



MALTA
**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA**

Seduta tal-21 ta' Novembru, 2014
Citazzjoni Numru. 764/2012

F (Advertising) Limited (C 27689)

vs

Joe u Nathalie konjugi Mifsud

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors promotur tas-socjeta' attrici tat-30 ta' Lulju 2012 li jaqra hekk:

1. *“Illi permezz ta skrittura privata datata 16 ta Mejju 2011 li giet iffirmata miz-zewg kontendenti, hawn annessa u markata Dok A, l-intimati kienu nkarikaw lis-socjeta rikorrenti sabiex irendulhom servizzi ta reklamar tal- proprjeta privata taghhom fuq diversi forom ta media;*
2. *Illi s-servizzi ta reklamar hekk pattwiti kienu gew kollha debitament esekwiti mis-socjeta rikorrenti skond l-inkariku lilha moghti miz-zewg intimati;*

Kopja Informali ta' Sentenza

- 3. Illi da parti taghhom l-intimati kienu obbligati biss li jhallsu ghal tali servizzi ta reklamar fil-kaz li tali proprjeta tinbiegh entro t-terminu ta sentejn mid-data tal-precitat ftehim liema cirkostanza avverrat ruhha;*
- 4. Illi ghalhekk ai termini tal-istess kondizzjonijiet stipulati u pattwiti fil- precitat ftehim, l-intimati huma debituri fil-konfront tas-socjeta rikorrenti fl-ammont ta €13,463 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 123/12, l-intimati mhux talli baqghu inadempjenti izda addirittura ikkontestaw l-istess pretenzjoni tas-socjeta rikorrenti;*
- 6. Illi ghalhekk is-socjeta rikorrenti kellha tistitwixxi l-odjerni proceduri halli takkwista titolu esekuttiv fuq il-pretenzjoni kontrattwali kreditrici taghha kontra l-odjerni intimati;*
- 7. Illi l-fatti fuq esposti li jfformaw il-premessi tat-talbiet li gejjin huma maghrufa personalment mid-dikjarant;*

Ghaldaqstant is-socjeta rikorrenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi:

- 1. Tiddikjara li l-intimati huma debituri taghha fis-somma ta €13,463 ai termini tal-precitata skrittura privata ffirmata mill-istess intimati;*
- 2. Tikkundanna konsegwentement lill-istess intimati sabiex ihallsu lis- socjeta rikorrenti l-imsemmija somma ta' €13,463 bl-imghaxijiet legali dekorribbli mit-2 ta Lulju 2012 sad-data tal-eventwali pagament effettiv ghas-saldu.*

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali numru 123/12 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 mgunti personalment biex jidhru ghas-subizzjoni.”

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat illi rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lil intimati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Joe u Nathalie konjugi Mifsud tas-26 ta' Settembru 2012 (a fol. 18 et seq) li taqra hekk:

- 1. Illi fl-ewwel lok u minghajr pregudizzju ghas-segweni, l-azzjoni tal- kumpanija attrici hija wahda li tikser id-drittijiet ta' l-esponenti ghaliex bhala stat ta' fatt il-pretensjonijiet u t-talbiet ta' l-imsemmija kumpanija huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti in toto kif ser jigi rilevat, u dan ghaliex l-esponenti apparti li ma bieghux il-proprjeta' taghhom tramite l-kumpanija attrici, jixtiequ juru fid-dawl tal-gustizzja illi jezistu numru ta' irregolaritajiet partikolarment marbutin mal-iskrittura datat 16 ta' Mejju 2011, li saru mill-imsemmija kumpanija attrici stess b'nuqqas ta' buona fede fil-konfront taghhom u ksur tad-drittijiet, li tali drittijiet stess huma bazilari u li ghandhom jigu, protetti f'negozju ta' dan it-tip fil-konfront tal-esponenti stess qua konsumaturi wkoll kemm taht il-protezzjoni specjali tal-Kap. 378 tal-Ligijiet ta' Malta, u kemm fid-dawl tal-Ligi Civili nostrana, u li minhabba fihom, l-esponenti qed ikunu ingustament u abbuzivament interpellati sabiex ihallsu l-ammont ta' flus rikjest, u cioe dak ta' tlettax-il elf erba' mija u tlieta u sittin Ewro (EUR13 ,463) kif ser jigi ppruvat u spjegat in linea u in forza tas-segweni eccezzjonijiet ulterjuri;*
- 2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u fit-tieni lok, ghalkemm bejn il-partijiet saret skrittura privat datata 16 ta' Mejju 2077, din hija wahda invalida fil-fatt u fid-dritt, ghaliex l-iktar haga fundamentali bejn iz-zewg partijiet kienet nieqsa fil-principju, u din kienet l-intenzjoni komuni li permezz taghha skritturi privati ta' dan it-tip jakkwistaw il-validita' legali u per konsegwenza l-inforzabilita' taghhom ukoll. Dan ghaliex fil-qasam legali u guridiku tali skrittura kienet wahda dghajfa mill-bidu sal-ahhar ghaliex l-esponenti, u dan skond kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri, huma specifikament riedu bil-volonta' espressa taghhom, ibieghu l-proprejta' taghhom, u cioe l-fond "Uranus" Triq Patri Guze Delia, Mosta u ghalhekk ingaggaw is-servizzi tal-kumpanija "Owners Best", bit-tir uniku u esklussiv, li dawn jassistuhom fil-bejgh tal-imsemmija proprejta', u per konsegwenza, ftehemu unikament fuq hlas ta' senserija mal-bejgh ta' l-imsemmija proprejta', liema propjeta'*

*infatti giet mibjugha minn kumpanija ohra u cioe "Benestates", u ghalhekk ma hemm ebda hlas ta' senserija dovuta llum. Illi stante dan kollu allura, il- pretensjonijiet kreditarji tal-kumpanija attrici ghall-ammont ta' flus rikjest, u cioe dak ta' tlettax-il elf erba' mija u tlieta u sittin Ewro (EUR13,463) skond l-imsemmija skrittura datata 16 ta' Mejju 2011 mhumieq verament dovuti u ghandom jigu respinti fil-fatt u fid-dritt, fuq il-principju illi, meta is-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak illi kellhom fi hsiebijiethom il-partijiet, kif ikun jidher car mill-partijiet u mill-provi mehudin kollha flimkien. Ghandha tipprevali l-intenzjoni tal-partijiet ghaliex "**non mens verba sed verba menti servire debent**" kif ben stabbilit fil-gurisprudenza nostrana fil-kawza **Camenzuli et vs. Refalo et.** fost ohrain;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u sussidjarjament ghat-tieni eccezzjoni, l-esponenti jirrelevaw u jiccaraw illi l-intenzjoni taghhom kienet wahda cara u manifesta kif ser jigi pruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri illi l-ammont ta' tlettax-il elf erba' mija u tlieta u sittin Ewro (EUR13,463) kellu jithallas biss jekk il-kumpanija Owners Best jinneozjaw u jbieghu b'success il-proprejta "Uranus" Triq Patri Guze Delia, Mosta;*
4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fit-tielet lok, l-esponenti jirrilevaw u jiccaraw illi l-ewwel darba li saru jafu illi din il-kumpanija li fil-verita' jisimha 'F. Advertising Ltd.' , u mhux 'Owners Best' kien meta gew affrontati b'talba ghal hlas tramite att gudizzjarju, u cioe tramite, ittra ufficcjali taht il-provvedimenti tal-166A, u tali procedura mal-ewwel giet respinta u revokata, u inoltre, l-esponenti urew bic-car anki fir-rikors taghhom wara l-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju illi bhala stat ta' fatt, huma anqas biss kienu jimmaginaw li l-'Owners Best' kienu xi entita' ohra, hlief ghall-bejgh ta' proprjeta' u qliegħ minn tali bejgh bhala senserija, u in fatti fuq il-principju ta' buona fede fl-ebda okkazjoni qatt ma' gie spjegat lilhom, dikjarat lilhom, u / jew b'xi mod moqri lilhom, il-kontenut tal-iskrittura privata li huma ffirmaw ghaliha mal-kumpanija rikorrenti F. Advertising Ltd. fis-16 ta' Mejju 2012, u ghalhekk jirrizulta b'mod car hafna illi fid-dawl tac-cirkustanzi partikolari ta' dan il-kaz, l-ammont rikjest mill-istess kumpanija, kemm fl-intenzjoni, fil-manifestazzjoni tal-kunsens tal-esponenti u l-iffirmar taghhom, kien ammont li kellu jithallas bhala estate agency fee, fuq il-bejgh tal-proprjeta' biss, u allura huma qeghdin ingustament jigu nterpellati anki permezz tal-proceduri odjerni, illi jigu ntimati jhallsu ammont ta'*

Kopja Informali ta' Sentenza

flus u cioe dak ta'tlettax-il elf erba' mija u tlieta u sittin Ewro (EUR13,463) ghal xi servizzi ta' reklamar, li per di piu, u b'kull rispett u minghajr pregudizzju ghal dak li inghad, u jekk wiehed jikkunsidra t-tip ta' reklamar li qed jigi allegat li sar, dan sar purament b'mod abbuзив, b'mod hazin u ghal kollox kontra l-volonta' tal-esponenti Joe u Nathalie konjugi Mifsud li gew ingannati f'dak li inkonsapevolment ffir maw ghalih fl-iskrittura datata 16 ta' Mejju 2011 bi ksur tad-drittijiet taghhom bhala konsumaturi wkoll kemm taht il-protezzjoni specjali tal-Kap.378 tal-Ligijiet ta' Malta, u kemm fid-dawl tal-Ligi Civili nostrana;

- 5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fir-raba' lok, jekk wiehed iqis ukoll il-genwinita' tal-esponenti f'dak li qed jinghad, jidher car f'dak li rrizulta wkoll bhala stat ta' fatt, illi tant Joe u Nathalie kienu genwini f'dak li huma kienu jahsbu li ser jiehd u bhala servizz u hlas ghalih bhala agency fee, illi meta kien hemm caqlieqa fir-rikjesta tas-selling price minn EUR326,000 ghal EUR315,000, huma nfurmaw mal-ewwel u b'mod verbali lil Owners Best, bit-tir esklussiv u uniku li dawn tal-ahhar jirsistu fuq dan il-prezz ahhari ta' bejgh u tigi regolata s-senserija fuqhekk, u allura wkoll, illum l-kumpannija attrici ma tistax tippretendi lanqas kieku trid, ammont ta' senserija u/ jew riklamar li ingustament qed jigi mitlub skond dak li verament sar u gie diskuss bejn il-partijiet fl-okkazjoni unika li giet iffirmata l-iskrittura datata 16 ta' Mejju 2011;*

- 6. SALV eccezzjonijiet ulterjuri, jekk ikun mehtieg.*

Bl-ispejjez tal-prezenti, tan-nota risponsiva li saret fl-Atti tal-Ittra Ufficjali 166A numru 123 / 2012, u bl-ispejjez relattivi ghar-rikors li sar fl-Atti tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju li sar fil-konfront tal-esponenti min-naha ta' l-kumpannija F. Advertising Ltd. u bl-ingunzjoni in subizzjoni."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici tas-16 ta' Dicembru 2013 (a fol.81 et seq);

Rat in-nota t'osservazzjonijiet tal-intimati Joe u Nathalie konjugi Mifsud tat-18 ta' Marzu 2014 (a fol.88 et seq);

Kopja Informali ta' Sentenza

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Mill-provi ta' Vincent Baldacchino, Direttur tas-socjeta' attrici – vide fol. 26 et seq. jirrizulta illi l-intimati, li kellhom proprjeta' għall-bejgh u cioe' "Uranus" Triq Patri Guze Delia Mosta, kienu cemplulhom u rapprezentant tas-socjeta' attrici hejja laqgħa fid-dar tal-intimati. Matul din il-laqgħa Vincent Baldacchino xhed illi r-rapprezentant tiegħu spjega kollox lill-intimati u cioe' illi huma kienu ser juzaw il-*website*, programmi fuq it-*television* kif ukoll fuq il-*magazine* Owners Best sabiex jirreklamaw li l-proprejta' tagħhom li kienet għal bejgh. Ir-reklamar kien ser ikun fuq medda ta' sentejn, u l-proprejta' tal-intimati kellha tidher sitt darbiet fil-*magazine*, tlett darbiet fuq it-*television* u tul sentejn fuq il-*website*. Għal dawn ir-reklami l-intimati ma kienu ser ihallsu xejn, izda jekk il-proprejta' tinbiegħ "***direttament mingħand l-intimati***", l-istess intimati kellhom ihallsu 3.5% tal-prezz tal-proprjeta' u cioe' tlettax-il elf erba' mija u tlieta u sittin Ewro (Eur13,463); kemm –il darba l-proprjeta' tinbiegħ minn estate agents rikonoxxuti fl-istess ftehim u cioe' Dhalia, Frank Salt, Propertyline, Cassar & Cooper, Perry, Exclusive, Belair, Remax, Grands u Impact, is-somma pagabbli lis-socjeta' attrici tkun ridotta għal elfejn tmin mija u hamsa u tmenin Ewro (Eur2,885).

Vincent Baldacchino xhed li fuq ir-reklami ikun hemm miktub in-numru tat-*telephone* tal-proprjetarji u dan għaliex raprezentanti tas-socjeta' attrici ma jressqux nies biex jaraw il-proprjeta' għal bejgh. Huwa kompla jghid li l-*magazine* Owners Best għandu cirkulazzjoni ta' 150,000 u johrog kull xahar. Fl-istess *agreement* il-klijent jingħata sitt ijiem biex jirrevoka l-ftehim. Vincent Baldacchino xhed li huwa qatt ma kellem lill-intimati. Qal ukoll li jekk kemm-il darba l-kuntratt finali isir għal-prezz aktar baxx minn dak li fuqu ikunu ftiehm u l-partijiet, it-3.5% inkluz il-VAT dovut lis-socjeta' attrici jigi ridott għal-prezz aktar baxx.

Vincent Baldacchino ezebixxa l-*issues* tal-*magazine* u cioe' f'Gunju, Lulju, Awwissu, Settembru, Novembru u Dicembru, tas-sena 2011 u fi Frar u f'April tas-sena 2012, kif ukoll CD DVD li juru ukoll il-programmi li dehru fuq it-*television*.

Mitlub jghid 'l għaliex rapprezentanti tas-socjeta' attrici iddentifikaw ruhhom bhala "Owners Best" u qatt ma issemmiet il-kumpanija F (Advertising) Limited, Baldacchino xhed illi fl-

Kopja Informali ta' Sentenza

agreement, tidher is-socjeta' F (Advertising) Limited. L-*agreement* huwa dak li jinsab a fol. 3 tal-process.

Edward Baldacchino, xhed illi huwa kien “*sales rep ma l-Owners Best*” vide fol. 34, impjegat ma F (Advertising) Limited. Huwa ikkonferma illi l-intimati iffirmaw il-ftehim a fol. 3 fil-prezenza tieghu. Huwa xhed illi l-intimati kienu cemplu l-ufficju tieghu ghaliex kellhom xi proprjeta' ghal-bejgh, sar appuntament u Edward Baldacchino acceda fil-proprjeta' tal-intimati “*imbaghad spjegajtielhom ezatt il-procedura taghna kif tahdem,*” u cioe' illi l-proprjeta' tkun reklamata “*fuq il-magazine Owners Best fuq it-televizjoni u fuq l-internet,... u spjegajt ezatt bhala fees taghna x'hi nhuma dovuta. Hdimnihom dak il-hin quddiemhom u kulhadd all right u iffirmajna*”- vide fol. 35.

Edward Baldacchino xhed li huwa ha ir-ritratti u d-dettalji tal-post u ikkonferma r-ritratti li jidhru a fol. 13. Wara xi hames jew sitt gimghat l-intimati kienu urew ix-xewqa li jitbiddel xi ritratt u infatti kienu biddluh. Edward Baldacchino nnega illi l-ispedizzjoni kien ta biss lill-intimat 'l ghaliex l-konvenuta Nathalie Mifsud lanqas biss kienet prezenti u giet aktar tard u intalbet tiffirma minghajr ma kienet taf x'qed jigri. Illi di piu' Edward Baldacchino xhed illi l-intimati kellhom sitt ijiem sabiex jikkancellaw il-ftehim u din “*zgur li din spjegajtielha*” – a fol. 39. Jirrizulta li l-ftehim gie iffirmit fis-16 ta' Mejju 2011. Mitlub jghid jekk kemm –il darba, f'Gunju 2011 l-intimat kien tahom struzzjonijiet biex inehhu l-proprjeta' tieghu minn fuq Owners Best ghaliex ma kienx sodisfatt bir-reklamar li sar, Baldacchino jinnega. Mitlub jghid kemm-il darba l-intimati fehmux li s-servizz li kien ser jinghata minn Edward Baldacchino kienx biss ta' *estate agency* u mhux servizz ta' reklamar, Baldacchino xhed illi huma kienu fhemu li s-servizz ta' reklamar kien dak li ser jinghata u dan mija fil-mija. Baldacchino kompli jishaq li l-ftehim gie spjegat lill-intimati. Mitlub jghid jekk il-ftehim inqarax lill-intimati, Baldacchino jghid is-segwenti:

“li qrajtu jew le ma niftakarx ezatt, jekk ma qrajtux jew le bhala qrajtu. Qrajtu jigifieri ghaddejt hekk.” – vide fol. 41.

Ghalkemmm Baldacchino sostna li normalment il-kuntratt jinqara lil klijenti, ma kienx cert f'dan il-kaz jekk kien qrah jew le, fol. 41.

Kopja Informali ta' Sentenza

A fol. 42 Edward Baldacchino ikkonferma li hu ta kopja tal-ftehim originali lill-intimati. Baldacchino xhed ukoll li l-ispjegazzjoni kien ta ukoll lit-tifel tal-intimati u li hu kien mar ma kollega tieghu Jonathan Osmon.

Fix-xhieda tieghu Osmon a fol. 49 et seq. ikkonferma x-xhieda ta' Edward Baldacchino u spjega li hu kien qara il-ftehim bl-Ingiliz waqt li Edward Baldacchino beda jispjegalhom dak li kien qed jinghad bil-Malti. Osman ikkonferma l-firem tal-intimati kienu saru fil-prezenza tieghu.

Mill-affidavit ta' John Borg a fol. 55, jirrizulta illi meta kien qieghed d-dar tal-intimati, kienu gew tal-Owners Best minhabba li l-konjugi Mifsud riedu jbieghu id-dar. Huwa stqarr li l-uniku diskors li sar kien:

“kull ma intqal kien li jekk ibieghhuha l-Owners Best huma kellhom jiehdu 3.5% bhala estate agency fee, u jekk l-istess proprjeta' tinbiegh minn terza persuni jew entitajiet huma kienu ser jiehdu 0.75%.”-Vide fol.55

John Borg xhed li **l-agreement la gie moqri u lanqas spjegat** lill-intimat Joseph Mifsud 'l ghaliex dak il-hin il-mara tieghu ma kienitx prezenti. Kien iffirma Joseph Mifsud u kif kienu hergin ir-rapprezentanti tal-Owners Best dahhlet Nathalie Mifsud, gie spjegat lilha l-istess diskors li inghad lil Joseph Mifsud u iffirmit hi wkoll. Borg xhed li kien hemm okkazzjoni ohra meta kien prezenti, waqt li accedew ir-rapprezentanti tal-Owners Best fid-dar tal-intimati. Dan gara 'l ghaliex l-intimat Joseph Mifsud ma kienx kuntent bir-ritratt kif ittiehdu, u **f'dik l-okkazzjoni Joseph Mifsud baqa' jishaq mar-rapprezentant tal-Owners Best li ried jirtira b'effett immedjat mill-Owners Best. “Baqa' jinsisti mieghu u qallu li xi erbgha jew hames darbiet.”** Raprezentant tal-Owners Best baqa' jinsisti li kellu jiehu ritratt godda waqt li l-intimat irrispondieh *“ghamel int pero jien ma rridx izjed li nuza l-estate agency services taghkom.”*

Jan Mifsud fl-affidavit tieghu a fol. 56 ikkonferma l-affidavit ta' John Borg.

Kopja Informali ta' Sentenza

Joseph Mifsud l-intimat a fol. 59 ikkonferma li huwa ghazel lill-**Owners Best bhala l-agenzija li kellha tbiegh il-proprjeta' tieghu**. Sar appuntament, id-dar intoghbot, ittiehdu r-ritratti u r-rapprezentant tal-Owners Best beda jimla karta:

“Huma hadu r-ritratti u wara pogga bilqeghda mal-mejda u mela karta. Spjegali illi jekk l-Owners Best ibieghu d-dar huma stess permezz tal-estate services taghhom, ahna kellna nhallsu 3.5% tal-prezz li konna ftehmna kellha tinbiegh id-dar u jekk id-dar tinbiegh minn xi hadd iehor, agenzija jew individwu, allura huma kienu intitolati biss ghal 0.75%. Nghid li jien qbilt u iffirmajt.

Nel frattemp waslet il-mara li wkoll kellha tiffirma l-istess karta. Il-mara tieghi mill-ewwel staqsiet dwar il-figuri ta' xi Eur13,000 u Eur2,800 li kienu jidhru fuq din il-karta. Niftakar li spjegalha ezatt dak li kien qal lili cioe' li wahda hija l-ammont totali dovut lil Owners Best fil-kaz li l-proprjeta' tinbiegh minnhom u l-ohra kienet l-ammont dovut jekk id-dar tibiegh minn xi hadd iehor. Wara dan il-mara tieghi Nathalie iffirmit ukoll.

***Mit-tnejn minn nies li gew dakinhar kien Edward Baldacchino li tkellem biss madwar il-mejda, meta sar l-ftehim. Pero l-ewwel il-ftehim sar mieghi u d-diskors kien semplici hafna u kif gia ghidt dirett fuq il-punti li semmejt, filwaqt li dan l-istess Edward Baldacchino tkellem fuq open agency u li fiz-zmien tlett xhur huma kienu ser ibieghu l-propjeta'.** Meta giet il-mara aktar tard, id-diskors kien biss fuq l-ammonti biss u x'jirraprezentaw kif gja semmejt aktar 'l fuq.*”

In segwitu tar-ritratt li deher f'Gunu 2011 l-intimati raw illi r-ritratt ma kienx adatt, cemplu lill-Owners Best u informawhom illi r-ritratt ma kienx ghogobhom u ma riedux li il-proprjeta' taghhom tibqa' tidher fuq il-kotba taghhom. L-intimat xhed li rapprezentanti tas-socjeta' rikorrenti fil-fatt ma cempluwx lura u hu baqa' jcempel biex ifakkarhom sabiex inehhu id-dar minfuq il-kotba taghhom. Ghadda z-zmien u regghu cemplu lill-Owners Best informahom li d-dar ma riedix li tibqa' taht l-agency agreement maghhom u li ma kienx hemm rispons. Illi ghalhekk l-intimati ddecidew li jaghmlu tabella bil-mobile numbers taghhom fuq il-faccata tad-dar. Illi r-rapprezenatanti tal-Owners Best kienu accedew id-dar tal-intimati u hadu ritratti kontra l-volonta' taghhom, minkejja illi l-intimati baqghu jaghmluha cara li ma riedux li d-dar taghhom tibqa' tidher fuq il-kotba tal-agenzija. Xi zmien wara kienu rceview telefonata minn Ben Estate Agency li raw it-tabella tan-numru tal-

Kopja Informali ta' Sentenza

mobiles, ghamlu appuntament u hadu ir-ritratti. F' Awwissu tas-sena 2011 Ben Estate Limited gabet kljient li kien interessat li jixtri id-dar. Il-konvenju gie iffirmat f' Novembru 2011.

Nathalie Mifsud a fol. 60 ikkonfermat l-affidavit ta' zewgha.

In kontro ezami Joseph Mifsud a fol. 63, afferma li kien huwa li kien cempel lill-Owners Best, spjega li r-rapprezentant tas-socjeta' attrici kien identika ruhu bhala "open agent" u semma biss ir-rati. **Ix-xoghol tar-reklamar ma gie imsemmi qatt.** Ikkonferma li iffirma l-kuntratt u hallew kopja tieghu. Mifsud xhed illi **l-print kien irqiq wisq u ma setghax jaqrah , lanqas bin-nuccali ma seta' jarah – a fol. 68.** Mifsud baqa' jishaq li hadd ma spjegalul il-kontenut tal-ftehim, u **hadd qatt ma cempillu biex juru interess fil-proprjeta'.** Ikkonferma illi fir-ritratt tad-dar tieghu fuq il-*magazine* Owners Best kien jidher in-numru tat-*telephone* tal-intimati. Mifsud cahad illi r-rapprezentant tal-Owners Best informawhom kemm –il darba sejra tidher id-dar fuq il-*magazine*. Tant illi meta dehret id-dar l-ewwel darba, l-intimat widdibhom sabiex inehhu dar minn fuq il-kotba taghhom "*ghax ma ghobobnix ix-xoghol, huma injorawni kemm il-darba*"- vide fol. 67. Ikkonferma l-firma tieghu fuq id-dokument. L-intimat ikkonferma li huwa qatt ma baxxa l-prezz miftiehem tad-dar minn Eur350,000 ghal-Eur335,000. L-intimat xhedu li l-post fill-fatt inbiegh minn Ben Estates ghal prezz ta' Eur 297,000.

Nathalie Mifsud in kontro ezami a fol. 75 et seq xhedet li hija ma tifhimx bil-lingwa Ingliza u ghaldaqstant ma setghetx taqra l-kuntratt. Hija ikkonfermat li l-prezz ta' Eur350,00 miftiehem originarjament ma Owners Best qatt ma naqqsitu ghal Eur335,000. Wara il-bejgh bil-prezz ta' Eur 297,000 minn Ben Estates Nathalie Mifsud ikkonfermat li ma nformatx lil Owners Best.

John Borg in kontro ezami – vide fol. 80A et seq, ikkonferma illi **l-agreement ma giex moqri jew spjegat lill-intimat jew lil martu u dawn gew moghtija biss ic-cifri ta' kemm kienet sejra tinbiegh id-dar u dak dovut lill-Owners Best, kemm –il darba huma kienu ha jbieghu id-dar.**

Jan Mifsud in kontro ezami a fol. 80L et seq ikkonferma illi huwa ghandu taghrif baziku hafna tal-lingwa Ingliza u m'ghandux O level tal-Ingliz. Huwa xhed illi ma kienx qara il-ftehim ghaliex ma jidholx fl-affarijiet tal-genituri tieghu. Huwa ikkonferma li rapprezentant

Kopja Informali ta' Sentenza

tal-Owners Best spjegaw biss ic-cifri u kienu damu biss xi kwarta. Ikkonferma li sema lir-rapprezentant jghid illi ser tidher fir-rivista taghhom u fuq it-televizjoni ukoll u xejn aktar. Innega illi tnaqqas il-prezz fit-tieni laqgħa' mar-rapprezentanti tal-Owners Best. **In ri-ezami Jan Mifsud ikkonferma illi l-kelma “reklam” qatt ma semmiet, u kif ukoll li ssemmiet biss Owners Best u qatt ma issemmiet is-socjeta' F (Advertising) Limited- vide fol. 80S.**

Ikkonsidrat:

Illi meta wiehed janalizza l-kuntratt innfisu cioe dak ezebit a fol. 3, wiehed malajr jinduna:

1. Illi l-*print* tal-kuntratt hu rqiq u zghir hafna u jinqara biss b'diffikulta kbira;
2. Illi l-*print* huwa griz fuq karta griza li jghamilha aktar diffiċli li jinqara il-*print* irqieq u zghir;
3. Isem ta' F (Advertising) Limited huwa **kopert bil-logo ta'Owners Best**;
4. Il-paragrafu fil-parti ta' isfel tal-*agreement* fuq in-naha tax-xellug huwa **kompletament indecifrabbli** ghaliex l-ahhar linja hija stampata fuq strixxa kulurita bil-blu qawwi u **ma tistghax tinqara addirittura**;
5. Illi s-somma pagabbli indikata fil-kuntratt u cioe' Eur 13, 463, hija pagabbli fi zmien sitt gimghat mill-konvenju **“irrespective of the services... executed by the Company till the said time in question.”**;
6. L-obbligu tal-hlas ta' Eur 13, 463 jibqa' jissussisti anki fejn ma jsirx bejgh izda isir xi forma ta' ftehim iehor (u din il-Qorti qeghda tipprezumi 'l ghaliex l-ahhar linja hija indeciffrabbli, kif inghad iktar 'l fuq f'paragrafu numru erbgħa), inkluz **“exchange, barter, management agreement, rent or any other mode of title.”**;
7. Fejn il-bejgh jsir permezz ta' *estate agent* indikat, l-*fee* tas-socjeta' rikorrenti tkun ta' Eur2,885 b'obbligu ta'avviz ta' dan bil-hin u post tal-konvenju, u d-dritt ta'prezenza ta' rapprezentant tas-socjeta' attrici, 'l ghaliex fin-nuqqas, **l-ammont shih ta' Eur 13, 463 jkun dovut**;

Kopja Informali ta' Sentenza

8. Il-Qorti tippreciza illi minkejja fix-xhieda jissema illi somma indikata fil-kuntratt cioe' Eur 13, 463 hija mahduma fuq 3.5% tal-prezz tal-immobbli, **dan ma huwiex indikat jew riflless fil-kuntratt**. Lanqas ma hemm mahsub fil-ftehim x'jigri kemm – il darba l-prezz tal-immobbli ma jintlahaqx u il-proprjeta' tinbiegh ghal prezz aktar baxx, u dana minkejja id-dikjarazzjoni gratwita ta' Vincent Baldacchino;
9. Kwalununkwe ftehim bil-fomm li sar bejn il-partijiet qabel l-iffirmar tal-ftehim huwa aktomatikament annullat ghaliex il-ftehim ***“supersedes any other agreement that may have been entered into between present parties before this date.”***;
10. Il-ftehim jawtorizza lis-socjeta' attrici tottieni kwalunwe informazzjoni dwar il-proprjeta' mill-awtoritajiet koncernati u korpi governattivi.

Illi mill-provi prodotti irrizulta **b'modd lampanti** illi l-koppja Mifsud, koppja avvanzati f'eta u b'edukazzjoni bazika, gew “informati” bil-kontenut tal-kuntratt b'modd l-aktar telegrafiku. Huma kienu gew informati bil-valur tal-proprejta' cioe' fl-ammont ta' Eur326,000 u b'3.5% percentwali bhala *agency fees* jekk tinbiegh il-proprjeta' u li f'kaz li tinbiegh permezz ta' wahda mill-estate agency indikata fil-kuntratt jkollhom jhallsu Eur2,885.

Tant illi hu hekk illi l-intimati genwinament hasbu li s-socjeta' attrici hija *Estate Agency* u mhux *Advertising Agency*.

L-intimati ssollewaw l-eccezzjonijiet ta' nuqqas ta' buona fede u ta' ksur tad-drittijiet protetti taht il-Kapitolu 378.

Illi fil-ligi Civili hekk kif imnissla fil-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward l-obbligi kuntrattwali tesigi :

992. (1) Il-kuntratti maghmula skont il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom.

(2) Dawn il-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi.

993. Il-kuntratti ghandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.

Illi skond l-insenjament mogħti fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Civili fl-ismijiet **“Pia Grech vs Mondial Travel”** Appell Civili Nru. 4/08, deciz **fis-7 ta' Novembru 2008** il-kuncett ta' buona fede gie illustrat bhala :

“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. Così intesa, la buona fede dota l'interprete di un essenziale criterio per la verifica dell'abusività 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 significativo e lo squilibrio va considerato significativo quando comporta una disparità di trattamento tra le parti che, secondo i principi di correttezza, non è accettabile da parte dell'ordinamento giuridico”.

Il-Qorti wara li qieset fil-fond x-xhieda kollha prodotta, hi tal-fehma illi kien hemm **nuqqas gravi ta' buona fede da parti tas-socjeta' attrici li pprogettaw ruha bhala estate agency**, ezigiet mizati ta' *estate agency* meta bhala stat ta' fatt kienet lesta tagħti biss servizzi ta' reklamar.

Jan Mifsud xhed li qatt ma kien sema il-kelma “riklam” mir-rapprezentant tas-socjeta' attrici fil-kors shih taz-zewg laqghat u li dan gie konfermat mhux biss mill-intimati li baqghu jemm u li kienu qegħdin jittrattaw ma *estate agency* (u dan sa kemm kienu rceview l-ittra ufficjali minghand is-socjeta' attrici) izda ukoll mix-xhud indipendenti John Borg.

Din il-Qorti tagħraf illi l-versjoni tal-intimati li l-kuntratt ma giex moqri lilhom f'ebda hin **gie filfatt korrobrrat minn Edward Baldacchino li ma setghax jafferma li qraha lill-intimati**. Il-Qorti twarrab il-verzjoni ta Osman – (dik li kien qraha bl-Ingiliz waqt li

Kopja Informali ta' Sentenza

Baldacchino ttraducielhom bil-Malti) bhala wahda assurda, m'ghadhiex mis-sewwa u m'hijiex verosimili.

Illi di piu' il-Qorti taghraf illi s-socjeta' attrici naqqset mid-dover ta' buona fede fil-modd ta' kif gie stampat il-ftehim b'tipa irqieqa, zghira u griza fuq karta griza li taghmilha impossibbli ghal persuna ta'eta avvanzata li jaqraha. Dana apparti il-fatt illi l-klawsola fl-ahhar paragrafu fuq ix-xellug **li tidher li hi l-klawsola mill-aktar onoruzza hija kompletament illegibbli** ghaliex t-tipa griza cara qeghda fuq strixxa ta'kulur blu qawwi. Is-sinjifikat tal-klawzola wiehed jista' biss jiddecifraha kemm-il darba huwa midhla ta' kuntratti jew atti legali.

Illi dan jwassal il-Qorti tghaddi biex tezamina il-ftehim fid-dawl tal-protezzjoni moghtija lil kull konsumatur permezz tal-Kapitolu 378 tal-Ligijiet ta'Malta. Din il-Qorti taghmel accenn ghal dak ritenut fis-sentenza hawn taht citata qabel ma tezamina fid-dettal l-import tal-Artikolu 44 tal-Kapitolu 378 tal-Ligijiet ta'Malta fuq il-kaz in ezami.

Infatti l-Qorti tal-Appell Civili fl-ismijiet **F.Advertising Limited vs Simon u Rita konjugi Attard** deciza fil-21 ta'Mejju 2010 xtaqet :

“...tattira l-attenzjoni dwar l-importanza, u wkoll, l-esigenza illi l-kontrattazzjonijiet tax-xorta hawn ikkontemplati fid-dokument a fol. 18 jigu rigwardati mhux biss u semplicement mill-perspettiva tal-ligi komuni taht il-Kodici Civili izda, fundamentalment, trattasi minn rapport bejn konsumatur u kummercjant fil-vigenza tal-ligi specjali dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur (Kapitolu 378), u dwar liema hu rakkomandabbli li din ghandha ssib postha fil-Kodici Civili. Dan qed jigi sottolinejat ghaliex fl-ezami tal-kontrattazzjonijiet ta' din in-natura huwa imperattiv illi jigi kkontrollat jekk certi klawsoli taghhom joholqux skwilibriju sinjifikattiv lill-interessi tal-konsumatur tas-servizz u allura ghandhomx jigu dizapplikati ipso jure, ukoll fejn ma jkunx oggett ta' impunjattiva specifika da parte tal-konsumatur. Huwa ben ovvju fic-cirkostanzi attwali fejn huma imperanti d-Direttivi komunitarji illi dan l-ezercizzju ghandu jkun ic-centru fokali f'kontrattazzjonijiet ta' dan il-generu fejn it-termini jkun pre-

fissati mill-bejjeigh jew provvditur tas-servizz, u mhux pre-negozjati bejn il-partijiet. Dan hu hekk gjaladarba l-finalita` attribwita mil-legislatur komunitarju, riprodotta fil-ligi specjali taghna, tibqa' dik ta' l-ezami tal-gustizzja ta' l-iskambji bejn il-kontraenti u tal-kontroll gudizzjali dwar l-ekwilibriju tal-prestazzjoni;

Il-gurisprudenza moderna tal-Qorti Ewropeja tabbunda sew dwar dan f'diversi oqsma u setturi ekonomi, ad ezempju, f'rapporti ta' assikurazzjoni, rapporti bankarji, kuntratti ta' medjazzjoni immobiljari jew ta' operazzjonijiet turistici, kif ukoll fix-xorta ta' kuntratti bhal dak in disamina. Il-lista hi biss ezemplikativa u mhux ezawstiva.” (Enfasi ta' din il-Qorti)

In fatti Artikolu 44(1) (2) tal-Kapitolu 378 jipprovdi:

44. (1) Ma jistghux jintuzaw f'kuntratti li jsiru mal-konsumatur espressjonijiet mhux ġusti, jew espressjonijiet jew kombinazzjoni ta' espressjonijiet li jkunu mhux ġusti 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 -

Omisses

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

Omisses

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

Omisses

(u) jobbligaw lill-konsumatur li jwettaq l-obbligazzjonijiet tieghu fejn il-kummerċjant ma jwettaqx tieghu;

Huwa evidenti illi l-ftehim iffirmit bejn il-kontendenti fis-16 ta' Meju 2011 li jinsab ezebit a fol. 3 huwa ftehim li jikkontieni espressjonijiet mhux ġusti, jew espressjonijiet jew kombinazzjoni ta' espressjonijiet li mhumiex ġusti il-ghaliex ghandhom bħala skop jew effett xi wiehed mill-iskopijiet u effetti ta' dak mahsub fis-subartikolu 2, subincizi (k), (m), (u) tal-Artikolu 44 tal-Kapitolu 378.

Dana qiegħed jingħad il-ghaliex il-ftehim a fol. 3 jobbliga lil konsumatur u cioe' lill-intimati f'dan il-kaz, iwettqu l-obbligazzjonijiet tal-hlas anki fejn il-kummerċjant ma jwettaqx tieghu (Art. 44(2)(u)) u dan il-ghaliex l-intimati kienu obbligati jaghmlu l-pagament minkejja li l-proprjeta' ma nbieghetx bis-sahha tar-reklami tagħhom, izda nbieghet permezz ta' *estate agency* li ma hijiex inkluza fil-lista tal-agenziji arbitrarjament magħzula mis-socjeta' rikorrenti. **Skond il-ftehim din l-obbligazzjoni tal-hlas tas-somma indikata u cioe' Eur13,463 hija enforzabbli anka f'kaz li l-bejgh ma jsirx fi zmien sentejn, izda issir kwalunkwe transazzjoni fuq il-proprejta' inkluz *management agreement* jew lokazzjoni.**

Bl-istess modd il-ftehim a fol. 3 jipprojbixxi lill-intimati jikseb it-thassir tal-kuntratt anki meta s-socjeta' rikorrenti naqqset milli twettaq l-obbligazzjonijiet tagħha, kif stabbilit mill-intimati meta, minkejja illi r-ritratt, muri fl-ewwel riklam kien juri parti sostanzjali tal-proprejta' tal-gara u l-intimati widdbu lis-socjeta' rikorrenti li ma riedux illi jibqghu marbuta bil-ftehim, is-socjeta' rikorrenti baqghet tesigi u tenforza il-kuntratt u dana bi ksur tal-Artikolu 44(2)(k) tal-Kapitolu 378.

Kif jirrizulta mill-provi r-rapprezentanti tas-socjeta' attrici naqqset milli tispjega l-import reali tal-kuntratt lill-intimati, liema kuntratt kien bil-lingwa Ingliza u milqut minn nuqqasijiet indikati aktar 'l fuq f'din is-sentenza, b'mod li l-intimati **ma kellhom ebda opportunità**

Kopja Informali ta' Sentenza

reali li jifhmu l-pattijiet kontenuti fl-istess kuntratt u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 44(2)(m) tal-Kapitolu 378.

Il-Qorti tqis ghaldaqstant li l-ftehim tas-16 ta' Mejju 2011 iffirmit bejn il-kontendenti huwa nieqes mill-buona fede mistenni mill-kontraenti socjeta attrici, b'hekk jivvjola l-Artikolu 993 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u jmur kontra l-protezzjoni tal-konsumatur mahsub fl-Artikolu 44(1) u (2)(k), (m) w (u) tal-Kapitolu 378 tal-Ligijiet ta' Malta. Bl-operat tal-Artikolu 44(1) tal-Kapitolu 378 jirrizulta illi l-Qorti ghandha tqis illi l-espressjonijiet ingusti fuq indikati bhallikieku qatt ma jkunu hekk imddahhla fil-ftehim. Jirrizulta mix-xhieda tal-intimati illi l-bejgh tal-proprjeta' rilevanti saret tramite Ben Estate ergo, **xejn** m'hu dovut mill-intimati lis-socjeta' attrici.

Illi l-Qorti tqis li ghandha tilqa' l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimati u ghaldaqstant ma taghrafx l-utilita' li tezamina l-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimati.

Illi ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqa' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimati, tastieni milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimati u tichad it-talbiet attrici.

Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-istess socjeta' attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----