**FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT**

**DR. CAROLINE FARRUGIA FRENDO**

***B.A. (Legal and Humanistic Studies), LL.D.,***

***M.Juris (International Law), Dip. Trib. Eccl. Melit.***

**Avviz numru:**
**316/2017 CFF**

**F (Advertising) Limited**

**Vs**

**Austin Grace**

**Illum 22 ta' Frar 2022**

**Il-Qorti;**

Rat **ir-rikors** F (Advertising) Limited (C27689) meta esponiet:

Illi Austin Grace gie msejjah biex thallas lis-socjeta' rikorrenti s-somma komplessiva ta' €15,000 rapprezentanti valur ta' servizzi debitament rezi fuq inkarigu tal-intimata ai termini taz-zewg skritturi privati datati t-tnejn 26 ta' Novembru 2015;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju prezentat kontestwalment ma' dan l-at u bl-interessi legali kontra l-intimata minn issa ingunta personalment ghas-subizzjoni;

Illi permezz ta' risposta datata 17 ta' Novembru 2017 il-konvenuta Austin Grace eccepiet is-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok u minghajr pregudizzju ghas-segwenti, 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-esponent apparti li ma bieghx il-propjeta' tieghu tramite l-kumpannija attrici, jezistu numru ta' irregolaritajiet fl-iskrittura minnu iffirmata b'nuqqas ta' buona fede fil-konfront tieghu u ksur tad-drittijiet, li tali drittijiet stress 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 qieghed ikun ingustament u abbuzivament interpallti sabiex ihallas dan l-ammont;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit u fit-tieni lok, ghalkemm bejn il-partijiet saret skrittura private 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 private 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 sa l-ahhar ghaliex l-esponenti, u dan skond kif ser jigi ippruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri, specifikament riedu bil-volonta' espresso taghhom, ibieghu l-propjeta' taghhom, u ghalhekk ingaggaw is-servizzi tal-kumpanija "Owners Best", bit-tir uniku u esklussiv, li dawn jassistuhom fil-bejgh tal-imsemmija propjeta' , u per konsegwenza ftehmu unikament fuq hlas ta' senserija mal-bejgh ta' l-imsemmija propjeta' , liema propjeta' infatti giet mibjugha minn kumpanija ohra u ghalhekk ma hemm ebda hlas ta' senserija dovuta llum. Illi stante dan kollu allura, il-pretensjonijiet kreditarji tal-kumapanija attrici ghall-ammont ta' flus rikjest skond l-imsemmija skrittura m'humiex verament dovuti u ghandhom jigu respinti fil-fatt u fid-dritt, fuq il-principju illi, meta is-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li 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 derbent" kif ben stabbilit fil-gurisprudenza nostrana fil-kawza Camenzuli et vs Refalo fost ohrajn;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u sssidjarjament ghat-tieni eccezzjoni, l-epsonenti jirreleva u jiccara illi l-intenzjoni tieghu kienet wahda cara u manfiesta kif ser jigi pruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri illi l-ammont imnizzel fl-iskrittura kellu jithallas biss jekk il-kumpannija Owners Best jinnegozjaw u jbieghu b'success il-propjeta' taghhom;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jirrileva u jiccara illi 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 ta' l-iskrittura privata li huma iffirmaw ghaliha, 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-propjeta' biss, u allura huma qeghdin ingustament jigu interpellati anki permezz tal-proceduri odjerni, illi jigu intimate jhallsu ammont ta' flus ghal xi servizzi ta' reklamar, li per di piu' u b'kull rispetto 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 abbuziv, b'mod hazin u ghal kollox kontra l-volonta' tal-esponenti li gie ingannat f'dak li inkonsapevolament iffirma ghalih fl-iskrittura bi ksur tad-drittijiet taghhom bhala konsumaturi wkoll kemm that il-protezzjoni specjali tal-Kap 378 tal-Ligijiet ta' Malta, u kemm fid-dawl tal-Ligi Civili nostrana;

5. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi rilevat illi l-ammont reklamat mis-socjeta' attrici huwa eccessiv;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li talvolta jistghu jigu permessi skond il-ligi u awtorizzati minn din l-Onorabbli Qorti.

Semghat ix-xhieda u rat l-atti tal-kawza u d-dokumenti esebiti, rat in-noti ta' sottomissjonijiet u semghet it-trattazzjoni finali tal-kawza;

Ikkunsidrat:

**Vincent Baldacchino** xehed u qal li huwa direttur tal-kumpanija F (Advertising) Ltd. Ix-xoghol principali taghha huwa li jaghmlu reklami sabiex jinbieghu propjetatjiet tan-nies. Il-proceduri hija li rapprezentant tal-kumpanija tmur ghand il-persuni li jixtriq jbieghu l-propjeta' taghhom u jsir ir-reklamar taghha. Kull min jixtieq jara l-istess propjeta' jaghmel dan billi jaghmel kuntatt dirett mas-sid tal-propjeta' u mhux maghhom. Illi kompla jghid li jigi ffirmnat kuntratt ma' dawk in-nies li jixtiequ jbieghu l-propjeta' taghhom u juzaw is-servizzi tal-kumpanija. Ghal dan l-iskopp jaghmlu reklami fuq magazines, TV u anki minn fuq il-website taghhom. Illi f'dan il-kaz kien gie iffirmat zewg kuntratti mal-konvenuta Grace Austin li gew esebiti u mmarkati bhala dok VB1 u VB2.

Illi skont il-kuntratti li gew iffirmati mal-konvenuti hija kellha taghti s-somma komplessiv ta' hmistax-il elf Euro. Il-kuntratt ma kienx gie iffirmat minnhu izda minn wiehed mill-impjegati tal-istess kumpanija. Illi semma wkoll li fl-istess arrangament li jekk il-propjetà tinbiegh tramite agenti ohrajn, allura s-socjetà attrici ma kienet sejra tiehu xejn. Illi f'dan il-kaz fl-istess arrangament jekk il-propjetà tinbiegh minn xi haddiehor mhux fil-lista msemmija allura jkollhom ihallsu l-ammont kif miftiehma. Illi gara li din il-propjetà inbieghet fiz-zmien sentejn li kien jiskadi l-kuntratt ta' bejn is-socjetà attrici u l-konvenuta. Illi fl-istess kuntratt kien hemm imnizzel li jekk isir anki konvenju allura wkoll ghandhom jithallsu. Gew esebieti wkoll diversi dokumenti bhala prova ta' kemm sar reklamar tal-istess propjetajiet (ara dok VB 3 u dok VB4).

Illi l-istess **Vincent Baldacchino** rega' xehed fis-seduta tad-9 t'April 2019 fejn esebixxa kopji tal-istess dokumenti li kien esebixxa precedentement kif ukoll CD's (dok VB 5) li huma reklami tal-propjetà'.

**Jonathan Osmand** xehed u qal li huwa jahdem mal-Owners Best li hija tal-kumpanija F (Advertising) Ltd. Huwa kkonferma li kien involut meta l-istess konvenuti kienet iffirmar il-kuntratti li kienu saru sabiex tinbiegh il-propjetà tal-konvenuta. Huwa zied jghid li kienet l-istess konvenuti li ghamlet kuntatt maghhom sabiex tinbiegh il-propjeta' in kwistjoni fejn minn naha tieghu kien spjega dak kollu dwar il-kundizzjonijiet li kien hemm fil-kuntratt. Illi dan il-ftehim kellu durata ta' sentejn fejn kellha ghazla wkoll li tahdem ma' agenti ohrajn. Illi ghalkemm kien spjega kollox li kien hemm fil-kuntratt, hija xorta iffirmat l-istess kuntratti. Illi bhala procedura kull tletin gurnata jcemplu lil klijent halli jaraw jekk kienx hemm xi zviluppi. Illi f'dan il-kaz il-konvenuta qatt ma uriet xi hegga maghhom. Illi zied jghid li ma kienx jaf jekk fil-fatt kenitx inbieghet il-propjeta'.

**Austin Anne Grace** xehdet permezz ta' affidavit fejn qalet li kienet gabet reklma fuq Maltapark fejn kienet giet ikkuntatjata minn persuna li jahdem ma' Owner's Best fejn qallha li jekk riedet setghet taghmel reklam maghhom ghal bejgh tal-propjeta'. Illi f'dan i-kaz hija qatt ma kienet semghet bl-isem ta' F (Advesrtising) Ltd. Illi mill-informazzjoni li kien tahom kien li huma setghu ibieghu l-propjeta' taghhom anki ma' agenziji ohrajn u mhux biss maghhom fejn anki kienu nizlu ismijiet ta' kumpaniji ohrajn. Kien qallhom ukoll li r-reklamar kien parti mill-commission li jithallsu f'kaz ta' bejgh fejn anki kienu hadu ritratti tal-istess propjeta'. Illi madwar sena wara l-propjeta' kienet inbieghet permezz ta' kumpanija ohra u cioe' mir-Remax fejn kienu halsu s-senserija lilhom u mhux lill-Owner's Best. Huma kienu infurmawhom li kienu bieghu l-propjeta' izda xorta baqghu jgiebu reklami taghha. Kien f'Novembru 2017 li kien cempel xi had mill-kumpanija fejn qallhom li kienu jridu jhallsu l-commission ghax ma kienux gew infurmati bil-bejgh tal-propjeta. Illi f'dan il-kaz l-istess socjeta' attrici kienet fethet kawza ohra kontra taghhom izda kienu rebhuha (ara dok A – kopja tas-sentenza).

**Ikkunsidrat**

Illi skont l-istess socjetà attrici, l-konvenuta kellha thallas fl-ammont globali ta' hmistax-il elf li skont hi dawn kienu dovuti wara li kien gie iffirmat ftehim bejniethom sabiex tinbiegh propjetà li tappartjeni lill-konvenuta. Illi gara li dawn il-propjetà gew mibjugha minn agenti ohrajn izda mhux tal-istess socjetà attrici. Illi ghalhekk minhabba dak li qal id-direttur Vincent Baldacchino ghan-nom tas-socjetà attrici, l-ammont kien dovut u dan minhabba dak li kien hemm fil-kuntratt. Illi minn naha tal-konvenuta hija rispondiet li dan il-ftehim kien imur kontra dak li tghid il-Ligi fejn jidhol il-Kap 378 u cioe' l-ligi li tissalvagwardja d-drittijiet tal-konsumatur fejn jidhlu dawn it-tipi ta' kuntratti li ma jigux mifthiema bejn il-parti izda wiehed li jkun lest u cioè tat-tip standard, bil-kundizzjonijiet impost fuq il-konsumatur. Illi gara li dawn il-propjeta' inbieghu minn kumpanija Remax u prova ta' dan gew esebiti il-kuntratti ta' bejgh tal-istess propjeta'.

**Ikkunsidrat**

Illi mill-kuntratti li gew esebieti u cioe' dok VB1 u dok VB2 li jinsabu a fol 24 u 26 rispettivament li gew iffirmati fis-26 ta' Novembru 2015, jaghmlu referenza ghal klawsola partikolari tal-kuntratt u cioe' fejn qieghed jistipula l-kundizzjonijiet li gew imposti fuq il-konvenuta f'kaz ta' bejgh is-somma li hija dovuta. Illi fil-kaz tal-kuntratt dok VB 1 jidher hekk:

> *'Now therefore in view of the above and in virtue of this agreement the client/s is/are hereby engaging the Company which accepts to advertise the said property for its sale on the open market through the various media at its disposal ...*

Fejn ikompli hekk,

> *'In view of the above advertising services and use of existing information and technology setup agreed upon between the appearers, the Client/s undertake to pay unto and in favour of the Company which accepts the sum of **EUR 8260** representing the fees (inclusive of VAT) mutually agreed upon between them for the said services as well as for the use of the existing information and technology setup within the framework of the said company.*

Waqt li fil-kuntratt VB 2 l-ammont huwa ta' 7227 Euro. Illi fl-istess kuntratti jkompli hekk:

> *'The Client/s obligation of paying the Company's fees shall be further reduced by EUR **/** (inclusive of VAT) upon the eventuality that the relative transaction would have been concluded through the intervention of an established Estate Agent listed hereunder. In order for the said reduction to come into effect, the Client/s undertakes and obliges himself to hand over an authenticated copy of the said preliminary agreement with the agency listed hereunder, as well as of the agent commission sheet.'*

Illi l-istess kuntratti jelenkaw diversi kundizzjonijiet ohrajn fosthom li jekk il-klijent ma jimxix mal-kundizzjonijiet imposti fuq dawn il-kuntratti allura jkollu jhallas l-ammont kollu dovut. Illi wkoll gie mnizzel fl-istess kuntratt agenti ohrajn li jaghmlu l-istess tip ta' negozju u cioè li jbieghu propjetajiet bhas-socjetà attrici. Illi wkoll gie impost fuq il-konvenuta li jekk ma il-bejgh isir minn xi haddiehor mhux fil-lista allura jitqies li ghandu jhallas l-ammont dovut. Illi wkoll li dan il-kuntratt jaghti l-ezenzjoni lill-istess Nutar li jinsinwa dan il-kuntratt ma jkunx marbut mal-kwistjonijiet ta' Data Protection.

Illi bhala prova dokumentarja gew esebieti ir-reklami li ghamlet is-cojeta' attrici kemm ghal fuq it-television kif ukoll ohrajn ghal fuq il-magazine li tohrog. Illi meta xehed Jonathan Osmand ma kienx jaf li jekk kenitx inbieghet il-propjeta' u ghalkemm kien icempel lil klijenti kull tletin gurnata biex jaghtuh update huwa qatt ma kien infurmat li fil-fatt kienet inbieghet din il-propjeta'. Illi skont dan ix-xhud, il-konvenuta kellha tinforma lis-socjeta attrici ghax kien hemm fl-istess kuntratt li ghandu din il-kundizzjoni:

> '*furthermore the Client/s undertakes and binds himself to inform the Company within a reasonable time, of the date, time and place for the signing of the preliminary agreement of the property advertised...'*

Min-naha tal-konvenut hija qalet li ma kenitx is-socjeta' attrici li bieghet il-propjeta' izda kienet l-istess socjeta' ohra u cioe' Remax li sabet il-bejgh taghha. Fil-fatt kien gie spjegat lilha li ma kellha taghti ebda commission lis-socjeta' attrici ghax ma kienux klijenti taghha li xtraw u lanqas ma kienu huma li introducewhom ghal dan il-bejgh. Illi ghalhekk zgur ma kellha taghti ebda flus lis-socjeta attrici ghax ma kienet involuta f'xejn. Illi skont

hi, kienet cemplet sabiex tinfurmahom li l-bejgh kien sehh u mhux kif qalu huma li ma kienu jafu xejn.

Illi minn naha tal-konvenuta allegaw li dan il-kuntratt kien sar in male fede fejn minhabba f'hekk huma ffirmaw dan il-kuntratt minghajr hadd ma kien qralhom x'fih. Illi però din il-Qorti ma taqbilx ma' din it-tezi mressqa mill-konvenuti. Illi l-konvenuta kellha kull zmien xieraq sabiex taqra x'fih dan il-kuntratt u l-kundizzjonijiet li kien hemm. Illi jekk ma kenitx fehmet x'fih ma kenitx taqbad u tiffirma dan il-kuntratt u se mai kienet tiehu parir qabel taghmel dan. Illi ghalhekk zgur ma jistax jinnghad li kien hemm mala fede u dan ghaliex kienet l-istess konvenuta li minn jedda ghazlet li tiffirma dan il-kuntratt.

Illi ghandu jinghad li mal-kuntratt li gie esebieti hemm dawk l-agenti msemmija fil-lista u cioe' bhal Remax il-hlas huwa zero (0) waqt li fil-kaz li jsir bejgh mill-istess socjeta attrici, l-ammont dovut huwa mnizzel skont il-kaz. Illi ghalhekk sakemm il-bejgh isir minn wahda minn dawk l-agenti li huma minnhom mnizzla fil-kuntratt ghalhekk ma jkunx hemm hlas dovut. Waqt li jekk il-bejgh isir tramite is-socjeta' attrici allura jrid jithallas l-ammont imsemmi fid-dokument anness mal-kuntratt. Illi l-istess konvenuta esebieti zewg kuntratti ta' bejgh sabiex turi li fil-fatt dan il-bejgh kien sehh.

Illi minn ezami tal-kuntratt li jgieb id-data tas-19 ta' Dicembru 2016, kienet thalset senserija lil Remax Head Office fl-ammont ta' 9912 Euro. Illi wkoll fit-tieni kuntratt li gie esebieti u li kien sar fid-9 ta' Settembru 2016, hemm ukoll zewg ricevuti li nhargu minn Estate Consultants Limted. Illi f'dan il-kaz a differenza tal-kuntratt precedenti, din il-kumpanija ma jistax jinghad li hija wkoll Remax bhal ma hemm indikat fl-ewwel kuntratt. Illi però meta sar il-kontro-ezami tal-istess konvenuta ma tqajjem xejn dwar din il-kwistjoni jekk is-socjeta Estate Consultants Limited u Remax kienux zewg entitatijiet differenti. Illi ma hemm xejn li kien hemm xi kontradizzjoni fuq dak li qalet l-istess konvenuta fejn kienet l-istess Remax li waslet sabiex tbiegh din il-propjetà. Illi ghalhekk din il-Qorti ma tarax li kien hemm xi ksur tal-kundizzjonijiet imposti fuq il-konvenuta ladarba l-bejgh sehh mill-kumpanija Remax. Illi ghalhekk zgur ma jistax jinghad li agenzija li bieghet il-propjeta' ma kenitx fil-lista indikata.

In oltre din il-Qorti tara li l-fatt l-istess socjeta' attrici ma kenitx giet infurmata b'dan il-bejgh f'waqtu ma jistax jinghad li dan in-nuqqas iwassal ghal hlas b'mod sproporzjonat ghall-ahhar. Illi skont l-istess konvenuta hija kienet infurmathom permezz ta' telefonata sabiex tavza li dan il-bejgh kien sehh. Illi ghalkemm huma komplew bir-reklami wara l-bejgh ma jfissirx li ghandu jitolbu dak l-ammont esagerat ta' hmistax-il Elf Euro. Illi mandankollu, f'cirkostanzi bhal dawn meta ghandek kuntratt standard ta' dan it-tip jaghti x'jifhem li huwa maghmul biex naha dejjem tkun minn quddiem specjalment meta dawn it-tip ta' kuntratti ma jkunux jistaw jigu negozjati. Huwa wkoll cara li tohrog minn Kap 378 tal-Ligijiet ta' Malta li kuntratti bhal dawn li jpoggu l-konsumatur f'qaghda difficili. Illi din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li hemm fid-direttiva 93/13 tal-Unjoni Ewropea fejn fil-paragrafu (e) jinghad *"requiring any consumer who fails to fulfill his obligation to pay a disproportionately high sum in compensation"*. F'artikolu 3(3) tal-istess direttiva jinghad li l-ezempji li jissemmew fl-iskeda huma *"non-exhaustive list of the terms which may be regarded as unfair".*

Illi l-qorti tikkonkludi li l-klawzola hi unfair term u ghalhekk ma tistax tigi nfurzata. Illi mhux hekk biss li fl-istess kuntratt ukoll jidher b'mod car li hafna mill-klawzoli jaghtu xehta li huma ntizi sabiex jiffacilitaw l-aktar is-socjeta attrici milli l-konsumatur.

**Decide**

**Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talba tas-socjeta' attrici, filwaqt li tichad l-ewwel (1) u ir-raba (4) eccezzjoni u tilqa t-tieni (2), it-tielet (3) u l-hames (5) eccezzjoni tal-konvenuta Austin Grace.**

**L-ispejjez ta' din il-kawza jithallsu mis-socjeta' attrici fl-intier taghhom.**

**Dr. Caroline Farrugia Frendo**
**Magistrat**

**Dr. Federico Barbaro-Sant**
**Deputat Registratur**