



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI**

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 15 ta' Frar, 2024.

Numru 4

Rikors numru 1237/2012/1TA

F (Advertising) Limited (C-27689)

v.

Joseph Borg u b'digriet tas-26 ta' Novembru, 2019 stante l-mewt ta' Joseph Borg, ġew nominati Dr Victor Bugeja u P.L. Nicolette Aquilina b'ħala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eredi injoti ta' Joseph Borg

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-kumpanija F (Advertising) Limited minn deċiżjoni finali mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-24 ta' Settembru, 2019 li permezz tagħha ċaħdet it-talbiet attriċi.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-12 ta' Diċembru, 2012, il-kumpanija attriċi fissret li permezz ta' skrittura privata tat-13 ta' April 2012, li g'iet iffirmata miż-żewġ partijiet, il-konvenut qabbadha sabiex tagħtih servizzi ta' reklamar tal-proprjetà privata tiegħu fuq diversi forom ta' *media*. Tissockta tgħid li s-servizzi ta' reklamar miftehma bejniethom kienu twettqu kollha. Il-konvenut kien obligat biss li jħallas għal dawn is-servizzi ta' reklamar fil-każ li l-proprjetà tinbiegħ fi żmien sentejn mid-data tal-imsemmi ftehim, liema ċirkostanza seħħet.

3. Il-kumpanija attriċi tgħid li skont l-istess kundizzjonijiet stipulati u miftehma, il-konvenut huwa debitur fil-konfront tagħha fl-ammont ta' €36,580 hekk kif miftiehem bejn il-partijiet. Tgħid li għalkemm sejħet lill-konvenut bosta drabi għall-ħlas, dan baqa' inadempjenti u qiegħed jallega li l-iskrittura hija nulla, liema allegazzjoni qiegħda tiġi miċħuda minnha. Minħabba f'hekk fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

- «1. Tiddikjara li l-intimat huwa debitur tagħha fis-somma ta' €36,580 ai termini tal-preċitata skrittura privata ffirmata mill-istess intimat;
2. Tikkundanna konsegwentement lill-istess intimat sabiex iħallas lis-soċjetà rikorrenti l-imsemmija somma ta' €36,580;

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju preżentat kontestwalment mal-odjern rikors stess, ittra ufficjali u bl-imgħaxijiet legali dekoribbli mill-preżentata tal-odjern rikors kontra l-intimat li minn issa qed jiġi ingunt personalment biex jidher għas-subizzjoni.»

4. Il-konvenut wiegħeb fit-22 ta' Jannar, 2013 b'risposta maħlufa fejn eċċepixxa:

«1. Illi l-esponenti ser jeċċepixxi kif indikat formalment hawn taħt illi l-kuntratt huwa wiegħed ta' konsumatur, vessatorju u abbużiv illi jivvjola d-dettami tal-artt. 44-47 tal-Kap 378 dwr l-Affarijiet tal-Konsumatur, u tad-Direttiva tal-Unjoni Ewropea 93/13 EEC; ser jiġi eċċepit ukoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, u sussidjarjament, illi l-kuntratt huwa jew nieqes minn kawża jew afflitt minn kawża falza, għaliex għalkemm jagħti l-impressjoni illi huwa kuntratt ta' advertising u pubbliċità, dan huwa stimulat biex jimmaskera kuntratt ta' aġenzija immobiljari normali; il-verità hija illi l-kuntratt huwa ta' aġenzija normali ta' bejgħ ta' immobbli: la darba jirriżulta li huwa hekk, għandhom japplikaw il-prinċipji ġenerali tal-kuntratti ta' senserija immobiljari mnejn jirriżulta illi l-esponenti ma għandu jagħti xejn lis-soċjetà attriċi għaliex ma kellhom ebda intervent fil-konvenju li sar u l-bejgħ sussegwenti tal-proprjetà. L-eċċipjenti qed jipproċedi rikonvenzjonalment biex l-iskrittura li hija pretiża tiġi dikjarata nulla inkwantu tiddifetta minn kawża, jew simulata; l-esponenti ser għalhekk jifformalizza seriatim l-eċċezzjonijiet fis-sens li ġie espost;

2. Illi l-iskrittura esibita hija kuntratt li jikkwalifika bħala wiegħed ta' konsumatur u applikabbli għalih il-Kap 378, partikolarment għaliex huwa "standard form contract". L-attriċi hija professjonista fis-settur, u l-konvenut għalkemm huwa fin-negozju, huwa konsumatur f'din ir-relazzjoni. L-eċċezzjoni għalhekk hija illi l-kundizzjonijiet fil-kuntratt huma ingusti, abbużivi u oppressivi fis-sens tal-art 46-47 tal-Kap 378 dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur u jivvjolaw kull obbligu ta' bona fide kif dispot fil-Liġi. Din il-pożizzjoni ġiet konfermata anke ġurisprudenzjalment (Appell Inferjuri, F Advertising Limited v. Anthony u Mary Rose konjugi Tabone, 4 ta' Ottubru 2011). Dan iwassal għan-nullità tal-ftehim;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-iskrittura li qed jiġi pretiż illi hija kuntratt hija nulla inkwantu simulat: għalkemm il-kawża dikjarata u miktuba hija waħda ta' pubbliċità u advertising medjatiku, iżda fil-verità huwa kuntratt ta' senserija; dan huwa indikat mid-dispożizzjonijiet relattivi fejn ebda ammont ma jkun dovut jekk il-bejgħ isir minn aġenziji oħrajn indikati fil-kuntratt. L-esponenti in tema jirriżerva li jeċċepixxi ulterjorment illi tali ftehim jista' jkun antikompetitiv, iżda dan skont ma jirriżulta mill-provi meta jinstemgħu x-xhieda ta' dawk l-aġenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, anke jekk jirriżulta illi kien ftehim validu ta' senserija, l-attriċi skont ir-regoli ġenerali ta' senserija ma għandhiex dritt illi titlob senserija għaliex ma kinitx strumentali biex ingħalaq il-konvenju u l-bejgħ;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, anke jekk jirriżulta illi l-iskrittura hija valida u enforzabbli, l-attriċi ma għamlitx il-parti tagħha fl-iskrittura u għalhekk tapplika l-massima illi inademplendum non est

ademplendi, u l-patt kommissorju ta'citu b'hal difiża kuntrattwali;

Salvi eċċezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjeż u bir-riżerva ta' kull dritt u azzjoni fil-Liġi.»

5. Il-konvenut ressaq ukoll kontrotalba li permezz tagħha fisser li l-iskop tagħha huwa li topponi għat-talba attriċi. Jgħid li l-bażi tagħha hija illi l-iskrittura esibita mill-kumpanija attriċi, li fuqha tibbaża t-talbiet tagħha hija nulla, billi milquta minn simulazzjoni u jew nuqqas ta' kawża u jew kawża falza. Jgħid li għalkemm fl-iskrittura jidher li l-kawża dikjarata u miktuba hija waħda ta' reklamar medjatiċu, biss dan ma jirriflettix il-verità fil-kuntratt. Ir-raġuni ta' dan huwa l-ewwel nett l-isproporzjon bejn il-prestazzjonijiet miktuba u l-ammont imsemmi u fit-tieni lok, dak li riedet tagħmel dik l-iskrittura ċertament mhux dak miktub.

6. Il-konvenut rikonvenzjonant jissokta jgħid li dik l-iskrittura hija milquta min-nuqqas ta' kawża tal-kuntratt jew mibnija fuq konsiderazzjoni falza u dan iġib in-nullità tal-iskrittura, billi nieqsa minn wieħed mill-elementi essenzjali ta' kuntratt. Jgħid li mingħajr ħsara għal dak li qal qabel, il-kuntratt huwa wieħed ta' senserija u aġenzija immobiljari. Il-konvenut jgħid li dan jirriżulta mid-dispożizzjonijiet relattivi, fejn ebda ammont ma jkun dovut jekk il-bejgħ isir minn aġenziji oħrajn imsemmija fil-kuntratt. Għaldaqstant jgħid li l-iskrittura hija simulata, totalment jew parzjalment, u għalhekk milquta min-nullità. Għaldaqstant talab lill-Prim'Awla sabiex

«1. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iskrittura datata 13 ta' April 2012 esibita mis-soċjetà attriċi Dok "A" hija simulata u afflitta minn nuqqas ta' kawża jew kawża falza;

2. tiddikjara konsegwentement nulla u inattendibbli dik l-iskrittura.

Bl-ispejjeż u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-liġi.»

7. Il-kumpanija attriċi wiegħbet għall-kontrotalba b'risposta maħlufa tat-

30 ta' Jannar, 2013 li permezz tagħha qalet hekk:

«1. Illi t-talbiet tal-intimat in rikonvenzjoni għandhom jiġu respinti in vista tal-fatt li huma improponibbli legalment oltre infondati fattwalment u dana kif ser jiġi elaborat aħjar aktar il-quddiem f'din ir-risposta u waqt is-smiġħ tal-każ;

2. Illi fit-tieni lok jingħad li t-talbiet in kontrotalba kif dedotti għandhom jiġu respinti wkoll stante li huma ferm nebulużi jekk mhux addirittura kunfligġenti ma' xulxin;

3. Illi l-istess talbiet in kontrotalba għandhom jiġu wkoll respinti stante li ma hemmx indikat l-artikolu tal-liġi fuqhiex qed jiġu bbażati;

4. Illi mingħajr preġudizzju għal premess jingħad inoltre li l-iskrittura inkwistjoni għandha titqies bħala valida u vinkolanti in vista tal-fatt li giet pattwita u ffirmata bil-kunsens liberu mhux ivvizzjat miż-żewġ komparenti;

5. Illi jingħad inoltre li l-iskop tal-iskrittura inkwistjoni hija ċara u mhux talli miktuba f'lingwaġġ li jinftiehem minn kwalunkwe persuna tal-anqas livell ta' edukazzjoni iżda wkoll giet iffirmata wara li nqrat u gie spjegat kull paragrafu relattiv;

6. Illi tant huwa evidenti li l-intimat kien konsapevoli dwar liema tip ta' kuntatt kien qed jidhol għalih mas-soċjetà rikorrenti illi kien l-istess intimat innifsu li avvicina lill-istess soċjetà rikorrenti proprju għar-raġuni sabiex jirreklama l-proprjetà tiegħu għal bejgħ fuq is-suq tramite d-diversi forom ta' media u set-up sofistikat ta' informazzjoni teknoloġika li biha tinsab mgħammra l-istess soċjetà attriċi;

7. B'riżerva li jitressqu risposti ulterjuri, jekk ikun il-każ, partikolarment ara u jekk l-intimat jasal biex jitħalla jiċċara l-pożizzjoni legali tiegħu dwar it-talbiet li huwa ressaq in rikonvenzjoni.

8. Illi l-fatti li jiffurmaw parti mir-risposti hawn fuq esposti huma magħrufa personalment lill-esponent nomine.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa ingunt personalment għas-subizzjoni.»

8. B'sentenza finali mogħtija nhar l-24 ta' Settembru, 2019 l-Ewwel

Qorti ddeċidiet il-kawża hekk:

«Tilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut fis-sens li l-kuntratt datat 13 ta' April 2012 ma jorbotx lill-istess Konvenut billi fih espressjonijiet ingusti fit-termini tal-artikolu 44(1) u 2(m), (g) u (u) tal-Kap. 378 li mingħajrhom dan il-kuntratt ma jistax jibqa' jeżisti hekk kif jistipula l-artikolu 46 tal-istess Kap. 378.

Tiċċhad għalhekk it-talbiet kollha attriċi.

Tiċċhad ukoll it-talbiet kollha rikonvenzjonanti tal-konvenut.

Spejjeż tal-kawża, inkluż tal-mandat ta' sekwestru għandhom ikunu kollha sopportati mis-soċjetà attriċi.

Spejjeż tal-kontrotalba għandhom jiġu sopportati mill-konvenut.»

9. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex iddeċidiet hekk huma

dawn:

«Konsiderazzjonijiet

26. Din il-Qorti issa ser tibda biex tikkunsidra l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Konvenut u ċjoè jekk il-kuntratt mertu ta' dawn il-proċeduri huwiex konformi mal-UCTD u d-dispożizzjonijiet transitorji fil-liġi nazzjonali kif hawn analizzati supra.

27. Dan il-kuntratt huwa indubbjament standard form billi, fit-termini tal-artikolu 3(2) u premessa 9 tal-UCTD, ġie mfassal minn qabel u b'hekk il-konsumatur Konvenut ma kellu l-ebda bargaining power. Dan il-kuntratt jaqa' għalhekk taħt l-iskrutinju tat-Taqsima VIII tal-Kap. 378 li implimentat id-dispożizzjonijiet tal-UCTD.

28. Il-Konvenut konsumatur qed jinsisti n-nullità tal-kuntratt minħabba li meta ffirmat l-kuntratt fl-ebda stadju jew mument huwa ma fehem jew ried illi jidhōl f'arrangament simili (ara nota ta' sottomissjonijiet a fol 99). Kien biss meta rċieva l-kont mis-soċjetà Attriċi kummerċjanti li "irrealizzajt li dan ma kienx tal-advertising imma kien l-ammont li dawn kienu qed jippretendu tas-senserija." (ara xhieda a' fol 42).

29. Fix-xhieda tiegħu kkumplimentata minn dik tas-sieħba tiegħu Marina Ciarlò, il-Konvenut spjega li bħalma huma avviċinaw lis-soċjetà Attriċi għall-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni, huma avviċinaw bl-istess mod Soċjetajiet kummerċjanti oħrajn. Dawn is-Soċjetajiet kummerċjanti l-oħra kienu kollha estate agents. Bħalma għamel Jonathan Osmond, fid-dar Carina, Madliena Road, Madliena li kienet għall-bejgħ, kienu ġew ukoll rappreżentanti ta' dawn l-estate agents. Bħas-Sur Osmond dawn ir-rappreżentanti wkoll ħadu r-ritratti u bħas-soċjetà Attriċi poġġewhom, inter alia, fil-websites tagħhom u l-magazines pubblikati minnhom.

30. Il-Konvenut u s-sieħba tiegħu jirrakkontaw kif is-Sur Osmond spjegalhom biss il-modalità ta' prezz li kienet qed titlob is-soċjetà Attrici għas-servizz tagħha. Din kienet issegwi l-istess proċedura adottata mill-estate agents mqabbdin minnhom u ċjoè perċentaġġ fuq il-prezz tal-proprjetà f'każ ta' sole agency u perċentaġġ ogħla f'każ ta' general agency. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-Konvenut jgħid li ffirmat l-kuntratt taħt l-intendiment li kien qed jiffirma l-istess tip ta' kuntratt li huwa ffirmat ma' dawn l-estate agents, u ċjoè li huwa jkun obligat iħallas biss lil dik l-estate agent li l-proprjetà tkun inbiegħet bil-mezz u intervent tagħha u mhux li jibqa' l-obbligu tal-ħlas anke f'każ li ma jkunx hemm involviment.

31. F'dan ir-rigward issir referenza għal dan il-passaġġ tax-xhieda:

«Dr. Patrick Galea: Kien hemm xi inkontru, kellmuk?

Xhud: Jien kellmuni u qaluli b'dawn il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tat-three per cent u l-four per cent.

Dr. Patrick Galea: Jigifieri fejn iltqajtu?

Xhud: Il-Madliena, il-post stess.

Dr. Patrick Galea: Dak id-dokument id-dar tiegħek stess?

Xhud: Yes.

Dr. Patrick Galea: Sewwa, imbagħad?

Xhud: Imbagħad għabuli l-agreement u jien iffirmajtu, issa, jien I took it for granted illi this was a normal estate agency agreement illi bħalu ffirmajt mad-Dhalia, u mal-oħrajn kollha, ma' Sara Grech and whatever u I signed in.» (xhieda ta' Joseph Borg a fol 43) (ara wkoll xhieda ta' Joseph Borg a fol 41 – 43 u 95A-95D; xhieda ta' Ciarlò a fol 55; xhieda ta' David Casolani a fol 74; xhieda ta' Joseph Lupi a fol 79 u xhieda ta' Joseph Buttigieg a' fol 83).

32. Il-Konvenut jispjega ulterjorment li huwa ngħata kopja tal-kuntratt wara li ffirmah u li ma ngħatax iċ-ċans jaqra l-kuntratt qabel ma ffirmah:

33. F'dan is-sens hija rilevanti din il-parti tax-xhieda tal-Konvenut:

«Dr. Patrick Galea: Inti spjegawulek il-kuntratt, fehmulek, iddiskutieh miegħek?

Xhud: Il-kuntratt, il-persuna li giet tkellimna dan il-kliem, qalli issa trid tiddeċiedi tiegħu tat-3% jew il-4%, għidtlu le d-dar digà qiegħda għand various estate agents għidtlu allura ovvja li ħa nieħu tal-4% imma jiena taħt l-ebda ħin ma ssoponejt li ħa niġi requested li nħallas xorta l-commission u d-dar minn seven hundred seventy begħttha seven hundred jigifieri kien hemm differenza daqsxejn kbira imma ridt inbiegħha għax iċ-ċirkostanzi kienu li ridt inbiegħha

Dr. Raphael Fenech Adami: Issa naqblu wkoll illi meta gie ffirmat dak il-kuntratt li qiegħed esibit kellkom, mill-ewwel ingħatajtu kopja tiegħu?

Xhud: Wara li ffirmajnieh ingħatajna kopja, però nerġa' nirrepeti ħaġa oħra illi ma tawnix ċans naqra l-kuntratt qabel ma ffirmajtu, imma tawna kopja wara li ffirmajtu.

Dr. Raphael Fenech Adami: Ma kellekx ċans taqrah wara li ffirmajtu?

Xhud: Qabel ma ffirmajtu...» (ara wkoll xhieda ta' Marina Ciarlò a fol 56, 57 u 63).

34. Meta mistoqsi in kontroezami, il-Konvenut spjega li l-kuntratt ma

qrahx iżda tah daqqa t'għajn (ara xhieda Joseph Borg a fol 48). Is-Socjetà Attrici tissottometti li l-Konvenut ma qarax il-kuntratt minħabba l-vista (ara a fol 97 para 8). Iżda din is-sottomissjoni minn imkien mill-atti ma tirriżulta. Anzi meta mistoqsi in kontroezami, il-Konvenut konsumatur spjega li r-raġuni għalfejn dan m'għamlux hija minħabba ċ-ċirkostanzi mediċi tal-marda tal-kanċer li huwa kellu. Il-Konvenut fil-fatt ġie nieqes fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

35. Di fatti jemerġi mix-xhieda dan li ġej:

«Dr. Raphael Fenech Adami: Issa jekk kien f'idejk, minn meta ħalla l-kuntratt f'idejk sa meta ċemplulek l-ewwel darba qrajtu dak il-kuntratt? Xhud: Tajtu daqqa t'għajn imma ngħidlek il-pura verità ċ-ċirkostanzi ta' dak iż-żmien jien kont, jien għandi bladder cancer, kont ma niflaħx, fil-fatt a couple of weeks after kelli nidħol l-emergenza l-isptar b'kidney failure, allura ifhimni ma kontx daqshekk qiegħed ...» (a fol 48).

36. Fl-isfond ta' dak sottomess huwa ċar li l-Konvenut qed jikkontesta l-validità ta' dawk l-espressjonijiet fil-kuntratt li permezz tagħhom obbliga ruħu li jħallas lis-socjetà Attrici s-somma ta' €36,580 f'każ li jagħmel konvenju mal-bejjiegħ prospettiv fiż-żmien is-sentejn tal-validità tal-kuntratt, "irrespective of the services so executed by the Company" u jibqa' li jibqa' effettiv u vinkolanti fil-konfront tal-Konvenut "in whatever manner, title and whether in whole or in part the said alienation and or transfer of the property in question has been carried out and or executed including but not exclusively by title of exchange, barter, management agreement, rent or any other mode or title".

37. Dan jinkwadra ruħu perfettament taħt l-artikolu 44(2)(m) tal-Kap. 378, jiġifieri, li dawn l-espressjonijiet huma ingusti għaliex għandhom l-iskop u l-effett li irrevokabilment jorbtu li dak li jkun b'pattijiet li ma kellu ebda opportunità reali li jifhem sew qabel ma jagħmel il-kuntratt.

38. Din it-tip ta' espressjoni ġiet trattata mill-Qorti Ewropea u anke mill-Kummissjoni bħala espressjoni li tikser ir-rekwiżiti tat-trasparenza stabbiliti fl-artikolu 4(2) u 5 tal-UCTD:

«Ir-rekwiżiti tat-trasparenza tal-UCTD **japplikaw għat-tipi kollha ta' klawżoli kuntrattwali** (mhux innegożjati individwalment) li jaqgħu fi ħdan il-kamp ta' applikazzjoni tal-UCTD.

Il-Qorti interpretati r-rekwiżit fl-Artikoli 4(2) u 5 li skont dawn il-klawżoli kuntrattwali jridu jkunu f'lingwa sempliċi li tintfieh, b'mod ġenerali. F'dan ir-rigward, il-Qorti qieset ukoll li, skont il-punt 1(e) tal-Anness għall-UCTD, il-fatt li l-Konvenut qua konsumatur ma kellu ebda opportunità reali li jsiru midħla ta' klawżola kuntrattwali (Il-Premessa 20 tesprimi wkoll li l-konsumatur "għandu fil-fatt jingħata opportunità biex jeżamina l-klawżoli kollha") huwa indikazzjoni tal-ingustizzja tagħhom.

... fil-fehma tal-Kummissjoni, il-fatturi li ġejjin ser ikunu rilevanti għall-

valutazzjoni ta' jekk klawżola kuntrattwali partikolari hijiex sempliċi u tinftiehem skont it-tifsira tal-UCTD:

- jekk il-konsumatur kellux l-opportunità reali li jsir midhla ta' klawżola kuntrattwali qabel il-konklużjoni tal-kuntratt; dan jinkludi l-kwistjoni ta' jekk il-konsumatur kellux aċċess għall-klawżola/i kuntrattwali u nqātax opportunità sabiex jaqraha/jaqrahom; meta klawżola kuntrattwali tirreferi għal anness jew għal dokument ieħor, il-konsumatur irid ikollu aċċess għal dawk id-dokumenti wkoll;
- il-komprensibbiltà tal-klawżoli individwali, fid-dawl taċ-ċarezza tal-lingwaġġ tagħhom u tal-ispeċifità tat-terminoloġija użata, kif ukoll, fejn rilevanti, b'rabta ma' klawżoli kuntrattwali oħra. Fuq din in-nota, il-pożizzjoni jew il-perspettiva tal-konsumaturi li lilhom huma indirizzati l-klawżoli rilevanti trid tittieħed f'kunsiderazzjoni; dan se jinkludi wkoll il-kwistjoni ta' jekk il-konsumaturi li lilhom huma indirizzati l-klawżoli rilevanti humiex midhla biżżejjed tal-lingwa li bihom huma abbozzati l-klawżoli;
- il-mod li bih huma ppreżentati l-klawżoli kuntrattwali. Dan jista' jinkludi aspetti bħal:

o iċ-ċarezza tal-preżentazzjoni viżwali, inkluż id-daqs tat-tipa,
o il-fatt ta' jekk kuntratt huwiex strutturat b'mod loġiku u jekk stipulazzjonijiet importanti jingħatawx il-prominenza li jistħoqqilhom u ma jinħbewx fost dispożizzjonijiet oħra.
o Jew jekk il-klawżoli jinsabux f'kuntratt jew f'kuntest li fih jistgħu jkunu mistennija b'mod raġonevoli, inkluż b'rabta ma' klawżoli kuntrattwali relatati oħra eċċ. ...»

Il-Qorti siltet mill-Artikoli 4(2) u 5, kultant billi rreferiet ukoll għall-Premessa 20 u għall-Anness għall-UCTD, b'mod partikolari għall-Punti 1(i) u (j), standards tat-trasparenza, inklużi r-rekwiżiti ta' informazzjoni, li jmorru lil hinn mill-aspetti msemmija hawn fuq. F'dak ir-rigward, il-Qorti tuża wkoll il-klawżola "rekwiżiti sostantivi tat-trasparenza". Skont il-Qorti, il-kunċett tat-trasparenza "ma jistax jiġi ridott biss għan-natura komprensibbli fuq il-livelli formali u grammatikali [tal-klawżoli kuntrattwali] u [jimplika] li l-konsumatur jitqiegħed f'pożizzjoni li jkun jista' jevalwa l-konsegwenzi ekonomiċi" ta' klawżola kuntrattwali jew ta' kuntratt (Eż. **Il-Kawża C186/16 Andriuc**, il-punti 44 u 45, li huma ċċitati hawn hekk ...)

«44 Fir-rigward **tar-rekwiżit ta' trasparenza tal-klawżoli kuntrattwali**, sa fejn dan jirriżulta mill-Artikolu 4(2) tad-Direttiva 93/13, il-Qorti tal-Ġustizzja enfasizzat li dan ir-rekwiżit, imfakkar ukoll fl-Artikolu 5 ta' din id-direttiva, **ma jistax jiġi ridott biss għan-natura komprensibbli fuq il-livelli formali u grammatikali tagħhom**, iżda li għall-kuntrarju, billi is-sistema ta' protezzjoni implementata mill-imsemmija direttivat ibbażat ruħha fuq l-idea li l-konsumatur jinsab f'sitwazzjoni ta' inferjorità meta mqabbel man-negozjant f'dak li jikkonċerna, b'mod partikolari, il-livell ta' informazzjoni, dan ir-rekwiżit ta' trasparenza għandu jinftiehem b'mod estensiv [...].»

«45 Għaldaqstant, ir-rekwiżit li klawżola kuntrattwali għandha tkun redatta b'mod ċar u li jinftiehem għandu jinftiehem wkoll bħala li jeżiġi li l-kuntratt jesponi b'mod trasparenti l-funzjonament konkret tal-mekkanizmu li għalih tagħmel riferiment il-klawżola kkonċernata kif

ukoll, fejn applikabbli, ir-relazzjoni bejn dan il-mekkaniżmu u dak stabbilit minn klawżoli oħra, **b'mod li dan il-konsumatur jitqiegħed f'pożizzjoni li jkun jista' jevalwa**, abbażi ta' kriterji preċiżi u li jinftehem, **il-konsegwenzi ekonomiċi li ser jirriżultaw fuqu minn dan il-kuntratt [...].»**

Din l-ispejgazzjoni mifruxa tat-trasparenza ifisser li l-bejjiegħa u l-fornituri iridu jipprovdu informazzjoni ċara lill-konsumaturi dwar il-klawżoli kuntrattwali u l-implikazzjonijiet/il-konsegwenzi tagħhom qabel il-konklużjoni tal-kuntratt. Il-Qorti enfasizzat ripetutament l-importanza ta' tali informazzjoni sabiex il-konsumaturi jkunu jistgħu jifhemu l-firxa tad-drittijiet u tal-obbligi tagħhom skont il-kuntratt li jkunu qed jintrabtu bih. Il-Qorti ddikjarat li “[...] skont ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti tal-Ġustizzja, l-informazzjoni, qabel il-konklużjoni ta' kuntratt, fuq il-kundizzjonijiet kuntrattwali u l-konsegwenzi tal-imsemmija konklużjoni hija, għal konsumatur, ta' importanza fundamentali. Huwa b'mod partikolari abbażi ta' din l-informazzjoni li dan tal-aħħar jiddeċiedi jekk jixtieqx intrabat bil-kundizzjonijiet redatta minn qabel min-negozjant [...]” (ara kawza 186/16 Andriciuc , il-punt 48. Sottolinear ta' din il-Qorti, linji gwida a' fol 26-30).

39. Is-Socjetà Attrici tinsisti li l-kundizzjonijiet u l-obbligi tal-kuntratt ġew debitament spjegati lill-Konvenut u anke ingħata lilu ċ-ċans li jaqra l-kuntratt. Ir-rappreżentant tas-Socjetà Attrici jinsisti wkoll li s-sinjura Marina Ciarlò kienet ikkuntatjata u qaltli li hi u l-Konvenut “qrajna l-agreement u naqblu ma dak kollu mnizze!” (ara affidavit Jonathan Osmond a fol 21 para 6). Hija tissottometti ulterjorment, li skont il-kuntratt innifsu l-Konvenut kellu sitt ijiem ċans mill-iffirmar tal-kuntratt sabiex li kieku ried jikkancellah imma dan m'għamlux (ara affidavit Vince Baldacchino a fol 20 para 9 u 10 u affidavit Jonathan Osmond a' fol 21 para 5, 7 u 8). Però minn ħarsa lejn il-kuntratt fid-dawl tal-prinċipji appena ċitati kif insenjati mill-Qorti u l-Kummissjoni Ewropea, joħroġ dubju serju kemm din il-verżjoni mogħtija mis-socjetà Attrici tista' titqies verosimili.

40. Fl-ewwel lok, għalkemm ma ngabitx l-aħjar prova mis-socjetà Attrici billi għoġobha għal xi raġuni tippreżenta kopja tal-ftehim u mhux l-original, joħroġ xorta evidenti mill-istess in-nuqqas “taċ-ċarezza tal-preżentazzjoni viżwali, inkluż id-daqs tat-tipa”. Il-print huwa rqiq wisq u terġa' qiegħed fuq sfond griz li jkompli jżid id-diffikultà biex wieħed jaqrah. Din il-Qorti kif diversament presjeduta diġà kkunsidrat dan in-nuqqas ta' trasparenza fil-kuntratt fis-sentenza **F (Advertising) Limited (C 27689) v. Joe u Nathalie konjugi Mifsud** datata 21 ta' Novembru 2014 (a fol 11).

41. Apparti minn hekk, l-espressjonijiet kuntrattwali hawn impunjati mill-Konvenut konsumatur huma mill-aktar onorużi u jkkostitwixxu l-fundament tal-kuntratt kollu. Għalhekk kellhom jingħataw prominenza sabiex il-konsumatur ikun f'qagħda li jindividwhom u jinduna bihom u mhux jinħbew fost espressjonijiet oħra. Meta tqis dan in-nuqqas ta'

trasparenza fil-kuntratt, din il-Qorti ma tistax temmen il-verżjoni tar-rappreżentant tas-soċjetà Attriċi li l-Konvenut gie mogħti l-kuntratt qabel ma ffirmah u li ngħata ċ-ċans jaqra l-kuntratt u terġa' spjegalu l-kundizzjonijiet kollha fl-istess.

42. Huwa ċar mill-mod kif inhu redatt il-kuntratt, li s-Soċjetà Attriċi riedet tneħħi l-ħajra kollha tal-Konvenut li jaqra l-kuntratt sabiex minflok jagħti affidament lill-ispjegazzjoni mogħtija lilu. Kif jista' jkun għalhekk li r-rappreżentant ħa ħsieb jispjega lill-Konvenut kundizzjonijiet li fil-kuntratt qiegħdin mpoġġija bl-aħjar mod li jimpedixxu lill-konsumatur li jindividwahom u jsir midħla tagħhom?

43. Din il-Qorti hija moralment konvinta li mhux talli r-rappreżentant ma spjegalux il-kundizzjonijiet fil-kuntratt hawn attakkati iżda talli nnegozja miegħu b'mod ingust u inekwitabbli. Dan billi preżentalu modalità ta' prezzijiet kompatibbli ma' dak li joffru l-estate agents minkejja li tali modalità ma hijjex indikata jew riflessa fil-kuntratt u lanqas ma hemm maħsub fl-istess kuntratt x'jiġri kemm-il darba l-prezz tal-immobbli ma jintlaħaqx u l-proprjetà tinbiegħ bi prezz aktar baxx.

44. Huwa evidenti li b'dan l-aġir is-soċjetà Attriċi riedet tipproġetta ruħha bħala estate agency meta bħala stat ta' fatt kienet lesta tagħti biss servizzi ta' reklamar. Dan sabiex tinduċi lill-Konvenut jaħseb, li n-natura ta' servizz offrut mis-soċjetà Attriċi hija dik ta' estate agent u jiffirma l-kuntratt b'kundizzjonijiet li altrimenti ma kienx sejjer jaqbel li jiffirma u jintrabat bihom.

*45. Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dak konkluz fis-Sentenza **F (Advertising) Limited (C 27689) v. Joe u Nathalie konjugi Mifsud** tal-21 ta' Novembru 2014 li dan l-għemil imur kontra kull rekwiżit ta' buona fede stabbilit fl-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-egħmil jivvjola bl-istess mod u għall-istess raġunijiet ir-rekwiżit ta' buona fede taħt l-artikolu 3(1) tal-UCTD kif trasposti fl-artikolu 45(d) tal-Kap. 378 (ara linji gwida a' fol 32-36).*

46. Is-sottomissjoni tas-Soċjetà Attriċi (a fol 97 para 9) li l-Konvenut kien konxju li ma kinitx estate agent għaliex hija tirreklama l-proprjetà inkwistjoni esklussivament bil-contact details tal-kljant venditur u mhux bħala estate agents u li jirreklamaw il-proprjetà bil-contact details tagħhom stess hija fallaċi. Il-contact details tal-venditur jiġu mnizzla anke f'kuntratti ma' estate agents bħal ma jixhed ċar it-template tal-kuntratt preżentat mir-rappreżentant ta' Belair Property (a fol 67). Għalhekk fil-mument tal-firma tal-kuntratt il-Konvenut ma kellu assolutament ebda raġuni għalfejn jaħseb mod ieħor minn kif fil-fatt ħaseb u ċjoè li kien qed jitratta ma' estate agent bir-regoli standard tal-estate agents.

47. Il-Qorti għalhekk sejra twarrab il-verżjoni mogħtija mis-soċjetà Attriċi u r-rappreżentant tagħha u se tagħti affidabbiltà lill-verżjoni tal-Konvenut u dik tas-sieħba tiegħu.

48. Bil-fatt li l-Konvenut ingħata kopja tal-kuntratt wara li ffirmah u ma ingħatax iċ-ċans jaqra l-kuntratt qabel ma ffirmah (ara xhieda a fol 43 u 95B ċitata supra), huwa ma kellu l-ebda opportunità reali li jsir midħla u jeżamina l-espressjonijiet kuntrattwali qabel il-konklużjoni tal-kuntratt.

49. Il-klawżola fil-kuntratt li tagħti l-fakultà lill-Konvenut sabiex li kieku ried, jinħall mill-kuntratt fi żmien sitt ijiem mid-data li gie ffirmat, ma tgħinx għall-Kawża tas-soċjetà Attrici. Dan għaliex, kif dispost fl-artikoli 44(2)(m) kif ukoll l-artikolu 1(e) tal-anness u l-premessa 20 tal-UCTD fuq ċitati, is-soċjetà Attrici riedet tipprovdi informazzjoni ċara lill-Konvenut qua konsumatur dwar il-klawżoli kuntrattwali kif ukoll l-implikazzjonijiet u l-konsegwenzi tagħhom qabel u mhux wara l-konklużjoni tal-kuntratt.

50. Għaldaqstant dawn l-espressjonijiet mhumieq ġusti ai termini tal-artikolu 44(2)(m) u għalhekk għandhom ipso jure jitqiesu bħallikieku qatt ma kienu hekk iddañħlu. Ladarba l-kuntratt ma jistax jibqa' jeżisti mingħajr dawn l-espressjonijiet ingusti, l-kuntratt innifsu ma jorbotx lill-Konvenut konsumatur hekk kif jipprovdi l-artikolu 46 tal-liġi inkwistjoni.

51. Fid-dawl tal-prinċipji insenjati, kif ukoll iċ-ċirkostanzi marbutin mal-kuntratt inkwistjoni kif valutati u eżaminati, din il-Qorti tikkonkludi wkoll, li l-kundizzjoni fil-kuntratt li l-obbligu għall-ħlas assunt mill-Konvenut għandu jiġi effettwat fiż-żmien sitt ġimgħat mid-data tal-iffirmar tal-konvenju u dan "irrispective of the services so executed by the Company", jivvjola mhux biss l-artikolu 44(2)(m) tal-Kap. 378 iżda wkoll l-artikolu 44(2)(g). Dan peress li qed teħtieġ lill-Konvenut qua konsumatur iħallas lis-soċjetà Attrici ammont sproporzjonatament għoli ħdejn il-valur tas-servizzi tar-reklamar mixtrija minnu (ara l-insenjament tal-Qorti Ewropea u r-riflessjonijiet tal-Kummissjoni ċitati supra rigward l-artikolu 1(e) tal-anness tal-UCTD. L-imsemmi artikolu 44(2)(g) jimplementa dan l-artikolu tal-UCTD). Din il-Qorti għalhekk taqbel ma' dak sottomess fin-nota tal-Konvenut rigwardanti l-isproporzjon tal-prezz (ara fol 103 para 8) kif ukoll ma' dak ritenut mill-Qorti fis-sentenza wkoll kontra s-Socjetà Attrici fl-ismijiet **F. (Advertising) Limited (C27689) v. Grace Austin** datata 17 ta' Ġunju 2019 fol 10 para 31: "Il-qorti tosserva wkoll kif minn qari tal-kuntratt hu evidenti li diversi klawżoli huma favur il-kumpannija. Hekk per eżempju il-klawżola li wkoll jekk il-konsumatur jiffirma konvenju qabel l-attribuci tkun wettqet is-servizz ta' reklamar kollu li jissemma fil-kuntratt, il-konsumatur xorta għandu l-obbligu li jħallas lill-attribuci s-somma kollha dikjarata fil-kuntratt li suppost hu ħlas għas-servizz. Imbagħad m'hemmx klawżola ta' x'jiġri f'każ li l-attribuci ma twettaqx l-obbligi tagħha kollha skont il-kuntratt." Għalhekk din il-Qorti ssib li din il-kundizzjoni tivvjola wkoll l-artikolu 44(2)(u) għaliex għandha bħala skop u effett li jobbliga lill-Konvenut qua konsumatur iwettaq l-obbligazzjonijiet tiegħu fejn is-soċjetà Attrici kummerċjanti ma twettaqx tagħha.

Kontrotalba tal-Konvenut

*52. Din il-Qorti issa sejra titratta t-talbiet mressqa fil-kontrotalba u tibda billi tissollewa l-element prinċipali tas-simulazzjoni sostnuta diversi drabi fis-sentenza ġa ċitata **Annot Company Limited v. Roberto Carlos Calleja** datata 5 ta' Diċembru 2017 u ċjoè:*

.....

53. Applikat dan l-insenjament huwa evidenti li l-kuntratt inkwistjoni ma jistax ikun vizzjat mis-simulazzjoni għaliex mhux il-partijiet kollha fil-ftehim kienu tal-fehma li dak in-negozju li juru li sar fil-fatt ma riduhx, jew li riedu jiftehmu dwar xi ħaġa oħra li ma juruhiex.

54. Għal raġunijiet dettaljati estensivament f'din is-Sentenza, is-soċjetà Attrici biss kellha l-intenzjoni li 'timmaskera kuntratt ta' senserija bil-kuntratt inkwistjoni (ara nota ta' sottomissjonijiet a fol 100 para 4). Il-Konvenut iffirma l-istess bl-intendiment li kien fil-fatt kuntratt ta' senserija. Isegwi li l-kunsens tiegħu ma kienx ivizzjat u għaldaqstant ma jissussisti l-ebda att ta' simulazzjoni. Isegwi għalhekk li t-talbiet prospettati fil-kontrotalba ma jistgħux jintlaqgħu.»

10. Il-kumpanija attrici appellat minn din is-sentenza finali b'rikors imressaq fil-11 ta' Ottubru, 2019 bi tliet aggravji jkunu: (i) li l-Ewwel Qorti wettqet għarbiel ħażin tal-fatti; (ii) li l-Ewwel Qorti ħaddmet il-liġi b'mod ħażin u mgħawweġ għall-fattispeċji tal-każ; u (iii) li mingħajr ħsara għall-aggravji ta' qabel, l-iskrittura tat-13 ta' April, 2012 setgħet tibqa' teżisti anke bit-tneħħija tal-klawżoli li skont l-Ewwel Qorti kien fihom espressjonijiet ingusti.

11. Billi l-konvenut miet, inħatru bħala kuraturi deputati għall-eredi mhux magħrufa tiegħu, Dr Victor Bugeja u P.L. Nicolette Aquilina li wiegħbu li mhumieq edotti mill-fatti tal-kawża u rriżervaw li jwiegħbu ulterjorment kemm-il darba jkun il-każ.

12. Inżamm smiġn fit-30 ta' Novembru, 2023 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

13. Din hija azzjoni li permezz tagħha l-kumpanija attriċi qiegħda titlob tħlas għal servizz ta' reklamar li wettqet fuq inkarigu tal-konvenut għall-bejgħ tal-proprjetà tiegħu ġewwa l-Madliena, abbażi ta' ftehim li huma ffirmaw nhar it-13 ta' April, 2012. Il-konvenut ressaq, fost oħrajn, id-difiża li dan il-kuntratt kien wieħed li jmur kontra l-**Artikoli 44 sa 47 tal-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur** u tad-**Direttiva tal-Unjoni Ewropea 93/13EEC**. Tressqet ukoll kontrotalba mill-konvenut li permezz tagħha ġie sostnut li l-kuntratt kien null minħabba li kien simulat.

14. Qabelxejn ikun siewi li din il-Qorti tagħti l-isfond ta' dawn il-proċeduri:

- Il-kumpanija attriċi taħdem bl-isem ta' Owners Best. Xogħolha jikkonsisti f'li tirreklama proprjetajiet għall-bejgħ ta' klijenti li jużaw is-servizzi tagħha fuq *magazine* bl-isem Owners Best, televiżjoni, kif ukoll il-*website* tagħha.
- Meta jkun hemm ir-reklamar tal-proprjetà jidher in-numru tas-sid u mhux tal-kumpanija attriċi.
- Sar kuntatt mal-kumpanija attriċi mis-sieħba tal-konvenut, Marina Ciarlò sabiex jinstab il-bejgħ tal-fond, proprjetà tal-konvenut bl-isem ta' Carina, Madliena Road, Madliena. Għalkemm oriġinarjament Joseph Borg xehed li kien ġie avviċinat mill-kumpanija attriċi, sussegwentement xehed li ma kienx ftakar eżatt iżda ma jeskludix li kienet is-sieħba tiegħu li fittxet is-servizz tal-kumpanija. Fil-fatt, Ciarlò xehdet li hija sabet in-numru minn fuq il-*magazine* u ċemplet.
- Ciarlò xehdet li hija kienet applikat ma' bosta aġenziji bil-ħsieb li din il-

proprietà tinbiegħ.

- Jonathan Osmond, bħala rappreżentant tal-kumpanija attriċi mar jiltaqa' mal-konvenut u s-sinjura Ciarlò u bagħtet fil-proprietà li kienet għal-bejgħ. Skont ix-xhieda ta' Vincent Baldacchino (ara affidavit f'paġna 18 tal-proċess), l-għan tal-laqgħa kien sabiex Osmond jieħu d-dettalji u r-ritratti tal-proprietà u jispjega l-kundizzjonijiet tal-kuntratt lil-klijenti.
- Fit-13 ta' April 2012, il-konvenut iffirma dan il-kuntratt (*standard form contract*) flimkien mar-rappreżentant tal-kumpanija attriċi. Mhux ikkontestat lanqas li ttieħdu wkoll ir-ritratti tal-fond minn Jonathan Osmond.
- Qabel l-iffirmar ta' dan il-kuntratt kienet seħħet laqgħa bejniethom fejn tkellmu dwar il-ħlas li kellu jkun dovut lill-kumpanija attriċi.
- Jirriżulta li l-proprietà kienet reġistrata ma' aġenziji immobiljari hekk kif irriżulta mix-xhieda mressqa – Remax, Frank Salt Limited, Belair Real Estate Property.
- Ġie ffirmat konvenju u eventwalment ġie ppubblikat il-kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-proprietà. Ma jirriżultax mill-provi li x-xerrejja saret taf b'din il-proprietà permezz tar-riklamar tal-kumpanija attriċi.
- Rappreżentant tal-kumpanija attriċi talab kopja tal-konvenju lill-konvenut u avżah li xorta waħda ried iħallas l-ammont miftiehem.
- Il-konvenju ma ġiex ippreżentat fl-atti ta' din il-kawża u għalhekk il-Qorti hija sajma anke semplicement tad-data ta' meta dan sar.
- Il-konvenut ħass li ladarba l-bejgħ ma sarx bil-ħila tal-kumpanija attriċi huwa ma kellu jħallas xejn, anke għaliex huwa hekk fehem li kien il-ftehim bejniethom.
- Jirriżulta mill-provi esibiti mill-kumpanija attriċi permezz ta' CD, li l-proprietà ġiet reklamata f'zewġ programmi li kellhom ripetizzjoni, fuq il-*website* tal-kumpanija u fi tliet ħarġiet tal-*magazine*.
- Il-kuntratt miktub fil-lingwa Ingliża, li ġie ffirmat fih dawn it-termini u kundizzjonijiet:
 - i) Li jkun validu għal perjodu ta' sentejn minn mindu daħal fis-seħħ, jiġifieri mit-3 ta' April 2012 sat-3 ta' April 2014;
 - ii) Il-kumpanija attriċi tobbliga ruħha li tirrklama l-proprietà inkwistjoni billi toħroġ id-dettalji tal-istess f'minn tal-inqas sitt ħarġiet tal-pubblikazzjoni tal-*magazine* bl-isem ta' Owners Best, fis-sit elettroniku *www.ownersbest.com.mt* wara sitt ijiem mid-data tal-kuntratt u kif ukoll għal tal-inqas tliet darbiet fuq stazzjon lokali tat-Televiżjoni. Id-dettalji kellhom jinkludu deskrizzjoni sħiħa tal-proprietà kif indikata mis-sid, il-prezz mitlub, ritratt li juri l-proprietà u l-kuntatt tal-klijent. L-ewwel riklam kellu jiġi ppubblikat f'dan il-*magazine* fil-ħarġa ta' Mejju 2012;
 - iii) Li ta' dan is-servizz il-konsumatur jobbliga ruħu li jħallas lill-kumpanija attriċi s-somma ta' €36,580 f'każ li jiġi ffirmat konvenju fiż-żmien is-sentejn tal-validità tal-kuntratt;
 - iv) L-obbligu għal-ħlas min-naħa tal-konvenut kellu jsir fi żmien sitt ġimgħat mid-data li jiġi ffirmat il-konvenju irrispettivament mis-servizzi eżegwiti mill-kumpanija attriċi (*irrespective of the services so executed by the Company*) u għandu jorbot u jibqa' effettiv u

vinkolanti fuq il-konsumatur: «*in whatever manner, title and whether in whole or in part the said alienation and or transfer of the property in question has been carried out and or executed including but exclusively by title of exchange, barter, management agreement, rent or any other mode or title.*»

- v) F'każ li l-konvenju relattiv jiġi ffirmat wara li jgħaddi dan il-perjodu ta' sentejn, il-konsumatur għandu jiġi rilaxxat minn dan l-obbligu u l-kumpanija ma tkunx iktar intitolata li titlob ħlas għas-servizzi li tkun tat;
- vi) L-obbligu għall-ħlas matul iż-żmien tal-validità tal-kuntratt ma jkunx dovut fl-eventwalità li t-transazzjoni relattiva tkun giet konkluża bl-intervent attiv ta' *established estate agent*. Dawn l-*established estate agents* huma mniżżlin b'mod eżawrjenti fil-kuntratt. Madankollu sabiex il-konsumatur ikun jista' jiġi rilaxxat mill-obbligu tal-ħlas f'din l-eventwalità, il-konsumatur huwa obligat ulterjorment bis-segwenti: a. li jgħaddi kopja awtentika tal-konvenju relattiv li fih irid ikun hemm imniżżel l-isem tal-aġenzija kif ukoll l-*agency commission sheet*; u b. li jinforma lill-kumpanija fiż-żmien raġonevoli tad-data, ħin u post fejn il-konvenju jkun se jiġi ffirmat u l-kumpanija hija intitolata li tkun preżenti għall-iffirmar tal-kuntratt imsemmi;
- vii) Li f'każ li l-konvenut jonqos milli jsegwi din l-aħħar kundizzjoni u l-konvenju relattiv jiġi ffirmat, il-konvenut ikun meqjus li aġixxa bi ksur tal-kuntratt u xorta jibqa' awtomatikament marbut li jħallas minnufih *the full advertising fee*. Ukoll, bejgħ li jseħħ mingħajr l-intervent tal-aġenti elenkati b'mod eżawrjenti fil-kuntratt, għandu jiġi meqjus bħala wieħed li jaqa' fil-parametri ta' dan il-kuntratt bejn il-partijiet. Dan ifisser li l-konvenut jibqa' obligat li jeffettwa l-ħlas kollu dovut lill-kumpanija attriċi skont il-kuntratt;
- viii) F'każ li l-konvenju jaqa' wara li jkun gie ffirmat, il-kumpanija attriċi għandha, malli tivverifika l-awtentiċità ta' din il-kancellament, tirrifondi lill-konvenut kwalunkwe ħlas li hija tkun rċeviet mingħandu in konsiderazzjoni ta' dan il-konvenju, skont it-termini u kundizzjonijiet ta' dan il-kuntratt;
- ix) li jekk il-konvenut jonqos mill-obbligu ta' ħlas skont dan il-kuntratt favur il-kumpanija attriċi, u jibqa' ma jħallasx fi żmien ġimgħatejn minn meta jiġi msejjaħ biex jgħaddi għall-ħlas, jibdew jitolqu l-interessi b'rata massima stabbilita mil-liġi fuq is-somma dovuta mid-data tal-konvenju sal-pagament effettiv;
- x) li dan il-kuntratt: «*shall be considered to supersede any other agreement that may have been entered into between present parties before this date*»;
- xi) li l-konvenut jawtorizza lill-kumpanija attriċi u kwalunkwe rappreżentant tagħha sabiex jitlob u jikseb informazzjoni rigward l-istat tal-proprjetà inkwistjoni mal-awtoritajiet kompetenti inkluż korpi governattivi;
- xii) li l-konvenut huwa intitolat li joħroġ minn dan il-kuntratt fi żmien sitt ijiem mid-data tal-istess billi jinforma b'dan bil-miktub b'ittra reġistrata u mibgħuta fl-indirizz uffiċjali tal-kumpanija attriċi;
- xiii) li l-partijiet qegħdin jiddikjaraw u jikkonfermaw: «*that the contents*

of this agreement has been duly read and explained to them both in the English and Maltese language to their satisfaction and therefore they are presently confirming their adherence to all the clauses stipulated above without exception or reservation.»

- xiv) Mehmuż ma' dan il-kuntratt hemm ukoll skeda f'paġna 29 iffirmata wkoll mill-partijiet. Fl-ewwel kolonna ta' din l-iskeda hemm imniżżel "Pre-Agreed Estate Agents Only" li huma Impact Real Estate, Belair Real Estate, Dhalia, Exclusive, Frank Salt, Grands, Perry, Property Line, Cassar & Cooper, Remax' it-total dovut huwa nil '/. Fil-kolonna ta' maġenbha hemm imniżżel 'Owners Best, Bartering, Direct, Family, Magazine, Renting, Sensar, Television, Website, Others' it-total dovut huwa €36,580, jiġifieri l-istess ammont dovut imniżżel fil-kuntratt;
- xv) Illi għalkemm il-kumpanija attriċi sejñet lill-konvenut għall-ħlas, huwa baqa' inadempjenti;
- xvi) Il-konvenut miet fil-mori tal-proċeduri.

15. Illi l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi, kif ukoll it-talba rikonvenzjonali. Filwaqt li l-kumpanija attriċi ressqet appell, ma tressaq l-ebda appell ewlieni jew inċidentali miċ-ċaħda tat-talba rikonvenzjonali. Għalhekk dik il-parti tas-sentenza hija finali.

16. Illi l-kumpanija appellanti sejset l-appell tagħha fuq tliet aggravji. L-ewwel żewġ aggravji se jitqiesu flimkien billi jirkbu fuq xulxin.

17. Fl-**ewwel aggravju**, il-kumpanija appellanti tgħid li l-Ewwel Qorti wettqet għarbiel ħazin tal-fatti. Tgħid li:

- (i) ix-xhieda mressqa minnha ma ġewx kontroezaminati u għaldaqstant dan in-nuqqas idgħajjed il-kontestazzjoni tal-parti l-oħra tal-allegazzjonijiet diretti kontriha mix-xhud;
- (ii) hemm inkonsistenzi fix-xhieda tal-konvenut u s-sieñba tiegħu. Issemmi li l-konvenut l-ewwel qal li kienet il-kumpanija attriċi li ressqet

lejh, però Marina Ciarlò xehdet li kienet hija li ċempjet. Imbagħad fil-kontroeżami tiegħu, il-konvenut biddel il-verżjoni tiegħu. Tissokta tgħid li hemm diskrepanza kif ix-xerrejja tal-fond saret taf li kien għal bejgħ. Issemmi wkoll li hemm ukoll inkonsistenza fix-xhieda ta' meta giet iffirmata l-iskrittura. Tgħid li l-appellat xehed li l-sikrittura kienet iffirmata waqt l-appuntament meta r-rappreżentant mar jara d-dar u jiddiskuti magħhom it-termini tal-kuntratt, filwaqt li Ciarlò xehdet li ma kinitx giet iffirmata dakinhar stess iżda ġurnata wara. Tissokta tgħid li t-teżi tal-konvenut hija li meta ffirmata l-kuntratt huwa kien taħt l-impressjoni li l-kumpanija appellanti hija *estate agency*, però huwa jikkontradiċi lilu nnifsu meta qal li meta eventwalment qara l-iskrittura induna li dan ma kienx għal reklamar imma kien l-ammont li kienu qegħdin jippretendu tas-senserija. B'hekk tgħid li l-konvenut kien jaf sew is-servizz li kienet se tagħti l-kumpanija. Tisħaq li dawn l-inkonsistenzi mhumiex biss fuq kwistjonijiet superficjali. B'hekk tgħid li meħud inkonsiderazzjoni n-nuqqas tal-kontroeżamijiet u l-inkonsistenzi fix-xhieda l-Ewwel Qorti waslet għal konklużjoni żbaljata u mhux imsaħħa mill-provi;

(iii) L-Ewwel Qorti assumiet li r-rappreżentant tal-kumpanija appellanti ma ħax ħsieb li jfisser lill-konvenut il-kundizzjonijiet tal-kuntratt mill-mod kif inhu miktub il-kuntratt. Dan però huwa kkuntrastat mill-provi. Magħdud ma' dan, il-konvenut kellu sitt ijiem mill-ġurnata tal-iffirmar tal-kuntratt sabiex joħroġ minnu mingħajr konsegwenzi. Fuq kollox, il-kontraent għandu joqgħod attent huwa nnifsu u mhux jipprova jsib skuża jew rifuġju fin-nuqqasijiet tiegħu.

(iv) Tkompli tgħid li l-Ewwel Qorti assumiet ukoll b'mod ħażin li hija

nnegozjat mal-appellat b'mod ingust u inekwitabbli għaliex proġettat lilha nnifisha bħala *estate agency* meta ma kinitx, meta offriet modalità ta' ħlas kompatibbli ma' dik offerta minn *estate agents* li ma kinitx indikata jew riflessa fil-kuntratt. Kellu jkun ovvju għall-konvenut li l-prezz dovut kien wieħed fiss u dan il-prezz jirriżulta wkoll mill-formola mehmuża mal-iskrittura li kienet miktuba b'tipa kbira.

18. **Fit-tieni aggravju**, il-kumpanija appellanti tgħid li l-Ewwel Qorti ddecidiet li fl-iskrittura inkwistjoni hemm espressjonijiet ingusti abbażi tal-**Artikolu 44(1) u (2)(m), (g) u (u) tal-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur** għaliex ħaddmet il-liġi ħażin. Titlaq billi tgħid li l-Ewwel Qorti m'għandhiex raġun tgħid li l-espressjonijiet imsemmija fl-**Artikolu 44(2) tal-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur** għandhom jiġu awtomatikament ikkunsidrati bħala ingusti indipendentement miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ. Tgħid li tant huwa hekk, li l-Ewwel Qorti messha ħadet kont tal-fatt li l-konvenut kien fin-negozju b'xi ħamsin sena esperjenza, li kien diġà biegħ xi proprjetajiet u għalhekk kien jaf l-importanza li kuntratt kellu jinqara sew qabel ma jiġi ffirmat. Tisħaq ukoll li l-Ewwel Qorti naqset milli tieġu kont tal-pożizzjoni tagħha li, kuntrarjament għal *estate agency*, hija ma tkunx taf kif u meta xerrej ikun resaq lejn sid u x'innegozjaw u b'hekk hija tkun estranja għan-negozjati fil-bejgħ tal-proprjetà. Għaldaqstant hija ġustifikata li tieġu miżuri sabiex tħares l-interessi finanzjarji tagħha.

19. Iżżid tgħid li l-prezz dovut mill-appellat mhux rilevanti għall-finijiet dwar jekk espressjonijiet fil-ftehim humiex ġusti jew le u dan sakemm il-prezz ikun trasparenti, li kien il-każ tal-lum. Il-prezz kien fiss u ma kienx jiddependi fuq kemm kienet se tinbiegħ il-proprjetà, u l-konvenut kien jaf ukoll iċ-ċirkostanzi meta l-prezz kellu jew ma kellux jitħallas.

20. Il-kumpanija appellanti tgħid li l-**Artikolu 44(2)(g) tal-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur** ma jgħoddx għall-każ tal-lum billi l-azzjoni attriċi mhux imsejsa fuq ħlas ta' kumpens minħabba nuqqas ta' twettiq ta' obligazzjoni min-naħa tal-konvenut, iżda hija azzjoni għall-ħlas ta' somma miftehma fil-kuntratt għal servizz ta' reklamar li ngħata, u mingħajr l-involviment ta' waħda mill-*estate agencies* imsemmija fil-formola. L-uniku klawsola li setgħet titqies bħala klawsola ta' kumpens għal nuqqas ta' twettiq ta' obligazzjoni hija jekk il-konvenut ma jħallasx l-ammont dovut fi żmien ġimagħtejn mill-konkluzjoni tal-konvenju jitlaq imgħax fl-ogħla rata permessa mil-liġi. Biss il-kumpanija appellanti ma talbitx li tiġi enforzata.

21. Tissokta tgħid li lanqas l-**Artikolu 44(2)(m) tal-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur** ma jgħodd għal każ tal-lum u dan billi l-konvenut kellu biżżejjed żmien sabiex jifhem l-iskrittura qabel ma jintrabat irrevokabbilment.

22. Il-kumpanija appellanti tgħid ukoll li l-Ewwel Qorti ma kellhiex issib li **l-Artikolu 44(2)(u) tal-att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur** jgħodd għall-każ tal-lum. Tgħid li l-klawsola, li l-ħlas għandu jsir irrispettivament mis-servizzi li tkun laħqet wettqet, hija fis-sens li l-ammont ikun dovut jekk il-proprjetà tilħaq tinbiegħ qabel ma' hija tkun ħarġet ir-riklami kollha li hija obligat ruħha li toħroġ. Hekk kif tinbiegħ ma jifdalx skop li l-proprjetà tibqa' tiġi reklamata għall-bejgħ. Tispjega li din il-klawsola hija bilanċjata mill-klawżola l-oħra skont liema, jekk il-bejgħ ma jsirx fi żmien sentejn mid-data tal-iskrittura, l-ebda ammont ma jkun dovut mill-konsumatur u dan minkejja li hija tkun ħarġet ir-reklami kollha skont l-iskrittura.

23. Tissokta tgħid li hija qatt ma qalet li hija *estate agent*, billi s-servizz li toffri huwa differenti fis-sens illi fir-reklamar li tagħmel tal-proprjetà d-dettalji sabiex isir kuntatt ikunu tas-sid tal-proprjetà u mhux tagħha.

24. Illi din il-Qorti, wara li fliet l-atti u l-provi bir-reqqa, tqis li l-kumpanija appellanti m'għandhiex raġun f'dawn l-aggravji tagħha.

25. Huwa magħruf sewwa fil-ġurisprudenza li mhux kull kunflitt ta' prova jew kontradizzjoni għandha twassal lill-qorti biex ma tasalx għal deċiżjoni jew biex tistrieħ fuq il-prinċipju ta' *actore non probante reus absolvitur* (ara **Stephen Tanti et v. Louis Scerri Montaldo et.** deċiża minn din il-Qorti fit-8 ta' Ottubru, 2020). F'każijiet bħal dawn, huwa

sewwasew xogħol il-Qorti li tqis liema waħda mill-verżjonijiet li tkun ingħatat hija l-aktar waħda li titwemmen u li tista' toqgħod fuqha (ara **L-Avukat Dottor Richard Bernard noe v. Luma Holding Limited**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-4 ta' Novembru, 2022, u kkonfermata minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 2023). Tabilhaqq, huwa mifhum li l-ġudikant għandu juża d-diskrezzjoni tiegħu sabiex, mill-provi miġjuba matul is-smiġħ tal-kawża, huwa jqis dawk li l-provi li huma l-aktar kredibbli u xierqa sabiex jasal għall-konviciment ħieles tiegħu (ara **Joginder Singh Dhingsa v. Anthony Grech et** deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 2023). Fl-eżerċizzju ta' din is-setgħa l-ġudikant jista' jaċċetta x-xieħda ta' xi wħud u jwarrab jew jiskarta oħrajn u jsejjes il-ġudizzju tiegħu fuq ċertu provi, aktar milli oħrajn (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Novembru, 2023 fil-kawża fl-ismijiet **Estate Catering Houseware Enterprises Limited v. Sergio Manché et**).

26. Għe mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Novembru, 2023 fil-kawża fl-ismijiet **Lorraine Pace Bonello pro et noe et v. Carmelo sive Charles Micallef et** li:

«*Fil-każijiet fejn il-Qorti tkun rinfaccata minn provi kunfliġgenti, il-Qorti għandha tkun gwidata minn żewġ prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi li jkunu ġew prodotti quddiema, u ċjoè: (i) li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; u (ii) fin-nuqqas, li tiġi applikata l-massima actore non probante reus absolvitur (ara s-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Maria Xuereb et v. Clement Gauci et**, deċiża fl-24 ta' Marzu 2004).*»

27. Il-kumpanija appellanti targumenta li ladarba ma sarx kontroezami

tax-xhieda mressqa minnha allura dan għandu jdgħajjed it-teži tal-konvenut. Din il-Qorti iżda ma taqbilx għaliex in-nuqqas ta' kontroezami ma jfissirx b'daqshekk li l-Ewwel Qorti kellha ta' bilfors taċċetta fl-għama x-xhieda tal-persuni, jekk hija sabet li l-verżjoni tagħhom kienet kontradetta minn provi oħra li jinstabu fl-atti (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Novembru, 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Azzopardi v. Meir Assouline et**).

28. Meta dan it-tagħlim ġurisprudenzjali jithaddem għall-każ tagħna, għandu jirriżulta li l-fatt li ma sarx il-kontroezami tax-xhieda tal-kumpanija appellanti ma kellux bilfors ifisser li t-talbiet attriċi kienu ppruvati u li l-verżjoni tal-konvenut kellha titwarrab. Fuq kollox, il-kumpanija appellanti lanqas mhi tkun siewja meta ssemmi l-inkonsistenzi fix-xhieda tal-konvenut. Jingħad li l-konvenut meta mistoqsi kien qal li seta' kien il-każ li kienet is-sieħba tiegħu li ressqet lejn il-kumpanija appellanti, hekk kif ikkonfermat mill-istess Ciarlò fix-xhieda tagħha. Il-fatt ta' kif ix-xerrejja tal-proprjetà tal-konvenut saret taf bil-proprjetà fih innifsu mhux ta' xi importanza straordinarja għad-deċiżjoni dwar il-każ. Fl-aħħar mill-aħħar, il-konvenut imkien ma qal li r-reklamar ma sarx kif miftiehem.

29. Għal dak li huma ż-żewġ punti li fadal fl-ewwel aggravju dawn se jitqiesu aktar 'il quddiem f'din is-sentenza.

30. Ngħaddu issa għall-qofol tal-ilment tal-kumpanija appellanti. Qabel ma din il-Qorti, teżamina l-fattispeċċi tal-każ, ikun ta' siewi li tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Marzu, 2020 fil-kawża fl-ismijiet **F (Advertising) Limited v. Joe Mifsud et.** Il-Qorti tal-Appell bdiet billi tgħid li bħala prinċipju, kuntratti prestampati huma validi u ġeneralment enforzabbli. Dawn it-tip ta' kuntratti nħolqu biex jiġi faċilitat in-negozju għall-ispeditezza tal-istess. Kif jgħid l-awtur David Yates fil-ktieb tiegħu **Exclusion Clauses in Contract:** «*The exigencies of mass-marketing make the use of standard form contracts indispensable. It is not possible for business to be carried out on an individual bargaining bases. Apart from time consuming, it creates obstacles to the swift management of one's business. Mass marketing is not possible without mass-contracting and this can only be achieved by the use of standard form contracts.*» Anke hawn Malta dawn it-tip ta' kuntratti ġew meqjusa bħala validi, tant li fil-kawża **Edward Rizzo nomine v. Lt. Col. Charles Dawson nomine** deċiża minn din il-Qorti fil-15 ta' Mejju, 1953, intqal li: «*il-klawsoli stampati f'kuntratt għandhom jiġu mogħtija l-forza li għandhom il-kliem tagħhom mill-aspett ġuridiku*» (ara wkoll **Gianluca Scala v. Palazzo Events Ltd,** deċiża minn din il-Qorti, (Kompetenza Inferjuri), fis-16 ta' Marzu, 2016).

31. F'din is-sentenza msemmija fil-paragrafu ta' qabel, il-Qorti tal-Appell kienet qiegħda tistħarreġ ftehim iffirmat f'Mejju tas-sena 2011, li kien jixbah ħafna lill-ftehim iffirmat mill-partijiet fil-kawża tagħna. Fis-

sentenza tagħha l-Qorti kellha s-segweni xi tgħid:

«Dawn il-kuntratti, f'kull każ, biex jingħataw l-effett tagħhom, iridu jkunu ċari, miktuba b'lingwa li tinftehem, u ma jikkontjenux klawsoli li jkunu ta' ħsara għall-konsumatur, bħala l-parti l-aktar dgħajfa f'negozjati ma' imprenditur. Fil-fatt, l-Att dwar Affarijiet tal-Konsumatur (Kap. 378 tal-Ligijiet ta' Malta) tqis bħala klawsoli mhux ġusti, fost oħrajn, dawk li huma inkompatibbli ma' kull ftehma ta' bona fidi (Artikolu 45), meħud kont, skont l-istess artikolu, ta' dan li ġej:

«(2) Il-grad ta' kemm espressjoni ma tkunx waħda ġusta għandu jitqies skont kif ġej:

(a) ix-xorta tal-oġġetti jew tas-servizzi li dwarhom ikun sar il-kuntratt;
(b) iż-żmien meta jkun sar il-kuntratt; u

(c) iċ-ċirkostanzi kollha li jakkumpanjaw l-għemil tal-kuntratt u l-espressjonijiet l-oħra kollha tal-kuntratt jew ta' kuntratt ieħor li jkun jiddependi fuqu. Dawk iċ-ċirkostanzi jistgħu wkoll jinkludu:

(i) kemm kull parti tkun taf tinnegozja;
(ii) jekk konsumatur kienx assoġġat għal xi pressjoni mhux dovuta; u
(iii) jekk in-nuqqas ta' konnoxxenza jew sengħa tal-konsumatur kinux ta' vantaġġ mhux dovut kontri:

Iżda sa fejn hi miktuba b'lingwa kif ordinarjament mitkellma u intelligibli li tista' tinftehem, l-evalwazzjoni jekk espressjoni hijiex ġusta ma għandhiex tkun relatata.»

Dawn, del resto, huma principji bażati fuq is-sens komun u meqjus li, f'dan il-każ, il-konvenuti, fil-konfront tas-soċjetà attriċi, li hija involuta f'negozju relatat mal-bini, huma konsumaturi u mhux midħla ta' negozjati, kellhom jiġu protetti u trattati, f'kull stadju, in bona fede.

Issa, f'dan il-każ, il-kuntratt hu miktub b'lingwa Ingliża (lingwa li, kif stqarret il-konvenuta, mhux komda fiha) u, kif irrimarkat l-Ewwel Qorti, huwa stampat b'mod li mhux faċli jinftiehem. Naraw, pereżempju, li l-print hija żgħira, hi fil-griż fuq karta griża, u bi klawsoli partikolari kompletament indeċifrabli. Dan mhux mod kif għandhom jiġu stampati l-kuntratti li għandhom jitressqu għall-iffirmar ta' klijenti.

Uffiċjali tas-soċjetà attriċi jgħidu li spjegaw il-kontenut tal-kuntratt lill-konvenuti; dawn tal-aħħar jiċċidu dan u jgħidu li ġie biss spjegat lilhom kemm titħallas kummissjoni jekk id-dar tinbiegħ mis-soċjetà attriċi jew minn xi ħadd ieħor (3.5% tal-prezz fl-ewwel każ u 0.75% fit-tieni eventwalità). Fuq kollox ma ġiex spjegat li l-ftehim kien, fl-aħħar mill-aħħar, kuntratt għal reklamar li jwassal għall-ħlas ta' servizzi jiġri x'jiġri mill-proprietà. Wieħed mill-uffiċjali tas-soċjetà attriċi, li kien preżenti meta ġie iffirmit il-ftehim, lanqas seta' jikkonferma li l-ftehim ġie moqri lill-konvenuti, u xhud indipendenti stqarr li qatt ma ssemmiet il-kelma "riklam" qabel l-iffirmar, avolja din tidher li hi l-funzjoni ewlenija tas-

soċjetà attriċi. Fi kliem ieħor, jidher ċar li l-konvenuti ma kellhomx l-opportunità reali li jsiru midħla tal-klawsoli kuntrattwali qabel il-konklużjoni tal-kuntratt. Dan jkser ir-regola ta' trasparenza, kif anke tinsisti fuqha l-Unjoni Ewropea f'dawn iċ-ċirkostanzi.»

32. Din il-Qorti tqis li dawn il-konsiderazzjonijiet jgħoddu bis-sħiħ għall-każ li għandna quddiemna. Fl-istess mod, għandna kuntratt (li lanqas l-original tiegħu ma ġie esibit fl-atti, iżda l-konvenut ikkonferma l-firma tiegħu fuqu) li huwa griż u b'tipa rqiqha ħafna. Il-kumpanija appellanti tgħid li l-konvenut kien bniedem fin-negozju iżda kif mistqarr minnu stess l-esperjenza tiegħu ma kinitx fil-qasam tal-bejgħ tal-proprjetà. Huwa kien biegħ xi proprjetajiet li kienu tiegħu mhux bħala negozju. Mhux ikkontestat li l-konvenut kien jifhem bil-lingwa Ingliża, iżda jinsab ukoll ippruvat li kien marid serjament.

33. Illi jeħtieġ ukoll li jitqiesu żewġ mistoqsijiet oħra: (i) x'ġie mfiesser mir-rappreżentant tal-kumpanija appellanti għal dak li huma termini u kundizzjonijiet tal-ftehim li kien se jiġi ffirmat?; u (ii) il-kuntratt fih klawsoli li huma inġusti skont kif deċiż mill-Ewwel Qorti?

34. Nibdew b'dak li ġara qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt. Jonathan Osmond xehed fl-affidavit, li huwa mar fl-10 ta' April, 2012 fil-proprjetà tal-konvenut u fissrilhom it-termini tal-kuntratt. Jgħid li qalilhom li bħala Owners Best kienu qegħdin joffru żewġ tipi ta' pakketti ta' riklamar. Dik ta' 3.5% u 0.75% jew tal-4% u 0% jekk jinbiegħ minn wieħed mill-aġenti

msemmija fil-lista. Il-konvenut għażel it-tieni pakkett tal-4%. Jgħid li tħallilhom kopja tal-kuntratt. Jumejn wara, Marina Ciarlò ċemplitlu li kienu qegħdin jaqblu mal-ftehim u ftehm u li jiltaqqgħu l-għada u l-ftehim ġie ffirmat. Reġa' spjegalhom u nħadmu ċ-ċifri mill-ġdid u avżahom li kien hemm iċ-ċans li sa żmien sitt ijiem il-konvenut joħroġ mill-ftehim.

35. Illi din il-verżjoni ta' Osmond hija miċħuda mill-konvenut u mis-sieħba tiegħu. Skont Osmond huwa mar tliet darbiet. Jekk inħarsu lejn dak li xehed Vincent Baldacchino fl-affidavit tiegħu, dan jgħid li Osmond mar darbtejn. Dan huwa dak li jgħidu l-konvenut u s-sieħba tiegħu. Il-konvenut u Ciarlò jaqblu li ma tħallitilhomx kopja tal-kuntratt f'idejhom. Illi l-konvenut Joseph Borg fix-xhieda tiegħu qal x'fehem bil-pakkett tal-4% u ċjoè li jekk id-dar tinbiegħ mhux permezz tal-kumpanija appellanti huwa ma kien se jħallas xejn, imma jekk id-dar tinbiegħ kien se jkollu jħallas 4% fuq il-valur tal-bejgħ.

36. Meqjus il-fatt li l-proprjetà, kif ġie ppruvat, kienet reġistrata ma' diversi aġenziji immobiljari oħra, li meta r-rappreżentanti tagħhom telgħu jixhdu f'issru li għandhom sistema ta' *open agency*, fejn ir-rata tkun ta' 5% u sistema ta' *sole agency* fejn ir-rata tkun ta' 3.5%, ma tllumx lill-konvenut li fehem dak li fehem. L-istess Osmond jgħid li f'isser il-ftehim u li kien se jingħata s-servizz tar-riklamar u safrattant beda jsemmi dawk il-perċentaġġi li semma. Però, kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti, dawn il-

perċentaġġi mhumiex riflessi fl-iskrittura għaliex hemm biss prezz fiss imniżżel. Allura x'kien l-iskop li jidhol fihom f'dak l-istadju? Fil-fehma ta' din il-Qorti dan isaħħaħ l-argument li l-ispjegazzjoni li ta Osmond kienet tqarreb dik li jgħid il-konvenut.

37. Fuq kollox, kif anke xehdu r-rappreżentanti ta' Belair Real Estate, Frank Salt Real Estate Limited u Remax, f'kull każ ikun hemm riklamar tal-proprjetà għall-bejgħ jekk hux f'*magazine*, fil-*media*, *websites* u *facebook*. B'hekk jiġi li din il-Qorti temmen lill-konvenut li l-kuntratt ma tfissirx sewwa lill-konvenut jew tfisser b'mod li tah x'jifhem li kien kuntratt simili bħal oħrajn li kien diġà ffirmat. Lanqas temmen li l-konvenut kellu kopja f'idu qabel ma ffirmat l-kuntratt biex jara. Il-konvenut u s-sieħba tiegħu kienu konsistenti f'dan. Il-konvenut ra l-kuntratt l-ewwel darba meta ffirmat. Verament tħallitlu kopja u seta' ħareġ minnu fi żmien sitt ijiem u għalhekk seta' qrah, iżda huwa ovvju li l-konvenut afda lil-kumpanija appellanti. Din il-Qorti tqis li għandha tiġbed l-attenzjoni tal-konsumaturi li għandhom dejjem jieħdu ħsieb jaqraw kuntratt qabel jiffirmaw u ma joqogħdux sempliċement fuq dak li jingħad lilhom verbalment.

38. Filwaqt li l-konsumatur għandu l-obbligi tiegħu li jħares l-interessi tiegħu, min-naħa l-oħra min ikun se joffri s-servizz jew prodott għandu l-obbligu li jgħid ruħu b'rieda tajba.

39. Din il-Qorti lanqas ma taqbel mal-kumpanija appellanti li l-Ewwel Qorti ħaddmet il-liġi ħażin meta sabet li kien hemm klawsoli ingusti fil-kuntratt inkwistjoni. Mod ieħor, din il-Qorti jidhrilha li l-analiżi li wettqet l-Ewwel Qorti hija incensurabbli. Hija wettqet analiżi tajba tal-fatti, qieset sewwa ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u rat li l-interessi tal-konvenut ma tħarsux. Fuq kollox, anke din il-Qorti hija tal-fehma li fil-kuntratt kien hemm fih diversi klawsoli li, ftit jew wisq, xaqilbu l-miżien kontra l-konvenut. Bħall-Ewwel Qorti, din il-Qorti hija moralment konvinta li l-klawsoli ma ġewx imfissra kif suppost lill-konvenut. L-Ewwel Qorti fissret kif u sa fejn ċertu klawsoli jmorru kontra d-dispożizzjonijiet tal-**Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur**, u din il-Qorti tqis li m'hemm xejn xi tbiddel f'dik l-analiżi u konkluzjoni.

40. Għalhekk dawn l-ewwel żewġ aggravji mhumiex siewja u għandhom jiġu miċħuda.

41. Immiss issa l-**aħħar aggravju** mressaq mill-kumpanija appellanti li tressaq mingħajr ħsara għall-aggravji l-oħra. Tgħid li l-Ewwel Qorti ddikjarat li l-ftehim kollu ma jorbotx lill-appellat. Madankollu l-kumpanija appellanti tgħid li anke jekk jinstab li kien hemm klawsoli ingusti, dan ma jfissirx li l-Ewwel Qorti kellha tiċhad it-talbiet kollha. Skontha, l-ebda waħda mill-klawsoli impunjati ma tiffirma l-baži tat-talba tagħha għaliex il-baži tat-talba tagħha hija li l-proprjetà nbiegħet fit-terminu previst mill-

iskrittura u mingħajr l-intervent tal-aġenziji msemmija. Barra minn hekk, tišhaq li għandu jiġi kkunsidrat ukoll il-prinċipju magħruf *omnis labor optat premium* billi hija għandha dritt għal kumpens għax-xogħol li sar minnha, li wassal sabiex l-appellat jaqla' madwar €700,000 fuq il-bejgħ tal-proprjetà reklamata.

42. Din il-Qorti tqis li l-kumpanija appellanti permezz ta' dan l-aggravju qiegħda tipprova tgħatti x-xemx bl-għarbiel. Għad li huwa minnu li fir-rikors maħluf hija talbet l-ammont imsemmi għas-servizz li tgħid li hija tat lill-konvenut, b'danakollu ma jistax jitwarrab il-fatt li dik is-somma hija r-riżultat ta' ftehim li fih klawsoli inġusti skont l-artikoli fuq imsemmija tal-**Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur** u li mingħajrhom dan il-kuntratt ma jistax jeżisti hekk kif jgħid l-**Artikolu 46 tal-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur**.

43. Fuq kollox, lanqas ma ġie ppruvat li l-bejgħ tal-proprjetà seħħ minħabba x-xogħol tal-kumpanija appellanti. Anzi rriżulta mod ieħor mill-provi bħala fatt.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda **tiċhad** l-appell tal-kumpanija F (Advertising) Limited u tikkonferma f'kollox is-sentenza

App. Ċiv.1237/2012/1

appellata, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess kumpanija appellanti nkluż
dawk tal-kuraturi deputati.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
SS