frar u l-iehor f`April. Ix-xhud spjega li anzi dan il-perijodu kien ftit iktar itwal minn hekk peress li kien hemm l-ozzjoni li jigi estiz ghal sitt gimghat addizzjonali wara l-irkant. Ikkonferma illi d-data ta` l-irkant kienet fid-diskrezzjoni tal-kumpannija, fis-sens li jekk kien hemm miftiehem li l-irkant kellu jsir f`April, il-kumpannija setghet taghzel data ghall-irkant sa gimghat qabel jew sitt gimghat wara. Huwa spjega li l-esercizzju ta` dik id-diskrezzjoni kienet fl-interess tal-klijent stess.

Ix-xhud ighid illi ghall-propjeta` in kwistjoni kellhom isiru zewg rkantijiet. Kienet inkluzo f`zewg katalogi, apparti reklamar ieher. Fil-`catalogue`, ikunu deskritti l-proprietajiet kollha li se jkunu fl-irkant. Il-propjeta` in kwistjoni kienet sejra tkun go` auction 11` u `auction 12`. Fil-`catalogue`, il-propjeta` tinghata "a guide price" (biex ir-`reserve price` jinzamm mistur). Ikun moghti l-indirizz tal-propjeta` u deskrezzjoni taghha. Ix-xhud enfasizza li l-kumpannija tieghu tkunx trid tahbi informazzjoni peress li huma protetti fir-rigward tal-`commission` bil-ftehim mal-klijent. Infatti, il-ftehim ighid illi li f`kaz li l-propjeta` tinbiegh f`terminu partikolari ta` zmien, il-kumpannija tkun intitolata li tithallas ghall-prestazzjonijiet taghha. Ikkonferma li l-catalogue jintbaghat lil minimu ta` 10,000 sa 12,000 persuna bl-internet u eluf oher bil-posta. L-irkant isir solitament kull tlett xhur jew tlett xhur u nofs. Ghalhekk xahrejn qabel l-irkant, il-kumpannija taghmel reklamar regolari fil-gazzetti, partikolarment f` `The Times of Malta`. Il-propjeta` tkun reklamata kull gimgha nhar ta` Hadd u nhar ta` Erbgħa. Tkun reklamata wkoll f`rivisti bhal ma huwa `Residence`. Meta xi hadd jithajjar jakkwista, imur jara l-propjeta`. Jekk wara li jara jkun irid jakkwista, allura l-kumpannija tagixxi bhala "real estate agent" u jsir il-bejgh bil-kunsens tas-sid.

Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, Faure xehed illi ffit qabel it-tieni rkant, fl-4 ta` Gunju 2010, huwa rcieva email

minghand il-konvenut (Dok MPA 5). Huwa kellem lill-konvenut. Dan ilment li l-proprjeta` ma kenitx giet reklamata tajjeb u li l-kumpannija ma kenitx qed tikkomunika mieghu. Dan ma kienx minnu ghaliex bejn il-kumpannija u l-konvenut kienet ghaddejja korrispondenza kontinwa. Rapprezentanti tal-kumpannija kienu anke jikkomunikaw ma` l-konvenuta billi din ma kenitx qeghda tabita f'dawn il-Gzejjer. Ghalkemm ried jasal mal-konvenut amikevolment, il-posizzjoni tal-konvenut kienet ta` rifjut, ghalkemm il-ftehim kien car, u ghamel offerta ta` €1,000 bhala hlas ta` "commission".

Fil-kontroezami, Faure xehed li l-ftehim mal-konvenuti kien `an auctioneering agreement`. Il-kumpannija Pierre Faure Real Estate hija tieghu u hija separata mill-kumpannija attrici. Tal-ewwel ma kenitx firmatarja ta` l-ftehim, ghalkemm il-ftehim isemmi li s-socjeta` attrici kienet assistita minn Pierre Faure Real Estate. Skond il-ftehim, il-venditur kellu l-ghazla li jgholli r-`reserve price` imma dan kellu jsir bil-kunsens tal-kumpannija. Gieli ssir talba ghax il-venditur ikun ghamel ftehim iehor ma` terzi u ma jkunx irid javza lill-kumpannija attrici halli ma jhallasx il-`commission`. Ghalhekk il-venditur jittenta jgholli l-prezz halli l-propjeta` ma tinbieghx fl-irkant. Permezz tal-ftehim, il-kumpannija nghatat mandat irrevokabbli fis-sens li jekk il-klijent jkun irid jittermina l-ftehim, huwa jrid jhallas il-`commission` daqs li kieku l-proprjeta` tkun inbieghet. Mistoqsi dwar il-€600 li l-kuntratt ighid li thallsu bhala spejjez ta` reklamar, ix-xhud qal li ma jafx kif wasal ghal dak l-ammont peress li l-ispejjez tar-reklamar kienu ferm oghla minn €600. Ma kienx tal-fehma illi l-klawsola dwar il-hlas ta` €600 taghti l-impressjoni li l-n-nefqa fuq il-marketing kienet sejra tkun dik il-figura biss. Insista li ma thallset l-ebda somma ta` €600 ghax il-konvenuti kienu hbieb tieghu.

Ix-xhud ikkonferma li diversi kienu l-persuni li marru jaraw il-proprjeta`. Saru wkoll offerti wara l-ewwel irkant. Huwa ma kellux cavetta tal-post izda kien gieli jiehu xerrejja prospettivi jaraw il-proprjeta` minn barra. Il-

proprijeta` kellha bzonn hafna xoghol ta` rinnovar. Ghalhekk il-prezz kien jirrifletti l-valur tal-art mhux il-bini per se. Ikkonferma li huwa biegh propjeta` li akkwirenti prospettivi jkunu raw minn barra biss. L-irkant ta` April 2010 kien postpost ghal Gunju 2010 peress li l-kumpannija kienet tal-fehma li n-negozju ma kienx wiehed b`sahhtu u ghalhekk kien hemm htiega ta` aktar reklamar. Ix-xhud sostna li ma kienx jaf li l-proprijeta` ta` l-konvenuti nbieghet fi Frar 2011. Bhala effett tal-ewwel irkant kienu nbieghu sitt propjetajiet. Dwar it-tieni irkant, xehed li ma kienx ghamel verifiki billi l-konvenut kien irtira l-proprijeta` tieghu mill-irkant. Ikkonferma li kien fl-interess tal-kumpannija li l-proprietajiet jinbieghu. Kien aktar komuni li l-proprietajiet jinbieghu qabel l-irkant, u mhux dakinhar ta` l-irkant. Mitub jindika l-medja ta` l-proprietajiet li jinbieghu, ix-xhud indikat minn erbgha (4) sa hamsa (5). Kienet prassi normali li akkwirenti interessati jaghmlu offerti fl-irkant ihallsu depozitu ta` 10% tar-`reserve price`. Dik kienet haga li ssir kemm Malta kif ukoll l-Ingilterra. Il-hlas tad-depozitu jsir dakinhar stess ta` l-irkant. Ghalhekk hu ma kienx ikun qabel il-gurnata ta` l-irkant li kien hemm xi hadd interessat tassew li jaghti l-offerta tieghu. Faure kkonferma li wara li gie nformat mill-konvenut li kien sar konvenju, huwa ma kienx oggezzjona ghaliex ma riedx ihassar il-bejgh biex ikun jista` jiehu l-`commission`. Li kieku il-ftehim kien osservat, il-`commission`, kienet tkun ta` 2.5%. Fil-kaz tal-lum, in vista tal-mod kif graw il-fatti, skattat il-klawsola illi tgholli l-`commission` ghal 5%.

Fl-affidavit tieghu, **il-konvenut** xehed illi hu u martu kienu xtraw proprijeta` fil-Madliena fl-2003. F`Mejju 2008, il-valur ta` din il-proprijeta` kien stmat fl-ammont ta` €1,060,000. Dak iz-zmien kienu nghataw offerti ghaliha ta` €900,000. Meta hu u martu gew ghad-divorzju, l-ordni tal-Qorti fl-Ingilterra moghtija f`Novembru 2009 kienet li l-proprijeta` kellha tinbiegh. Ghalhekk accettaw li jqeghdu l-proprijeta` ghall-irkant. Kienet martu li ghamlet l-arrangamenti ma` Faure. Kien ghamilha cara ma` Faure li huwa kien qed jipprova jbiegh l-istess proprijeta` tramite `real estate agencies` ohra. Faure qallu li kellu arrangement ma` agenziji ohra sabiex il-commission

tinqasam. Il-konvenut ighid illi mhux hekk kien il-kaz ghaliex Faure ma kienx membru tal-`Federation of Estate Agents`.

Il-konvenut kompli jixhed illi d-dati miftehna kienu Frar u April 2010. Ir-`reserve price` kien iffissat mill-ammont ta` €875,000 sa €900,000. Kienu saru diversi spezzjonijiet ta` l-proprjeta` minn akkwirenti prospettivi. Saret offerta ta` €800,000, li kienet rifjutata. Waqt l-ewwel irkant, kien dizappuntat mill-fatt illi lanqas proprjeta` wahda ma nbieghet mit-tletin li kienu offruti ghall-bejgh. Wara dan l-irkant, u qabel ma` nforma lil Faure li kien sab il-bejgh tal-proprjeta`, il-kumpannija attrici qatt ma nformatu b`offerti. F`Marzu 2010, kien avza lill-kumpannija attrici li t-tabella `for sale` li kienet twahhlet mal-propjeta` kienet inqalghet bir-rih izda hadd ma kien mar jirringa t-tabella. Wara l-ewwel irkant, hadd ma mar jara l-propjeta`. Fisser li ma kienx kuntent li d-data tat-tieni irkant kienet tmexxiet minn April ghal Gunju 2010.

Il-konvenut qal li meta Remax Real Estate qaltlu li kien hemm offerta ta` akkwist ghall-ammont ta` €825,000, Remax qaltlu wkoll li ma kien hemm l-ebda arrangement ma` Faure fis-sens illi l-commission tinqasam bejniethom. Talab lil Faure biex jiltaqa` mieghu u ma` rapprezentanti ta` Remax izda rrifjuta. Qabel kien iffirmit il-konvenju, huwa kien innegozja ma` Remax sabiex il-commission dovuta ta` 5% tigi ridotta ghal 4% sabiex ir-rikanenti 1% jithallas lil Faure. Izda Faure baqa` jinsisti li ladarba kien iffirmit konvenju ma` klijent ta` agenzija ohra, kellu jedd ghal hlas ta` `commission` ta` 3.5%. Huwa kien tal-fehma li Faure kellu jithallas commission ta` 1% biex tkopri l-ispejjez ta` reklamar. Skond il-konvenut, Faure ma kienx haqqu aktar ghaliex ma kienx involut fil-bejgh, ma kienx jaf lix-xerrejja u l-konvenju kien iffirmit ghaxart ijiem qabel it-tieni rkant.

Dwar il-kuntratt mertu ta` din il-kawza, il-konvenut xehed – *If I had been properly aware at this time of the*

meaning of the auctioneer's agreement, that I could have delayed for some weeks to allow the exclusivity clause in the auctioneer's agreement to elapse, I may have done so, but I only considered at the time that I would not suffer more than 5% commission, shared to and agreed to by both Remax and Faure. Il-konvenut baqa` jsostni li baqa` ma fehemx il-kontenut tal-ftehim li kien iffirma mal-kumpannija attrici.

Il-konvenut kompla jixhed illi l-kumpannija attrici pprezentat mandati kawtelatorji. Il-konvenuta kisbet self biex jitnehhew il-mandati u l-propjeta` nbieghet. Remax thallset €33,000 bhala commission ta` 4%.

Fil-**kontroezami**, il-konvenut ikkonferma li l-ftehim mal-kumpannija attrici kien id-dokument MPA1. Ikkonferma li l-klawsola numru 1 kienet taghti lill-kumpannija attrici d-dritt ta` esklussivita`. Accetta wkoll li fi klawsola 2, kienu proprju hu u l-konvenuta li kienu ghazlu li jaghtu pagament lill-kumpannija fir-rigward ta` `option clause 1a`. Mistoqsi jikkonfermax jekk il-klawsola 2.8 tal-ftehim kenitx tobbliga lilu u lill-konvenuta biex f`kaz li jiffirmaw konvenju permezz ta` agenzija ohra, kellhom ihallsu kummissjoni skond ir-rata indikata fi klawsola 1a, il-konvenut xehed illi kien biss wara li sar jaf li tfisser hekk. Ikkonferma li r-`reserve price` kien €875,000. Muri l-korrispondenza Dok MPA2 sa MPA4, ix-xhud sostna li kienu saru xi offerti izda bl-offerta lil saret lill-konvenuta permezz ta` Dok MPA 3, ma kienx jaf biha.

Il-konvenut ivverifika jekk Faure kienx baghtlu abbozz tal-ftehim qabel dan kien attwalment iffirmit pero` ma sab l-ebda abbozz. Sostna addirittura li kien moghti kopja tal-ftehim b`email wara li saret il-laqgħa li fiha kien iffirmit il-ftehim mhux dak il-hin stess tal-laqgħa. Rinfaccjat bil-kontenut ta` l-email Dok MPA3, il-konvenut baqa` jinsisti li huwa ma kienx avzat li kienet saret offerta wara l-ewwel irkant.

Sostna li l-proprjeta` nbieghet fi Frar 2011 għall-prezz ta` €825,000.

Ikkonferma li huwa qatt ma hallas is-somma ta` €600 lil Faure kif tghid il-klawsola 1a tal-ftehim. U lanqas kien mitlub ihallas dik is-somma.

Il-konvenut ighid illi kien għamilha cara li seta` jutilizza agenziji oħra għall-bejgh tal-proprjeta`. U Faure kien ikkonferma ma` membri ta` l-istaff tiegħu li kellu `shared commission` ma` Remax. Meta tkellem ma` Faure, dan kien qallu li l-commission kellha tingasam nofs bin-nofs mal-agenzija l-oħra li tkun. Spjega li huwa `trustee` u fil-linja tan-negozju tiegħu, huwa jara hafna kuntratti tal-VAT. Qal li jahdem hafna mala-vukati dwar kuntratti, izda għar-rigward tal-ftehim in kwistjoni, huwa ma kienx inkariga avukat sabiex jara l-ftehim u jagħtih parir. Baqa` jsostni sal-aħhar illi wara l-ewwel irkant ma saru l-ebda offerti.

Ikkunsidrat :

III. L-eccezzjonijiet

1) L-ewwel eccezzjoni

Qiegħed jingħad mill-konvenuti illi t-talbiet attrici għandhom jigu michuda billi l-kuntratt tal-10 ta` Novembru 2009 huwa nkompatibbli mad-disposizzjonijiet tal-Art.44 sa 47 tal-Kap.378 tal-Ligijiet ta` Malta.

Diversi kienu l-argumenti li ressqu l-konvenuti fl-ambitu ta` din l-eccezzjoni.

Ighidu li l-ftehim kien fih klawzoli mhux gusti u projbiti mill-Kap 378.

L-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur (Kap.378) jinkorpora taqsima li tirrigwarda klawzoli mhux gusti fil-kuntratti.

Fl-**Art.44** tal-Kap.378 insibu –

“(1) 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 pprojbita kif hawn aktar qabel imsemmi li tiddahhal f`xi kuntratt li jsir mal-konsumatur ghandha titqies bhallikieku qatt ma tkun hekk iddahhlet.

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

...

(e) jaghmlu xi ftehim li jkun jorbot lill-konsumatur filwaqt li l-provdiment ta` servizzi jew oggetti mill-kummercjant jkun suggett ghal xi kondizzjoni li r-realizzazzjoni taghha tkun tiddependi biss mir-rieda tal-kummercjant ;

...

(n) bihom il-kummercjant ikun jista` jibdel il-pattijiet ta` kuntratt unilateralment, minghajr ebda raguni valida li tkun specifikata fil-kuntratt

...

(x) jippermettu lill-kummercjant li jistabbilixxi jew ibiddel unilateralment iz-zmien li fih jikkunsinna oggetti jew jipprovdi xi servizz ;

...

(3) Il-Ministru jista`, wara li jikkonsulta lill-Kunsill, b`regolamenti jemenda, jissostitwixxi jew jirrevoka xi wahda mill-espressjonijiet elenkati fis-subartikolu (2).

(4) L-elenku ta` espressjonijiet stipulati fis-subartikolu (2) mhix lista ezawrjenti, u ghaldaqstant ebda haga li tinsab fis-subartikolu (1) u (2) ma ghandha tiftiehem bhala li tillimita jew xort`ohra tippregudika l-generalità tad-disposizzjonijiet ta` l-artikolu 45.

(5) F`din it-Taqsima, l-espressjoni "oggetti" ghandha tinkludi proprjetà immobbli."

Fin-nota ta` l-eccezzjonijiet taghhom, il-konvenuti jiccitaw favur taghhom l-artikolu 44 **(1) (e) u (x)** tal-Kap 378 tal-Ligijiet ta` Malta. Il-Qorti tinnota li bi zvista gie mnizzel s-subartikolu **(1)** meta in effetti is-subartikolu t-tajeb kellu jkun is-subartikolu **(2)**.

Il-Qorti tinnota wkoll li fin-nota ta` sottomissjonijiet tal-konvenuti, issir riferenza ukoll l-artikolu 44 **(2) (n)** tal-Kap 378 – partikolarment in vista tal-fakolta` li s-socjeta` attrici kellha fil-ftehim de quo li unilateralment tibdel u tipposponi l-appuntamenti tal-irkant minghajr ma taghti lill-konvenuti d-dritt illi jikkancellaw il-kuntratt.

Fl-eccezzjoni, isir l-argument illi meta s-socjeta` attrici bidlet l-appuntament tat-tieni irkant li kien miftiehem ghal April 2010, dik id-decizjoni ttiehdet b` mod unilaterali u minghajr il-kunsens jew konsiderazzjoni tal-konvenuti.

Il-Qorti gharblet b`reqqa l-provi prodotti, u ezaminat il-ftehim bejn il-partijiet, inkluz l-klawzola 1, fejn jirrizulta car id-dritt tas-socjeta` attrici li tbiddel id-data ta` l-irkant.

Madanakollu, il-Qorti mhijjex tal-fehma li tali klawsola hija wahda li mhijjex gusta u li taqa` fl-ambitu ta` l-artikolu 44(2) tal-Kap 378. It-terminu ghall-bdil tad-data ta` l-irkant ma kienx illimitat anzki kien wiehed limitat ghal massimu ta` sitt gimghat ; ghalhekk, il-bdil fid-data tal-provdiment tas-servizzi kien wiehed ristrett.

Inoltre il-Qorti fehmet mix-xhieda ta` Pierre Faure li ghalkemm kienu saru offerti ghall-propjeta` in kwistjoni, fl-ewwel irkant ma kienux saru offerti, u ghalhekk, stante li kien hemm biss xahar iehor sabiex isehh it-tieni rkant f` April 2010, is-socjeta` attrici hasset li kien ikun aktar vantaggju li t-tieni rkant isir f` data ohra sussegwenti sabiex jerga` jsir reklamar addizzjonali.

Barra ninn hekk, u in parentesi, jinghad illi anke li kieku din il-klawsola kellha titqies bhala wahda mhux gusta, argument li din il-qorti ma tistax tikkondividi, il-fatt li tali klawsola kienet mhux gusta kienet taffettwa dik il-parti tal-klawsola biss u mhux il-klawsola kollha kemm hi. Dana qed jinghad abbazi ta` l-artikolu 44 (1) tal-Kap 378 li jistipola li *“kull espressjoni pprojbita kif hawn aktar qabel imsemmi li tiddahhall f` xi kuntratt li jsir mal-konsumatur ghandha titqies bhallikieku qatt ma tkun hekk iddahhlet.”*

Ghalhekk it-talba attrici xorta wahda ma kinitx ser tigi affettwata stante li t-talba attrici ma kinitx ibbazata fuq il-parti tal-klawsola li tistipola li l-kumpannija attrici kellha dritt tibdel id-data ta` l-irkant.

Jinghad ukoll mill-konvenuti li skond il-kuntratt l-irkantatur m`hu obbligat b`ebda mod kif jirreklama jew kif jadempixxi l-obbligazzjonijiet tieghu sabiex jipprova jattira

interess minn xerrejja, filwaqt li zzomm id-dritt jesigi hlas tas-senserija kollha kemm-il darba jigri mqar wiehed minn diversi avvenimenti ndikati fis-subklawzoli 2(a) jew 2(b) ta' l-istess ftehim. Skond il-konvenuti, dan l-izbilanc fil-kuntratt, fejn parti wahda tista' unilateralment tiddeciedi x'inhuma l-obbligazzjonijiet taghha, u l-parti l-ohra tibqa' marbuta b'eskussivita' dettata mill-kontroparti huwa legalment ingust, inekwu u invalidu. Izidu li dan l-izbilanc u l-ambivalenza fil-kuntratt jikkostitwixxi nuqqas ta' *bona fide* da parti tas-socjeta' attrici fil-komposizzjoni tal-kuntratt, peress illi l-konsumatur jigi ndott illi jistrieħ fuq il-*bona fide* tal-kummercjant meta jigi mistieden illi jiffirma skrittura bi klawzoli li ma jaghmlux sens u jistrieħ fuq ir-rappresentazzjonijiet verbali ("*sales talk*") u l-presunzjoni illi avolja ma jafx preciz iffissru dawn il-klawzoli, qiegħed jittratta ma' irkantatur licenzjat u reputtabbli.

Id-disposizzjoni citata mill-konvenuti f' dan il-kuntest huwa l-**Art.45** li jaqra hekk –

"(1) Espressjoni mhux gusta f'isser espressjoni f'kuntratt li jsir mal-konsumatur, li sew wahidha sew f'rabta ma' xi espressjoni wahda jew iktar, ohra

(a) toħloq 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, detrimental għall-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' bona fidi.

(2) Il-grad ta' kemm espressjoni ma tkunx wahda gusta għandu jitqies skond kif gej :

(a) ix-xorta ta' l-oġġetti jew tas-servizzi li dwarhom ikun sar il-kuntratt

(b) *iz-zmien meta jkun sar il-kuntratt ; u*

(c) *ic-cirkostanzi kollha li jakkumpanjaw l-ghemil tal-kuntratt u l-espressjonijiet l-oħra kollha tal-kuntratt jew ta` kuntratt iehor li jkun jiddependi fuqu. Dawk ic-cirkostanzi jistghu wkoll jinkludu :*

(i) *kemm kull parti tkun taf tinnegozja ;*

(ii) *jekk konsumatur kienx assoggett għal xi pressjoni mhux dovuta ; u*

(iii) *jekk in-nuqqas ta` konnoxxenza jew sengħa tal-konsumatur kienux ta` vantagg mhux dovut kontribi :*

Izda safejn hi miktuba b`lingwa kif ordinarjament mitkellma u intelligibbli li tista` tiftiehem, l-evalwazzjoni jekk espressjoni hijiex gusta ma għandhiex tkun relatata –

(a) *mat-tifsira ta` l-oggett principali tal-kuntratt, jew*

(b) *ma` l-adegwatezza tal-prezz jew rinumerazzjoni, meta mqabbla ma` l-oggetti jew is-servizzi pprovduti għaliha.”*

Din il-Qorti ma tistax taqbel mal-konvenuti meta jghidu li l-ftehim de quo jikkozza ma` din id-disposizzjoni.

Fl-ewwel lok, l-obbligu tas-socjeta` attrici dwar ir-reklamar tal-proprjeta` jirrizulta minn klawnsola numru 8 tal-ftehim (ara fol 13 tal-process) fejn jingħad – *“In order to promote the property the Seller is hereby authorizing the Auctioneer to advertise the Lot in local newspapers, in his website, and in the Auctioneer`s full discretion do all he deems fit in promoting the Lot and securing the sale and to erect a board or sign which shall remain in place during the period of exclusive right. Only Malta Property*

Auctioneers signs are allowed to be displayed on the property."

Id-dritt għall-hlas tas-senserija kollha kien japplika biss matul it-terminu ta' l-esklussivita', li kien perijodu ta' zmien stabbilit u definit fil-ftehim : *"As from the date of signing this Auction Agency Agreement and until four weeks following the date of the actual Auctions, hereinafter referred to as 'The period of Exclusive Right' ..."* Ladarba d-dritt għall-hlas tas-senserija kien applikabbli biss għal terminu fiss u stabbilit, din il-Qorti ma tarax li kien hemm zbilanc ai termini ta' l-Art.45 tal-Kap 378.

Fit-tieni lok, din il-Qorti lanqas ma taqbel li l-konsumaturi f' dan il-kaz setghu gew indotti li jistrieħu fuq il-*bona fide* tal-kummercjant. Kif jistipola kjarment l-Art.45, din il-Qorti kellha tevalwa c-cirkostanzi kollha tal-kaz, inkluż il-konsumatur. F' dan il-kaz, irrizulta li l-konsumatur kien bniedem li midhla tan-negozju u jahdem fil-qasam tat-*trusts*. Irrizulta li minhabba n-natura tax-xogħol tiegħu, huwa kellu kuntatti frekwenti ma' avukati u kien jirreferilhom kuntratti sabiex jagħtuh pariri dwarhom. Il-konvenut jixhed li kellu kuntatt ma' disa' *real estate agents* ohra . Dawn huma lkoll cirkostanzi li fil-fehma ta' din il-Qorti jeskludu l-applikazzjoni tal-Art.45 għall-kaz tal-lum.

Jingħad mill-konvenuti illi l-kontenut tal-kuntratt kien strutturat b'uzu ta' kliem ambivalenti u ma kienx intelligibbli għall-konsumatur. Il-klawzola numru tnejn (2) ma kenitx spjegata b'mod illi l-konsumatur seta' jinduna bil-vera natura tal-kawzali jew tal-konsegwenzi horox għalih, jew jinduna wahdu kif dina l-klawzola tista' tigi effettwata u abbinata ma' perjodu ta' esklużivita' li jitwal skond ir-rieda unilaterali tal-kummercjant.

L-**Art.47** tal-Kap.378 jaqra hekk –

(1) *F`kuntratt li jsir mal-konsumatur, fejn l-espressjonijiet kollha jew x`uhud minnhom li jkunu offruti minn kummercjant lil konsumatur jkunu bil-miktub, dawk l-espressjonijiet ghandhom jinkitbu b`lingwa kif ordinarjament mitkellma u intelligibbli li tista` tiftiehem mill-konsumaturi li l-kuntratt ikun indirizzat lejhom.*

(2) *Meta xi espressjoni tkun ambivalenti jew ikun hemm xi dubbju dwar it-tifsira ta` xi espressjoni, ghandha tipprevalixxi t-tifsira l-iktar favorevoli ghall-konsumatur :*

Izda dan is-subartikolu ma ghandux japplika ghall-proceduri migjuba taht l-artikolu 94.”

Din il-Qorti fliet il-kontenut tal-kuntratt u ma tarax li huwa strutturat bi kliem li m`humiex intelligibbli ghall-konsumatur. Minn qari ta` l-ftehim, partikolarment tal-klawsola 2, jirrizulta li l-klawsola hija intelligibbli ghall-konsumatur, partikolarment il-konsumatur in kwistjoni, illi ma kienx xi bniedem sajjem, anzi kien persuna li xogholu kien ta` spiss igibu in kuntatt mat-testi ta` kuntratti, u kellu intellett formattiv u professjonali tal-grad li seta` jevalwa l-effetti tal-kuntratti. Din il-Qorti lanqas taqbel li b`xi mod kellu japplika l-Art.47(2) ghal dan il-kaz, peress li ma kien hemm l-ebda dubbju dwar it-tifsira ta` xi espressjoni.

L-ewwel eccezzjoni qeghda ghalhekk tkun michuda.

2) It-tieni eccezzjoni

Il-konvenuti jghidu illi t-talbiet attrici ghandhom jigu rigettati ghaliex il-klawzola tal-allegati “danni pre-likwidati” m`hijiex valida u effikaci, billi m`hijiex espressjoni ta` ftehim tal-partijiet bhala tali, u fi kwalunkwe kaz hija per se inekwa u sproporzjonata.

Il-konvenuti jinsistu illi ftehim dwar danni prelikwidati irid ikun espress kjarament. Il-klawzola 2 tal-ftehim ma ssemmix il-kelma “damages” jew “pre-liquidation”. Il-kjarezza hija rekvizit fil-kaz ta` kull klawzola fejn il-partijiet jirrinunzjaw ghal-likwidazzjoni ta` danni attwali mill-Qrati.

Din il-Qorti tghid li fil-kuntratt ma hemm imkien imnizzel il-kliem “damages” jew “pre-liquidation”. Daqstant iehor pero` dak ma jfissirx li kienet eskluza l-likwidazzjoni tad-danni.

Din il-Qorti tosserva fit-talbiet illi s-socjeta` attrici talbet il-likwidazzjoni ta` danni fl-ammont stipolat ai termini tal-ftehim. Fl-istess waqt pero` halliet miftuha l-possibilita` ta` likwidazzjoni mill-qorti ta` somma verjuri.

Fil-fehma ta` din il-Qorti, il-konvenuti naqsu li jonoraw dak li ftehm u mas-socjeta` attrici u minhabba l-inadempjenzi taghhom, is-socjeta` attrici ghandha jedd ghall-hlas ta` danni hekk sofferti minnha.

Il-konvenuti jsostnu li l-penali jew danni pre-likwidati ma jistghux ikunu sproporzjonati. Fl-ewwel klawzola tal-kuntratt il-konsumatur ghandu l-ghazla dwar jekk ghandux ihallas ghall-ispejjez tar-riklamar, jew jaccetta kummissjoni oghla u r-riskju tal-ispejjez ikunu a kariku tal-irkantatur. F`dan il-kaz, l-intimati ftehm illi jhallsu s-somma ta` €600 “*in respect of the marketing costs of entry of the Lot in the Auction*”, u cioe` l-ghazla “A” fil-klawzola numru 1. Madanakollu, wara li sar il-konvenju, skattat klawzola ohra, u intalab hlas ta` 3.5% fuq ir-`*reserved price*`. Ghalhekk, skond il-konvenuti, il-penali hija sproporzjonata meta mqabbla maS-€600 li tissemma fil-ftehim.

Din il-Qorti qeghda tqis bla fundament dan l-argument tal-isproporzjon.

Minn qari ta' l-ftehim, il-Qorti ssib li l-hlas ta' €600 kien intiz bhala *`a non-refundable deposit`* sabiex is-socjeta` attrici jkollha parti mill-fondi necessarji halli tibda r-reklamar. Dak l-ammont ma ghandu xejn x`jaqsam mal-*`commission`* li xorta wahda kellha tithallas lis-socjeta` attrici f`kaz li l-konsumatur jiffirma konvenju permezz ta` agenzija ohra.

Kemm mix-xiehda ta` Pierre Faure kif ukoll minn dik tal-konvenut jirrizulta li s-€600 baqghu ma thallsux mill-konvenuti. Inltre dik il-figura ma kenitx tkopri l-ispejjez kollha tar-reklamar tal-propjeta`.

Ghalhekk l-eccezzjoni qeghda tkun respinta.

3) It-tielet eccezzjoni

Il-konvenuti qeghdin isostnu li sabiex tiskatta l-klawzola 2 jehtieg li fil-*"period of exclusive right"* il-kumpannija attrici tibghat *"a simple request in writing"*. Fil-kaz tal-lum, qeghdin ighidu li l-email tal-4 ta` Gunju 2010 waslet minghand Pierre Faure li kien qieghed jagixxi ghal Pierre Faure` Real Estate (Dok. "B1") li hija entita` mill-kumpannija attrici. Kwindi s-socjeta` attrici ma segwietx il-procedura rigida mpost minnha stess.

Il-klawsola in kwistjoni taqra hekk –

"During the period of exclusive right, upon receipt of a simple request in writing from the Auctioneer, the Seller will be liable to immediately pay the Auctioneer the full commission in accordance with Clause 1 A mentioned above, on the agreed Reserve Price including any expenditures incurred and would also be responsible and

Kopja Informali ta' Sentenza

liable for any legal obligations in any one of the following situations :

a) If the Lot is sold or in any manner transferred under any title whatsoever, or the Seller enters into any agreement for the Sale, transfer or Promise of Sale or transfer of the Lot or part thereof, or of any real or personal rights over the Lot, without the presence of a representative of Malta Property Auctioneers or without written consent and the Final Deed of Sale is to be signed before or after the expiry of the period of exclusive right ...”

Il-Qorti tissottometti li sabiex tiskatta din il-klawsola, kien necessarju li matul il-perijodu ta` esklussivita`, l-`auctioneer` jibghat bil-miktub lis-`seller` li skattat tali klawsola u li l-`full commission` kienet ghalhekk dovuta. F`dan il-kaz, mill-ewwel paragrafu ta` l-ftehim kif ukoll mill-firmatarji, jidher li l-`auctioneer` kienet is-socjeta` attrici. Is-socjeta` attrici ma ressqet l-ebda dokument li b`xi mod jissoddisfa r-rekwizit tal-klawsola in kwistjoni. Da parti taghhom, il-konvenuti ressqu d-Dok B1 a fol 57 tal-process li hija interpellazzjoni ghall-hlas tal-`commission` ai termini tal-klawsola fuq citata. Mhux kontestat li d-dokument intbaghat minn Pierre Faure Real Estate. Ghalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma li din l-eccezzjoni ghandha tintlaqa` stante li ma ttiehdux il-passi opportuni mis-socjeta` attrici sabiex tiskatta din il-klawsola.

Fl-istess eccezzjoni sar l-argument illi sabiex il-klawsola tiskatta favur is-socjeta` attrici, kellu jkun hemm it-trasferiment tal-proprjeta`, fatt li ma avverax ruhu fid-data tal-presentata tar-risposta guramentata. Il-klawsola tistipula li biex tiskatta, “the Final Deed of Sale is to be signed before or after the expiry of the period of exclusive right”

Il-konvenuti jghidu li mhux car jekk `final deed of sale` jirreferiex ghal kull kuntratt ta` bejgh futur, jew ghal

kuntratt jew konvenju partikolari li jkun sar matul il-perijodu ta` esklussivita` . Ghalhekk fid-dubju, l-interpretazzjoni tal-patt ghandha tkun favur il-konsumatur [ara Art.47(2)]

Jirrizulta li fil-perijodu ta` esklussivita`, il-konvenuti kienu dahlu f`konvenju ma` terzi, liema konvenju pero` sfratta skond kif xehed il-konvenut. Ghalhekk dak il-konvenju partikolari, li sar matul iz-zmien tal-esklussivita`, ma wassalx ghal kuntratt finali bhalma tirrikjedi l-klawsola fuq citata. Il-Qorti thoss li kien nuqqas da parti tal-konvenuti li ma ressqux l-ahjar prova u cioe` kopja ta` dak il-konvenju, u kopja ta` l-iskrittura li turi li mill-istess konvenju ma kienx konkluz kuntratt finali. Madanakollu, da parti taghha, is-socjeta` attrici ma kkontestatx li fil-fatt hekk gara. Lanqas ma ressqet provi kuntrarji ghal dak li xehed il-konvenut. Ladarba l-proprijeta` in kwistjoni kienet sussegwentement mibjugha lil persuna ohra wara l-iskadenza tal-perijodu ta` esklussivita`, ma jistax jinghad li kien sodisfatt il-kriterju li jiskatta l-applikazzjoni ta` l-istess klawsola.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tkun milqugha.

Ikkunsidrat :

IV. Likwidazzjoni tad-danni

Din il-Qorti tghid illi l-konvenuti kienu inadempjenti fit-twettieq tal-obbligi kontrattwali taghhom mal-kumpannija attrici peress li fil-perijodu ta` esklussivita`, iffirmaw konvenju ma` terzi tramite agenzija ohra ghall-bejgh ta` din l-istess proprjeta`. Fil-frattemp, il-konvenuti kienu ghadhom ma sborsaw l-ebda ammont ta` flus lis-socjeta` attrici; lanqas id-depozitu ta` €600 ghar-reklamar. Is-socjeta` attrici ressqet provi dokumentarji tar-reklamar li sar (fol 82-143). Dawn il-provi ma kienux

kontestati mill-konvenuti. Il-konvenut jaccetta li s-socjeta` attrici wahhlet tabella bil-`for sale' mal-propjeta` in kwistjoni qabel sar l-irkant. Jirrizulta illi s-socjeta` attrici tkellmet ma` persuni li kienu interessati fl-akkwist tal-propjeta` de qua, kif ukoll li gieli hadet persuni biex jaraw il-post. Kienet esebita korrisondenza li giet skambjata bejn il-kontendenti – fatti kollha mhux kontestati.

Din il-Qorti hija tal-fehma li ma jkunx gust u ekwu li s-socjeta` attrici tibqa` bla hlas ghas-servizzi resi minnha u ghall-ispejjez li nkorriet. Il-hlas dovut lis-socjeta` attrici jikkostitwixxi dannu tenut kont tal-fatt illi l-propjeta` tnehhiet mill-kontroll tas-socjeta` attrici li allura kienet prekluzza milli tkompli bin-negozjar tal-bejgh taghha. Wara li qieset il-fatti u cirkostanzi kollha tal-kaz, din il-Qorti qeghda *arbitrio boni viri* tillikwida d-danni tas-socjeta` attrici – komprizi l-ispejjez – fl-ammont ta` **€17,500** u cioe` 2% ta` €875,000 li kien ir-« reserve price » stabbilit fil-fethim bejn il-partijiet.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tichad l-ewwel eccezzjoni.

Tilqa` t-tieni eccezzjoni “in parte”.

Tilqa` t-tielet eccezzjoni.

Tilqa` l-ewwel talba.

Kopja Informali ta' Sentenza

Tipprovdi dwar it-tieni talba billi tillikwida d-danni tal-kumpanija attrici fl-ammont ta` sbatax-il elf u hames mitt Ewro (€17,500).

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta` sbatax-il elf u hames mitt Ewro (€17,500) in linea ta` danni, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tordna li l-ispejjez ta` l-kawza, komprizi dawk tal-mandat ta` sekwestru numru 1393/2010 tat-2 ta` Settembru 2010, jithallsu in kwantu ghal nofs mill-kumpanija attrici u in kwantu ghal nofs mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----