MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2012

Citazzjoni Numru. 585/2011

F (Advertising) Limited

Vs

Anthony u Esther konjugi Falzon

Rikors guramentat[1].

1. Illi permezz ta skrittura privata datata 24 ta Marzu 2010 iffirmata miz-zewg kontendenti, il-konvenuti inkarigaw lill-

[1] Prezentat fl-20 ta' Gunju 2011.

attrici sabiex tatihom servizz ta' reklamar fuq diversi forom tal-media.

2. Illi s-servizzi ta reklamar hekk pattwiti kienu gew kollha mwettqa.

3. Illi l-konvenuti kienu obbligati biss li jhallsu ghal tali servizzi ta' reklamar fil-kaz li tali proprjeta tinbiegh entro fi zmien sentejn mid-data tal-ftehim liema cirkostanza grat.

4. Illi ghalhekk skond l-istess kondizzjonijiet stipulati u pattwiti fil-precitat ftehim, il-konvenuti huma debituri fil-konfront tal-attrici fl-ammont ta €16,107 hekk kif miftiehem kontrattwalment bejn l-odjerni kontendenti.

5. Illi ghalkemm interpellati diversi drabi sabiex ihallsu dan id-debitu, inkluz permezz ta ittra ufficcjali ai termini tal-artikolu 166A Kap 12 tal-Ligijiet ta Malta li ggib in-numru 107/11, il-konvenuti mhux talli baqghu inadempjenti izda addirittura qed jallegaw in-nullita' tal-istess, liema allegazzjoni qed tigi kkontestata.

6. Illi ghalhekk l-attrici kellha tistitwixxxi l-odjerni proceduri halli takkwista titolu esekuttiv fuq il-pretenzjoni kontrattwali kreditrici taghha kontra l-konvenuti.

Ghaldaqstant l-attrici talbet sabiex ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara li l-konvenuti huma debituri taghha fis-somma ta €16,107 ai termini tal-precitata skrittura privata.
2. Tikkundanna konsegwentement lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attrici s-somma ta' €16,107 bl-imghaxijiet legali dekorribbli mit-23 ta' Mejju 2011.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali numru 107/11 u ta mandat ta sekwestru kawtelatorju prezentat kontestwalment mal-istess ittra ufficcjali u bl-imghaxijiet legali li jkomplu jiddekorru kontra l-intimati li minn issa qed jigu ngunti personalment biex jidhru ghas-subizzjoni.

Risposta guramentata ta' Anthony u Esther konjugi Falzon[2].

1. Illi fl-ewwel lok, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, l-attrici ghad trid tipprova l-allegazzjonijiet avvanzati fir-rikors promotur taghha, inkluz is-servizzi allegatament ipprestati minnha.
2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, t-talba tal-attrici ghall-hlas tas-somma ta' sittax-il elf, mija u sebgha Euro (€16,107) a tenur ta' l-iskrittura privata tal-24 ta' Marzu 2010 hija inammissibbli, u dan peress illi diversi termini u kundizzjonijiet mill-imsemmija skrittura jinkludu provvedimenti mhux gusti jew ipprojbiti u kwindi li ma jorbtux lill-intimati skond l-Att ta' l-Affarijiet tal-Konsumatur (Kapitolu 378 tal-Ligijiet ta' Malta), kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kawza.
3. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, l-bejgh tal-proprjeta' tal-konvenuti sehh minghajr l-intervent tal-attrici kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk fic-cirkostanzi tal-kaz it-talba tas-socjeta attrici ma hiex gustifikata.
4. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, is-somma pretiza mis-socjeta' rikorrenti hija fi kwalunkwe kaz eccessiva u sproporzjonata.
5. Illi ghaldaqstant t-talbiet tas-socjeta rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.

Fatti.

1. Il-konvenuti kienu s-sidien tal-fond numru 23, Estonville, Triq Censu Bugeja, Iklin.
2. Fl-24 ta' Marzu 2010 il-kontendenti ffirmaw ftehim sabiex il-kumpannija attrici tirreklama l-fond ghall-bejgh. Dan kien jinkludi reklamar f'sitt edizzjonijit ta' rivista li tippubblika l-kumpannija attrici, perjodu ta' sentejn fuq il-website tal-attrici, tlett reklami fuq televixin, SMS alerts u email alerts lil nies li kienu nteressati fix-xiri ta' proprjeta ta' dik ix-xorta.

---
[2] Prezentata fil-5 ta' Awwissu 2011 (fol. 8).

3. Jirrizulta li l-fond tal-konvenuti kien gie reklamat ghall-bejgh mill-kumpannija attrici. Hekk per ezempju d-dar kienet deheret fil-pubblikazzjoni Owner’s Best ta’ April 2010, Gunju 2010, Settembru 2010, Novembru 2010, Jannar 2011, Frar 2011. Deher ukoll reklam fuq l-istazzjoni tal-televixin Smash fis-26 ta’ April 2010, 21 ta’ Mejju 2010 u 15 ta’ Lulju 2010.
4. Fil-kuntratt jinghad li:-
“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 EUR 16,107 representing the fees (inclusive of VAT) mutually agreed upon between them for the said services.”[3]. Il-prezz li jissemma fl-iskrittura hu ta’ *€390,000 or the nearest offer thereto*.
5. Xi zmien wara Frar 2011 il-konvenuta kienet cemplet l-ufficcju tal-kumpannija attrici u nfurmathom li kien sar konvenju ghall-bejgh tad-dar. Jirrizulta li s-sensara kienu Karmenu Borg u Dennis Bezzina. Il-prezz kien ta’ €267,878.
6. Fit-13 ta’ Mejju 2011 il-konvenuti bieghu d-dar[4].
7. Il-kuntratt bejn il-kontendenti gie ffirmat f’Marzu 2010 u sa Frar 2011 kienu ghadhom qeghdin isiru reklami mill-kumpannija attrici[5]

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

1. Mill-provi hu evidenti li l-persuna li eventwalment xtrat il-fond, ma kenitx saret taf bih mir-reklami li ghamlet il-kumpannija attrici[6]. Dan wahdu m’huwiex bizzejjed biex jista’ jinghad li m’hemmx rabta kuntrattwali bejn il-partijiet.

2. Il-konvenuti qalu li ffirmaw l-iskrittura minghajr ma qraw il-kontenut.

Anthony Falzon xehed li r-rapprezentant tal-kumpannija attrici kien qalilhom:-

[3] Fol. 26.
[4] Ara kuntratt Dok. AF1 a fol. 13.
[5] Ara fol. 29.
[6] Ara affidavit ta’ Albert Sant a fol. 71.

".....jekk id-dar tbieghuha through us, l-Owners Best tithallas tant, jekk tbieghuha through agent iehor li huwa listed thallas tant u jekk tbieghuha mhux through us u lanqas through wiehed minn dawk l-agenti li jissemmew fil-kuntratt ma thallsu xejn."[7].

Il-konvenuta xehedet:-

"Konna ghidnilu dwar iz-zewg sensara li kienu diga' qed jippruvaw ghan-nom taghna li jsibu xerrej u hu qalilna li jekk tinbiegh minn dawn iz-zewg sensara mhu ser jiehdu xejn bhala kumpannija."[8].

Fis-seduta tal-21 ta' Mejju 2012 Edward Baldacchino, ir-rapprezentant tal-kumpannija attrici li mar ghand il-konvenut, xehed:-

"Jien kont spjegajtlu lil Falzon li jekk il-bejgh isir tramite terzi bhal girien u hbieb, familjari dak xorta ikun dovut il-hlas...... Falzon beda jistaqsieni waqt li kont qed nispjegalhom fil-kcina. Ma ghamlulhiex kundizzjonijiet.".

Il-qorti m'hijiex f'posizzjoni tghid min mill-partijiet qal il-verita, ghalkemm tqiesha difficli li temmen li Edward Baldacchino qalilhom "....*jekk tbieghuha mhux through us u lanqas through wiehed minn dawk l-agenti li jissemmew fil-kuntratt ma thallsu xejn."*, fis-sens li jinghataw is-servizz u ma jhallsu xejn ghalih. Wara li l-qorti semghet lil Edward Baldacchino u lill-konvenuti Anthony u Esther konjugi Falzon jixhdu, m'hijiex moralment konvinta li kien hemm *"....ftehim verbali bejn is-socjeta attrici u l-konvenut kien fis-sens illi fil-kaz ta' bejgh tal-proprjeta tal-konvenuti mis-sensara li tqabbdu minnhom lil Sant ebda kummissjoni ma kellha tkun dovuta lis-socjeta attrici."*[9].
Il-konvenuti jinsistu li meta ffirmaw l-iskrittura privata tal-24 ta' Marzu 2010 kienu diga' qeghdin jinqdew bis-servizz ta' sensara Carmelo Borg u Dennis Bezzina. Dan hu minnu ghalkemm ma jidhirx li f'dak l-istadju kien qieghed isir wisq progress minn dawn is-sensara li kienu tkellmu

[7] Fol. 63.
[8] Fol. 81.
[9] Pagna 9 tan-nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-konvenuti.

ma' Albert Sant biex jipprovaw iwasslu n-negozju. Qed jinghad hekk ghaliex fl-affidavit li ghamlu s-sensara jinghad:-

- Falzon kienu qeghdin jitolbu €430,934 u l-inqas prezz li kienu lesti jaccettaw kien €384,346. Dan kien bejn l-2006 u l-2007. Falzon kien qalilhom li kien tkellem ma' Albert Sant, gar tieghu, li kien offra €302,818.
- Xi sena wara Falzon talabhom jikkomunikaw ma' Sant biex ihajjruh jixtri. Kellmuh izda qalilhom li prezz ta' €384,346 kien gholi wisq.
- Matul l-2010 Falzon qalilhom li kienu lesti jaccettaw €314,465. Ghalkemm regghu tkellmu ma' Sant baqa' jinsisti li l-prezz kien gholi wisq.
- Ghal habta tal-bidu tal-2011 saret offerta minn Sant ta' €256,231, izda Falzon qalilhom li lesti jaccettaw prezz ta' €267,877.

Verzjoni li tindika li fiz-zmien li Falzon iffirmaw il-ftehim mal-kumpannija attrici, il-prospettivi ma kienux wisq tajbin li n-negozju jsehh ma' Sant gialadarba kien qieghed ibaxxi wisq il-prezz. Jidher li f'dawn ic-cirkostanzi li ghamlu l-ftehim meritu ta' din il-kawza fejn talbu prezz ta' €390,000. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-inkarigu li kien inghata lil dawn iz-zewg sensara kien spicca.

3. Mill-kuntratt hu car li:-

ii. Jekk il-fond jinbiegh bl-intervent ta' l-agenziji Dhalia, Frank Salt, Property Line, Cassar & Cooper, Perry, Exclusive, Belair Real Estate, Remax, Grands allura l-hlas lill-attrici kellu jkun ta €3,451[10].

iii. *"**Any sale** carried out and or executed without the intervention of any of the above listed estate agents shall be considered to fall within the terms of this agreement between appearers and thereby the Client/s shall be obliged to effect full payment to the Company as per terms of present private writing."*.

[10] Ara fol. 27.

Ftehim iktar car minn hekk difficli ssib. Hu evidenti li l-hlas ghas-servizz ta' reklamar ma jiddependix minn bejgh lill-persuna li saret taf bil-proprjeta' mir-reklami li taghmel il-kumpannija attrici. Il-logika wkoll tghidlek li l-attrici ser tippretendi li tircievi kumpens ghar-reklamar li taghmel fl-eventwalita' li jsir il-bejgh fil-perjodu ta' sentejn li jissemmew fil-kuntratt, irrispettivament jekk ix-xerrej ikunx sar jaf bil-proprjeta mir-reklami li taghmel il-kumpannija attrici, jew tramite terzi. M'huwiex verosimili li qabel iffirma l-kuntratt Falzon ma kienux jafu b'dan il-fatt. Il-qorti m'hijiex konvinta mill-verzjoni li ta Falzon meta qal: *"Mistoqsi kif kellu jsir il-hlas, tar-reklami li dehru fil-magazine u fuq it-tv, dik affari tieghu. Ma qallix kif jithallas."*[11].

Sahansitra anness mal-iskrittura hemm dokument li ffirmaw ukoll, u li taghti stampa cara ta' xi hlas ikun dovut f'kaz li l-fond jinbiegh bl-intervent ta' xi agenzija ta' proprjeta li tissemma[12]. Fl-ewwel kolonna hemm il-hlas dovut f'kaz ta' bejgh tramite l-intervent tal-agenziji tal-proprjeta li jissemmew. Fit-tieni kolonna jissemma l-hlas f'kaz ta' bejgh mod iehor.

Il-qorti tqies li n-nuqqas kien tal-konvenuti li ma qrawx l-iskrittura privata. Huma kellhom kull opportunita li jkunu jafu x'jinghad fil-kuntratt kieku qabel iffirmawh indenjaw ruhhom jaqrawh. Ma kien hemm l-ebda urgenza li jiffirmaw. Sahansitra mill-istess kuntratt jirrizulta li l-atturi kellhom kull opportunita' li unilateralment jitterminaw il-kuntratt fi zmien sitt (6) ijiem mid-data tal-kuntratt, minghajr 'il bzonn li jaghtu xi raguni. Ghalkemm il-konvenuti jsostnu li:*"....ma kienux f'posizzjoni li jinnegozjaw it-termini u l-kundizzjonijiet ta' l-istess fil-ftehim"*[13] ghaliex saru fuq *standard form*, b'daqshekk biss ma jfissirx li t-tezi taghhom ghandha mis-sewwa. Kieku l-konvenuti ndenjaw ruhhom li jaqraw dak li jghid il-kuntratt kienu mill-ewwel u bla diffikulta jintebhu ghal x'hiex ser jidhlu. Isostnu wkoll li l-kumpannija attrici kellha dover:*"....taghti zmien xieraq lill-konvenuti biex*

[11] Fol. 75.
[12] Fol. 27.
[13] Ara pagna 6 tan-nota ta' sottomissjonijiet prezentata fl-1 ta' Ottubru 2012.

jikkonsidraw l-istess skrittura qabel ma gie iffirmat il-kuntratt u mhux wara.”. Kif diga’ gie osservat, hadd ma gieghel lill-konvenuti jiffirmaw l-iskrittura privata. Setghu facilment qalu lill-ufficjal tal-kumpannija attrici biex ihallilhom il-kuntratt biex jaqrawh fil-kwiet u jekk hemm bzonn jiehdu parir, u wara jinfurmawh jekk kienux ser jiffirmaw.

Hu minnu li l-kuntratt hu miktub bil-lingwa Ingliza. Madankollu hadd mill-konvenuti ma lmenta li m’huwiex kapaci jaqra u jifhem l-Ingliz. Il-qorti kellha l-opportunita li tisma’ u tara wkoll l-atteggjament tal-konvenuti fuq il-pedana tax-xhieda, u hi konvinta li l-konjugi Falzon huma nies kapaci jinnegozjaw u jiehdu hsieb l-interessi taghhom. Ghalkemm tapprezza li m’humiex midhla ta’ dan it-tip ta’ kuntratt, min-naha l-ohra m’ghandha l-ebda dubju li kienu jafu x’qeghdin jaghmlu meta ffirmaw l-iskrittura. Jekk ghazlu li ma jaqrawx il-ftehim mhu tort ta’ hadd u tali nuqqas certament ma jistax iservi ta’ raguni valida biex ma jonorawx il-ftehim.

4. Mill-kuntratt hu evidenti li x-xoghol li kienet ser taghmel il-kumpannija attrici kien reklamar tad-dar tal-konvenuti li qeghda ghall-bejgh. Anthony Falzon xehed:-

“Jiena ma kontx naf li l-attrici toffri biss is-servizz ta’ reklamar u xejn iktar. Jien fhimt li l-attrici ser tipprova (issib) xerrej u tressaquli.....Jien fhimt li minhabba li hemm dawn id-dettalji fil-magazine, jekk hemm xi hadd interessat jixtri id-dar tieghi se jikkuntatjahom direttament. Anke permezz ta’ website.”[14].
Dak li l-konvenut qal li fehem m’huwiex rifless fil-kuntratt li ffirma. Il-qorti hi moralment konvinta li Falzon kien jaf x’servizz kien ser jinghata. Fil-fatt fir-reklami stess jissemma n-numru tat-telefon tal-konvenuti. Dan jinghata biex min hu interessat fil-proprjeta jikkomunika direttament mas-sid.

Fil-kuntratt jinghad b’mod car x’servizz kienet ser taghti l-attrici, cjoe’:-

---

[14] Fol. 76.

“In view of the above agreement, the company undertakes and obliges itself to advertise the said property in the following manner with the acceptance of the Clients:-

a) To publish the full details of the said property in the magazine presently known by the name of Owners Best for not less than six issues on an alternating manner. The said details aret 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 10.
b) Another advertisement containing same details of sale shall appear on the Company’s website known as www.ownersbest.com.mt *on the sixth day from today and for two years thereafter;*
c) Company also undertakes to advertise same details of sale at least three times on any local Televesion station.”.

Vincent Baldacchino, direttur tal-kumpannija attrici, ikkonferma li dan ix-xoghol sar.

5. Il-konvenuti lmentaw li l-kondizzjonijiet fil-kuntratt huma ingusti u ghamlu riferenza ghall-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur (Kap. 378). Il-ligi m’hijiex intenzjonata biex toffri protezzjoni lil min hu traskurat u jghaggel u lil dawk il-konsumaturi li jkunu ghamlu ghazliet hziena. Hadd ma gieghel lill-konvenuti jiffirmaw il-kuntratt. Ghalkemm il-hajja saret mghaggla din qatt ma tista’ sservi bhala skuzanti. F’dan il-kuntest fil-kaz *Caja de Ahorros* quddiem il-Qorti Ewropea tal-Gustizzja, l-Advocate General Trstenjak iddeskriva l-ghan tad-Direttiva 93/13[15]:-

“Directive 93/13 does not go so far as to put an end altogether to the parties’ freedom to arrange their own affaris.... The consumer is not to be protected generally against entering into a disadvantageous transaction.

[15] *EC Directive on Unfair Terms in Consumer Contracts*.

Rather, he is deemed to be adequately protected, with regard to the main subject-matter, through competition.”.

Wara d-digriet tal-11 ta’ Awwissu 2011, fil-31 ta’ Awwissu 2011 il-konvenuti pprezentaw nota fejn spjegaw liema huma l-klawzoli li kienu qeghdin jirreferu ghalihom fit-tieni eccezzjoni[16].

Il-konvenuti ghamlu riferenza ghall-klawzola li tghid:-

“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 EUR 16,107 representing the fees (inclusive of VAT) mutually agreed upon between them for the said service.”.

Waqt is-seduta tas-27 ta’ Settembru 2011, ir-rapprezentant tal-kumpannija attrici kkonferma li:-

“Is-somma ta’ Eur 16,170 hi kkalkulata in relazzjoni mal-prezz ta’ Eur390,000.”.

Hu evidenti li l-kalkolu sar fuq rata ta’ 3.5% tal-prezz tal-fond dikjarat fl-iskrittura. Fatt li Anthony Falzon stess fehem u apprezza tant li xehed:

“Illi ahna konna qeghdin nitolbu Lm165,000 u ghar-rigward tar-rata ta’ kummissjoni mad-daqqa ta’ ghajn jiena stajt nara li l-kummissjoni mnizzla fil-kuntratt kienet mahduma bir-rata ta’ bejn 3% u 4% fuq il-prezz ta’ €390,000.”.

Il-prezz ma jistax jitqies bhala *unfair term*. Il-liberalita’ fil-kuntratti ghandha tipprevali fir-rigward ta’ dawk il-kondizzjonijiet li genwinament huma centrali ghan-negozju li jsir bejn il-kummercjant u l-konsumatur. Il-prezz hu wiehed minn dawn. Fil-fatt fl-Artikolu 45(2) tal-Kap. 378 jinghad:-

---

[16] Fol. 56.

"Izda safejn hi miktuba b'lingwa kif ordinarjament mitkellma u intelligibli li tista' tiftiehem, l-evalwazzjoni jekk espressjoni hijiex gusta ma ghandhiex 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 ghaliha.".

Min-naha l-ohra gialadarba l-prezz pattwit ta' €16,107 kien kalkolat fuq bejgh tal-fond bi prezz ta' €390,000, allura jekk l-attrici ghandha tinghata ragun m'ghandux ikun li l-attrici tippretendi dan il-hlas meta jirrizulta li l-proprjeta nbieghet ghal €267,878. Jekk isir mod iehor il-kuntratt ma jkunx qieghed jigi ezegwit bil-*bona fide*. Hu fatt li l-mod kif inhi miktuba din il-parti tal-kuntratt m'hijiex cara u taf taghti lok ghall-kwistjonijiet bla bzonn. Madankollu, il-qorti temmen li hu implicitu li l-hlas kellu jkun inqas jekk il-fond jinbiegh ghall-prezz inqas minn dak dikjarat fil-kuntratt. Ir-rapprezentant tal-kumpannija attrici stess iddikjara:-*"Lil Mr Falzon jien spjegajtlu li jekk il-prezz ikun inqas minn 390,000, allura il-commission taghna tigi ridotta pro rata."*[17].

6. Il-punt li dwaru hi perplessa l-qorti hu l-fatt li mill-provi rrizulta li dakinhar li gie ffirmat il-ftehim bejn il-partijiet, il-fond kien diga' qieghed ghand zewg sensara li kienu qeghdin jipprovaw jikkonvincu lil Sant jixtri l-fond u li ghalkemm wera interess ried inaqqas il-prezz kemm jista'. L-istess sensara li eventwalment kienu involuti biex isehh il-bejgh bejn Falzon u Adrian Sant, iben Albert u Dorothy Mary konjugi Sant li maghhom kien sar il-konvenju. Il-qorti temmen il-verzjoni li taw Falzon li qabel iffirmaw l-iskrittura privata qalu lil Baldacchino li l-fond kien diga' qieghed ghand sensara. F'dan ir-rigward Baldacchino xehed: *"Ma niftakarx jekk Falzon kienx semmieli li l-proprjeta' qieghda diga' f'idejn xi sensara imma jekk qalli hekk jien inkun zgur li ghidtlu, li dak ma jikkwalifikax bhala wiehed min-nies jew ahjar mill-kumpanniji bhala agenziji ta' proprjeta li*

---

[17] Fol. 91. Waqt is-seduta tas-27 ta' Settembru 2011 Vincent Baldacchino ddikjara *"Fejn il-proprjeta tinbiegh bi prezz inqas, l-attrici tiehu dan in konsiderazzjoni fil-hlas li titlob billi l-hlas li jintalab ikun jirrifletti l-prezz li ghalih tkun inbieghet il-proprjeta."* (fol. 59).

jissemmew espressament fil-kuntratt."[18]. L-ahhar parti tas-sentenza hi biss presunzjoni u l-qorti ma temminix. Il-qorti tqies li m'huwiex verosimili li l-konjugi Falzon kienu ser jaccettaw li jhallsu 3.5% tal-prezz lill-attrici jekk il-bejgh isir tramite iz-zewg sensara li kienu gew inkarigati qabel iffirmaw il-ftehim. Hu altru mill-evidenti li fir-rigward tal-ebda wahda mill-klawzoli fil-kuntratt ma sar xi negozjar. Bil-provvdimenti tal-Att dwar id-Drittijiet tal-Konsumatur (Kap. 378), il-fatt li l-konsumatur ma jaqrax il-kuntratt ma jfissirx li jitlef il-protezzjoni li toffri din il-ligi specjali. Fil-fehma tal-qorti gialadarba Baldacchino kien infurmat li l-fond diga' qieghed ghand sensara ohra, ma kien hemm l-ebda raguni ghalfejn dak li jinghad dwar l-agenti tal-proprjeta jkun japplika wkoll ghas-sensara nkarigati mill-konjugi Falzon. Waqt is-seduta tas-27 ta' Settembru 2011 Vincent Baldacchino fuq domanda tal-qorti ddikjara:-

"7. Fir-rigward ta' dik il-klawsola fejn jissemmew certu Estate Agents, l-attrici m'ghandha l-ebda ftehim maghhom. L-agenziji li jissemmew huma dawk principali f'Malta u hi klawsola favur il-klijent biex jekk ibiegh permezz ta' xi wahda minn dawn l-agenziji, ma jhallasx il-fee kollha miftehma.".

L-Artikolu 45 tal-Kap. 378 jipprovdi:-

"Espressjoni mhux gusta tfisser espressjoni f'kuntratt li jsir mal-konsumatur, li sew wahidha sew f'rabta ma' xi espressjoni wahda jew iktar, ohra –

(d) tkun inkompatibbli ma' kull htiega ta' bonafidi.".

Il bonafidi tezigi li wiehed jinnegozja b'mod gust u bil-miftuh mal-konsumatur. Espressjoni standard tista' tkun maghmula biex tipprotegi l-esigenzi tal-kummerc pero ghandha tqies ukoll l-interessi u d-drittijiet tal-konsumatur. Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz il-qorti hi tal-fehma li l-klawzola li l-hlas ta' €3,451 ikun dovut biss f'kaz li l-bejgh isir tramite wahda mill-agenziji ta' proprjeta li tissemma fil-kuntratti, m'hijiex kompatibbli mal-*bonafidi*. Il-qorti ma tara

[18] Fol. 91.

l-ebda raguni ghalfejn fil-kaz in ezami kellha ssir distinzjoni bejn l-agenziji elenkati u z-zewg sensara li kienu ilhom zmien jipprovaw jinnegozjaw il-bejgh. Baldacchino kien avzat li hemm zewg sensara qabel gie ffirmat il-kuntratt. Ghalhekk tqies li f'dan il-kaz din il-klawzola mhix gusta in kwantu ma tinkludix is-sensara li kienu diga' qeghdin jipprovaw ibieghu l-fond lill-gar tal-konjugi Falzon. Dan iktar u iktar meta Vincent Baldacchino stess iddikjara li l-klawzola li tirriduci l-hlas giet inkluza fil-kuntratt fl-interess tal-klijent. Ghalhekk f'dan il-kaz li ssir distinzjoni bejn l-agenziji tal-proprjeta u s-sensara nkarigati minn Falzon qabel il-kuntratt, m'hijiex espressjoni gusta. Ghaldaqstant tqies li dik il-klawzola ghandha tapplika wkoll ghal dan il-kaz u b'hekk il-hlas dovut lill-kumpannija attrici hu ta' tlett elef erbgha mija u wiehed u hamsin ewro (€3,451).

Ghalkemm il-konvenuti jilmentaw li hemm klawzoli ohra li m'humiex gusti, il-qorti ma tara l-ebda skop ghalfejn ghandha tesprimi l-fehma taghha dwarhom. Qed jinghad hekk meqjus li l-klawzoli l-ohra li ghamlu riferenza ghalihom, anke jekk ghall-grazzja tal-argument huma fondati, ma jwasslux biex il-kuntratt jigi skartat ghal kollox.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni.
2. Tilqa' t-tieni eccezzjoni limitatament fir-rigward ta' dak li jinghad hawn fuq, b'dan li tiddikjara li l-konvenuti Falzon ghandhom obbligu kuntrattwali li jhallsu lill-atturi s-somma ta' tlett elef erbgha mija u wiehed u hamsin ewro (€3,451).
3. Tichad it-tielet eccezzjoni in kwantu l-konvenuti jippretendu li m'ghandhom ebda obbligu li jhallsu xi flus lill-attrici.
4. Tilqa' r-raba' eccezzjoni limitatament in kwantu l-konvenuti jsostnu li l-ammont li qeghda tippretendi l-attrici hu eccessiv u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-kumpannija attrici s-somma ta' tlett elef erbgha mija u wiehed u hamsin ewro

(€3,451), bl-imghax mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali prezentata fit-23 ta' Mejju 2011.

Spejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet meqjus li t-talba tal-kumpannija attrici qeghda tintlaqa' f'somma ferm ridotta minn dik li kienet qeghda tippretendi u sahanistra qabel bdew il-proceduri l-konvenuti kienu offrew li jhallsu l-ammont ridott li jissemma fil-kuntratt, filwaqt li min-naha tal-konvenuti f'dawn il-proceduri kienu mill-bidu sal-ahhar qeghdin jippretendu li m'ghandhom ihallsu xejn u kien biss b'mod sussidjarju li qalu li s-somma kienet eccessiva. Inoltre ma nghatawx ragun f'dak kollu li qalu fid-difiza taghhom.

< Sentenza Finali >

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