QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 12 ta' Marzu, 2024.

Numru 28

Rikors numru 1172/18/1 MH

Excel Homes Real Estate Limited (C-61909)

v.

Martin Pace u Mary Pace

Il-Qorti:

Fatti

1. Il-ġrajjiet ewlenin li taw lok għal din il-kawża żvolġew kif ġej:

2. Il-konvenuti rċevew *flyer* fil-post tar-residenza tagħhom, *Dar ir-Redentur*, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta b'riklamar ta' servizzi ta' aġenzija ta' negozjar ta' bini, b'wegħda li kienet taqra hekk "*I would like to assure*

you, that our fees are only due if we successfully manage to sell the property. If required, documented property valuations & consultations are given free of charge". L-għada rċevew telefonata mingħand xi ħadd jaħdem mal-attriċi li nfurmahom li r-riklam kien ħallieh hu.

3. Ġurnata wara, fid-9 ta' Awwissu, marru għandhom erba' rappreżentanti tagħha, u dakinhar li ġie ffirmatat il-ftehim inkwistjoni.

4. Kien il-konvenut biss li ttratta magħhom, għalkemm martu kienet preżenti. Insista li hu ma ried ikollu x'jaqsam xejn mal-*commission*.

5. Tawh formola li fuqha tniżżlu d-dettalji tad-dar u l-prezz ta' €635,000. Insista li ma jkollux *sole agency* mal-attriċi u għalhekk ġie maqtugħ il-paragrafu opportun. Skont il-konvenut, waħda mir-rappreżentanti – Anna Tabone – qaltlu biex jiffirmaha.

6. L-ewwel kundizzjoni fuq il-formola taqra hekk:

> *"I/we hereby appoint your company as agents to market and negotiate the transfer (by sale, exchange or other title) of the abovementioned property on the terms specified in this agremment, which terms I/We confirm to be true and exhaustive in all respects. In the event that you should introduce the abovementioned property to a purchaser, who is willing to acquire the property on the terms herein stated, and also in the case of sale and also in the cases of exchange, I/we undertake to pay your company a brokerahge fee of 5% (plus VAT) of the transfer price for your services, which brokerage fee shall become due to your company on the earlier date between the transfer of the property or the date when I/we refuse your offer of the above mentioned price"*.

7. Jgħid li ħadd ma spjegalu l-kontenut. Skontu, hu ffirma taħt l-impressjoni li kien qed jirriklama d-dar għall-bejgħ mas-soċjetà attriċi. Anna Tabone xehdet li spjegat il-klawsoli kollha tal-ftehim, inkluż dik li l-attriċi qed titlob li tiġi inforzata; u li l-konvenuti kienu obbligati jersqu għall-bejgħ jekk tinġieb il-*full offer*.

8. Jumejn wara, rappreżentant ieħor tal-attriċi - Reuben Abdilla - ipproponielu prezz li m'aċċettax. Wara ftit Abdilla infurmah li min kien interessat li jixtri kien lest jagħtih il-prezz kollu mitlub u għalhekk ħadlu d-dar ix-xerrejja, perit u sieħbu fin-negozju. Hemm sar jaf li dawn kellhom ħsieb li jwaqqgħu d-dar u jibnu appartamenti, u għalhekk daħħal il-ħsieb li minflok il-prezz miftiehem seta' wkoll isir ħlas parti fi flus u parti b'wieħed mill-appartamenti u garaxx. Tawh pjanta tal-proġett maħsub.

9. Wara l-laqgħa max-xerrejja, il-konvenut mar fl-uffiċċju tal-attriċi, miegħu ħa karta li kienet tagħti tliet proposti alternattivi tal-prezz: sular u somma flus; sular, garaxx u somma flus; u somma kollha fi flus. Abdilla talbu jiffirmaha. Qallu li ma kienet xejn biss konferma li kienu saru dawk l-offerti. Il-konvenut iffirma l-istess. Aktar tard kien ġie kkuntattjat minn Abdilla li beda jsaqsih jekk kienx jaf x'iffirma. Staqsih ukoll liema offerta kien se jagħżel. Abdilla ma jixhed xejn dwar dan il-kuntatt. Il-konvenut ħa parir legali u rrifjuta li jersaq għall-konvenju.

It-talba u l-eċċezzjonijiet

10. L-attriċi talbet li l-konvenuti jiġu kkundannati jħallsuha €37,465.00 rappreżentanti 5% fuq il-prezz mogħti lil darhom inkluż is-senserija u l-VAT, għal servizz ta' aġenzija immobiljari li qabbduha tagħmel.

11. Il-konvenuti eċċepew illi:

(1). Mary Pace mhix leġittima kontradittriċi.

(2). Il-ftehim hu vvizzjat u għalhekk null għaliex Martin Pace ffirma taħt pressjoni.

(3). Huwa kuntratt bejn konsumatur u kummerċjant, bi klawsoli b'espressjonijiet mhux ġusti u pprojbiti mil-liġi skont l-Art. 44 sa 47 tal-Kap. 378 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant jippromwovi prattiċi kummerċjali mhux ġusti u skemi illeċiti li jrenduh invalidu u mhux enforzabbli.

(4). Bħala konsumaturi, qegħdin jiġu mġiegħela jħallsu kumpens sproporzjonatament għoli għas-servizz allegatament reż, bi ksur tal-Art. 44 (g) tal-Kap. 378.

(5). Il-kuntratt fih pattijiet li jagħtu d-dritt esklussiv ta' danni pre-likwidati sproporzjonati u esaġerati lill-attriċi mingħajr indikazzjoni xierqa jew definizzjoni ċara u ekwa fl-istess kuntratt; l-attriċi b'*mala fede* naqset milli tispjega b'mod tajjeb dawn il-kundizzjonijiet li ma kellhom l-ebda opportunità reali li jifhmu sew qabel ma ffirmah il-konvenut, bi ksur tal-Art. 44(m) tal-Kap. 378.

(6). Il-ftehim mhux kompatibbli mal-Art. 45 tal-Kap. 378 billi l-iffirmar tal-istess kuntratt, it-trattattivi ta' qablu u warajh kienu ntiżi biss biex b'għaġġla ma jagħrafx dak li kien qed jiffirma.

(7). Ma kienx hemm l-*idem placitum consensus* billi d-diskussjonijiet dwar il-bejgħ tal-proprjetà, oltre l-prezz, bdew wara l-iffirmar tal-kuntratt mertu ta' din il-kawża u *di più*, il-partijiet fl-ebda ħin ma qablu fuq il-kundizzjonijiet tal-bejgħ.

(8). Fl-ebda ħin tat-trattattivi ma kien hemm ftehim sostanzjali u/jew aċċidentali bejn il-partijiet imma sempliċi intendiment dwar il-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà.

(9). L-attriċi ma tistax tippretendi s-senserija billi la sar iffirmar ta' konvenju, u lanqas iffirmar ta' bejgħ jew trasferiment.

Kontrotalba u kontro-eċċezzjonijiet

12. Il-konvenuti għamlu kontrotalba biex il-Qorti tiddikjara li:

(1) L-attriċi rikonvenzjonata ġiegħlet lill-konvenut jiffirma f'qasir żmien il-kuntratt li ma kienx indikat fih b'mod ċar in-natura tal-konsegwenzi tiegħu.

(2) L-attriċi b'qerq ħbiet l-effetti tal-iskrittura.

(3) In-nullità tal-ftehim billi mhuwiex kompatibbli mal-Art. 44 sa 47 tal-Kap 378 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. L-attriċi eċċepiet għall-kontrotalba:

(1) Huwa minnu li l-konvenuti xtaqu jbiegħu darhom.

(2) Huwa minnu wkoll li kkuntatjathom u offriet is-servizzi tagħha, iżda kien ftit xhur wara li, permezz ta' appuntament, il-konvenuti laqgħu l-erba' rappreżentanti tagħha f'darhom, b'dana li l-kuntatt preliminari tas-soċjetà u l-vista fl-istess fond, hija prassi normali fl-industrija tal-aġenziji mmobiljari.

(3) Ġeneralment ir-rappreżentanti tagħha jħejju appuntament ta' madwar tletin minuta meta ssir vista ta' din ix-xorta, iżda f'dan il-każ, il-konvenuti tant laqgħu lir-rappreżentanti ġewwa darhom, u tant tkellmu fit-tul dwar il-bejgħ u l-familja tagħhom li l-appuntament dam madwar siegħa.

(4) Fl-aħħar tal-vista ġie pprezentat il-kuntratt. Il-kontenut tiegħu ġie spjegat lill-konvenuti mir-rappreżentanti. L-attriċi ġabret firma waħda għax hekk hi l-prassi li tagħmel. Mhux minnu li l-mara rrifjutat li tiffirma jew li ma riditx tidħol għal dan il-ftehim, tant ill hija kienet preżenti waqt li żewġha ffirma.

(5) Mhux minnu li l-klawsoli tal-kuntratt ma jagħmlux sens legali u li dan jikser id-dispożizzjonjiet tal-Art. 44 sa 47 tal-Kap.378.

(6) Mhux minnu li ġegħlet lill-konvenuti jiffirmaw il-kuntratt, speċjalment mhux fi żmien qasir, u wkoll il-konvenuti kellhom kull opportunità illi jikkuntatjawha l-għada jew fi żmien ieħor, wara li ffirmaw u qabel ma bdiet tiġbed xerrejja prospettivi, u wara li rċevew kopja tad-dokument iffirmat minnhom, sabiex jiddiskutu xi problemi li seta' kellhom dwar l-istess dokument.

(7) It-tieni u t-tielet talbiet qed jiġu wkoll opposti billi ma kien hemm l-

ebda qerq *stante* li r-rappreżentanti spjegaw il-kontenut tal-kuntratt lill-konvenuti, liema kuntratt huwa redatt b'mod ċar u jindika l-kundizzjonijiet kollha li jikkontjeni, inkluż l-obbligazzjonijiet ta' min jiffirmah.

Sentenza tal-Ewwel Qorti

14. B'sentenza tal-25 ta' settembru 2023, il-Prim'Awla laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti għajr l-ewwel waħda; ċaħdet it-talbiet tal-attriċi; ċaħdet il-kontro-eċċezzjonijiet tal-attriċi u laqgħet it-talbiet rikonvenzjonali.

15. Is-sentenza hija twila 94 faċċata. Din il-Qorti sejra tiċċita partijiet minnha b'mod li fil-qosor kemm jista' jkun tirriproduċi b'mod intelliġibbli r-raġunament tal-Ewwel Qorti:

> "8. Huwa vera li jispetta lil kull firmatarju li b'diliġenza appropja jifhem u jagħrbel sew dak li jkun qed jiffirma.
>
> Huwa daqstant ieħor doveruż fuq kull parti li ma tkunx *underhanded,* żleali, fil-ftehim u li kull ftehim kif ingħad jiġi adoperat u mmexxi bil-prinċipju tal-bona fede minn kull kontraent.
>
> Tara u tifhem illi l-konvenut waħdu, għax martu ma kienetx lesta għal vista tal-Excel, ftiehem mas-soċjeta konvenuta wara li kien irċeva l-ewwel *flyer* fil-letter box. Il-kliem fl-istess kien ċar u inekwivoku; **is-soċjeta' tieħu biss commission darba li jirnexxielhom ibiegħu** l-propjeta' u dan id-diskors jiġi b'assikurazzjoni ewmfatika *"I would like to assure you..."*. Dan huwa l-ewwel impatt li ħalliet is-soċjeta' attriċi fuq il-konvenut, fuq skorta ta' hekk l-għada jirċievi telefonata biex rappresentanti jmorru jżuru l-proprjeta'. Wieħed irid jiftakar ukoll illi l-konvenuti ġia kellhom il- propjeta' tagħhom *listed* ma'aġenżija oħra. Pero' meta s-soċjeta' tramite r- rappresentanti tagħha, għal ġieħna xejn

anqas milli erbgħa minn nies, marru jżuru lill-konvenuti, biss jumejn wara, inħarġet listing form li timmerita eżami *in funditus* għal mertu ta' dak li qed jiġi diskuss.

9. Id-dokument esebit mar-rikors ġuramentat juri mad-daqqa t'għajn fuq l-ewwel paġna tiegħu 'l hekk imsejħa *listing form*, formula sempliċi b'dettalji bażiċi, tipa kbira u xejn ikkomplikat. Il-wara tagħha pero' huwa storja oħra. Hija tipa pjuttost żgħira, tipa rqiqa ferm, b'varji kundizzjonijiet tekniċi li **kollha jitrattaw benefiċċċju pekunjarju uniku a favur Excel ta' kif din f'ċirkostanzi varji tiġbor il-commission tagħha. Dawn il-varji kundizzjonijiet huma di natura tekniċi u mhux faċilment deduċibbli minn persuna li mhux intiża f'tali negożju.**

10. Anna Tabone tgħid li hi ħadet l-iżbriga tfiehem **dana kollu lill-konvenuti,** almenu hekk tiprospetta li tfiehem l-attriċi. Pero', Tabone tgħid li hi fehmet lill-konvenuti BISS li darba li tinġib il-*full offer* il-konvenuti kienu obbligati li jipproċedu bil-bejgħ. *Sic et simplicitur*, Imkien ma tgħid li fehmet lill-konvenuti li ottenut il-prezz, bla ma miftehma kondizzjonijiet oħra, kienet tkun ġia dovuta l-commission jekk ix-xerrejja rinfaċċati b'dan ma jersqux għal konvenju.

Minn din ix-xhieda waħidha ġia huwa ċar li fil-fatt il-kundizzjonijiet propja ma ġewx spjegati **sew** lill-konvenuti li żgur mhux tal-qata' fil-kamp. Il- konvenuti t-tnejn igħidu dan. Fil-fatt hemm differenza kbira bejn tgħid lis- soċjeta' attriċi hi dovuta l-commission jekk jirnexxi l-bejgħ milli dak li jgħidu l-klawsoli tal-ftehim imsemmi, senjatament l-ewwel artikolu tiegħu.

11. Importanti ukoll x'kien il-ħsieb ta' Martin Pace meta ffirma kemm il-listing form, ukoll it-tlett offerti aktar tard. Jixhed li hu ried biss jassigura, u hekk fehem, li jkun assigurat li jirċievi l-prezz fl-intier tiegħu bla ma hu jbagħti commission, ukoll li Excel ma jkollhiex l-esklussivita' bħala aġenzija. Oltre hekk donnu ma kien konċernat b'xejn iżjed.

Din is-sitwazzjoni fejn il-konvenuti ġew rinfaċċati b'assikurazzjoni li biss fuq suċċess ta' bejgħ li kienet dovuta l-kommissjoni, imbagħad jiffirmaw ftehim ta' listing *sulla faccia,* **li wara hu miżgħud b'kundizzjonijiet tekniċi, hija sitwazzjoni kapsjuża għall-aħħar. Frankament il-Qorti ma tqies li hawn hu applikabbli l-prinċipju li saħħqet fuqu s-soċjeta' attriċi** *imputet sibi***. Ma tistax tinvoka dan meta hi l-ewwel tiġbed in-nies lejha b'wegħda li tgħid mod imbagħad torbot il-bejjiegħa, li mhux svelti fis-suq, b'varji kundizzjonijiet tekniċi li jikkontradixxu l-ewwel offerta/introduzzjoni tagħha. Din l- attitudni tinduċi faċilment għal iżball u tpoġġi l-bona fede marbut mal-konvenzjoni fid-dubbju!**

Il-Qorti nonostante li hi ferm konoxxenti mill-fatt li l-kliem tal-konvenzjoni jorbtu u jagħmlu liġi bejn il-partijiet, ma tistax meta tagħrbel il-provi ma tarax li xejn f'dak presentat lill-konvenuti, u kif waslet għandhom din il-presentazzjoni ma kien ċar, meta meħuda l-fatti kollha li jppreċedew il-

> firma tal-listing form innifisha. Kieku kien mod ieħor l-istess soċjeta attriċi ma kienetx aktar tard tbiddel il-kliem tal-flyer li bih tintroduċi ruħħa u tippresenta meta tesiġi l-commission.
>
> Ġia minn dan il-lat issib li l-konvenuti għandhom raġun jirreżistu għax-xilja attriċi.
>
> 12. Fit-tieni eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jressqu ukoll l-iżball ta' fatt biex jilqgħu għat talba. Jsostnu ikoll li l-kuntratt huwa vizzjat minħabba li hu vizzjat fil-fatt u fid-dritt għax il-ftehim kien indott minn pressjoni".

16. L-Ewwel Qorti kompliet billi ċċitat l-Art. 976(1) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li "L-iżball dwar il-fatt ma jġibx in-nullità tal-kuntratt ħlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim". Wara li ċċitat xi ġurisprudenza, ikkonkludiet li:

> "Jekk il-Qorti toqgħod fuq dan it-tgħalim ġurisprudenzjali u tgħaqqdu ma' dak li xehed il-konvenut Martin Pace isib li terġa' jkollha taqbel mad-difiża mressqa. Għalkemm il-pressjoni subita mill-konvenuti ma kientx tali li taf minn dik aktar komunament mifhuma ta' waħda aggressiva, pero' meta tqies li biss ma l-ewwel vista l-konvenuti bla ma apprezzaw sew l-import tal-listing form kienu ġia presentati bl-istess, mitluba jiffirmawha meta lanqas almenu ma ingħataw iċ-ċans li jixtarru sew tali ftehmu jew jikkunsultaw ruħhom sew fuq l-istess. Tfakkar li l-kopja tagħha ingħatatilhom biss wara li kienu intrabtu biha u mhux qabel. Terġa tirritjeni illi huma ġew indotti fi żball fattwali li kien kardinali għal dak mixtieq minnhom, li kienu iva ċerti li jridu jbiegħu d-dar taħt il-kundizzjonijiet kollha maqbula, apparti għal prezz, ukoll li ma jħallsu ebda flejjes. Hekk spiċċaw li għax inġabet l-offerta mitluba, mingħajr ma għadu magħluq sew il-ftehim, ġia espsoti għal ħlas tal-commission. Żgur li dan il-fatt waħdu jolqot is-sustanza tal-ftehim u li ma seta' kien qatt l-intenzjoni tal-firmatarju Pace.
>
> Għandu jiġi ppuntwalizżat ukoll illi konvenju mhux marbut biss mal-prezz tal-immobbli u li fih jiġu trattati u pattwiti punti oħra determinanti għal bejħ innifsu. Il-prezz waħdu mhux konklussiv għal ftehim".

17. Il-Qorti mbagħad għamlet riferenza għall-eċċezzjonijiet tal-konvenuti bbażati fuq il-Kap. 378. Wara li tirriproduċi l-Art. 44 tal-istess Kap, tkompli tirraġuna li:

> "Kif tgħid sew il-ġurisprudenza nostrali dan l-artikolu mhux eżawrijenti f'dak prospettat li jista' jikkwalifika bħala espressjonijiet mhux ġusti u projbiti. It-tul ta' l-istess, u l-fatt li jħalli lok għal aktar interpretazzjoni juri biċ-ċar kemm il-leġislatur ried li jestendi protezzjoni lill-kunsumaturi f'ċertu ċirkostanżi li jafu jkunu kapzjużi għalihom.
>
> Il-liġi tħalli għal eżami u interpretazzjoni tal-Qorti, eżaminati l-fatti partikolari tal-kaz, x'għandhom fil-kaz in eżami jkunu dawn l-espressjonijiet mhux ġusti u sproporzjonati tant li jikkreaw żbilanċ a favur in-negozjant ad detriment tal-konsumatur.
>
> Fil-każ odjern is-soċjeta attriċi qegħda titlob is-somma ta' €37,465.00 skontha bħala brokerage fee, komposta minn 5% tal-prezz tal-bejgħ plus Vat.
>
> Jekk il-Qorti isib li tali ftehim hu milqut minn xi waħda mill-kundizzjonijiet maħsuba fl-artikolu 44 ċitat, allura l-effett ikun li dik l-espressjoni hekk milquta ma jkollha ebda effett bejn il-partijiet, b'dan pero' li l-ftehim jibqa' validu jekk jista' hekk jibqa' jgħodd mingħajrha.
>
> L-artikolu 44(g) jitkellem fuq ammont sproporzjonat dovut meqjus il-valur tal-oġġett prinċipali mentri l-artikolu 44(m) jitkellem dwar pattijiet inkluża fil-ftehim li l-konsumatur ma kellux ċans sew li jifhem qabel ma jiffirma l- kuntratt.
>
> Il-Brokerage fee mitluba fil-fehma ta' din il-Qorti hija dik li tista' tiġi meqjusa bħala pre-likwidated damages".

18. L-Ewwel Qorti f'dan l-istadju reġgħet iċċitat estensivament mill-ġurisprudenza, u fl-aħħar tal-lista tas-sentenzi rriproduċiet bran estensiv mis-sentenza tal-Prim'Awla **F.(Advertising) Limited v. Joseph Borg**[1] b'fattispeċje jixbħu lil dik tal-kawża preżenti, anke billi kienet dwar *estate agents* li marru fid-dar tal-konsumatur li ffirma formola *standard*, li ħassret il-ftehim ta' senserija abbażi prinċipalment tal-Art. 44 fuq imsemmi. Kompliet tgħid li:

---

[1] 24 ta' Settembru, 2019 1237/12TA.

> "Il-Qorti ftit għandha x'iżid ma' dana kollu ġia b'referenza għal fatti kif valutati ħlief li tgħid li ma kien ikun hemm xejn ħazin li s-soċjeta' attriċi talbet danni pre-likwidati raġonevoli kieku mxiet bil-bona fede rikjesta meta daħlet fil-ftehim involut.
>
> Mill-att ta' l-artikolu 44(g) għalkemm l-ammont ta' danni prelikwidati jafu jkunu determinati b'mod soġġettiv, però tenut kont ta' dak li l-verita' għamlet l- attriċi qua xogħol waqt it-trattativi bejn il-bejjiegħa u x-xerejja, u li fil-fatt ma wasslet biex ikkonkludiet qatt dan in-negozzju, lanqas sal-punt tal-konvenju, u dak li kienet tkun dovuta kieku għalqet dan in-negozju, tqies li s-somma minnha mitluba twassal għal sproporzjon konsiderata s-servizz offrut.
>
> Ukoll inkwetanti għal Qorti hu dak li hu protett fl-artikolu 44(m) tal-Kap 378. Kif ġia analiżżat il-Qorti, il-konvenut Pace ġie preżentat b'listing form li qajla kellu l-opportunita' li jgħaġen u jifhem qabel ma ffirmaha f'ċirkostanżi pjutost mgħaġġla, imdawwra b'ammont ta' nies mgħarfa sew fil-kamp tan-negozju tal- proprjeta'. Kien f'posizzjoni ta' inferjorita' ħdejn l-attriċi, dan rifless ukoll bil- mod kif ġabu ruħhom ir-rappresentanti tagħha, u l-għaġġla li assiguraw li jiġi ffirmat 'l hekk imsejjaħ listing, oltre għal mod kif inhu redatt il-ftehim u n-nuqqas ta' esperjenza tal-konvenuti fil-kamp. Ma tarax kif f'tali ċirkostanzi fil-fatt il-konvenuti kellhom xi opportunita' reali li jifhmu sew il-pattijiet li kienu rrevokabilment jorbtuhom qabel ma sar il-ftehim".

19. L-Ewwel Qorti mbagħad ittrattat il-kontrotalba, l-ewwel fejn din hi bbażata fuq il-Kap 378 - li essenzjalment diġà kienet irraġunat fuqu hija u titratta t-talba tal-attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti - imbagħad għaddiet biex ittrattat il-kontrotalba bbażata fuq il-vizzju tal-kunsens minħabba qerq, abbażi tal-Art. 981 tal-Kodiċi Ċivili. Wara ċitazzjonijiet oħrajn mill-ġurisprudenza kkonkludiet hekk fir-rigward:

> "A skans ta' ripetizzjoni tagħmel referenza għal dak ġia analiżżat supra u żżid illi l-eta' tal-konvenuti, in-negozju li kien jiġġestixxi Martin Pace, wieħed sempliċi ta' souvenirs tat-tiġien u xejn relatat man-negozju ta' proprjeta', in-nuqqas ta' esperjenza fil-kamp tal-proprjeta', dawn il-fatturi kollha meta rinfaċċati bl- assikuarzzjoni li huma ma kienux se jħallsu ebda commission, fatt li dejjem kien kardinali għalihom, wassluhom li jemmnu dan, u dan kaġun biss ta' kif impostat ruħha s-soċjeta' attriċi fl-introduzzjoni inizjali tagħha. Huwa biss u unikament tort tas-soċjeta' attriċi li meta kellha ċans, bil-bona fede kollha dovuta, kellha tispjega lill-konvenuti illi dak li bih introduċit ruħha qabel it-

telefonata, ċioe' il- flyer ma kienx veritjier, anzi qarrieq, u li kienu se japplikaw dawk il- kundizzjonijiet kumplessi b'tipa żgħira li ffirma il-konvenut taħt il-forma tal- listing.

Tqis li l-mod kif imxiet is-soċjeta' attriċi ġia mil bidu ta' kif introduċit ruħha u dak li segwa wara induċa lill-konvenuti fi żball biex b'hekk ġie ffirmat il-ftehim".

L-appell tal-attriċi

20. L-attriċi ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u appellat minnha. Titlob li tiġi kkonfermata l-parti li ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti; tiġi mħassra l-bqija tas-sentenza; tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra; tilqa' t-tieni talba tagħha; tilqa' l-kontro-eċċezzjonijiet tagħha u tiċħad it-talbiet rikonvenzjonanti.

21. Issostni li ressqet persuni interessati u rnexxielha tassigura *full unconditional offer* u għalhekk wettqet l-obbligazzjonijiet tagħha taħt il-ftehim.

22. L-aggravji tagħha huma, fis-sustanza, li:

(1) L-Ewwel Qorti naqset milli tqis xhieda u provi mressqa minnha sabiex tasal għall-konklużjonijiet li waslet għalihom.

(i) Dwar l-ispjegazzjoni tal-*full offer*, dik il-Qorti qalet li Anna Tabone lill-konvenuti qaltilhom biss li ġaladarba tinkiseb il-*full offer*, huma

kienu obbligati jipproċedu għall-bejgħ. Imkien ma tgħid li fehmithom li miksub il-prezz bla ma jkunu miftiehma kundizzjonijiet oħra, kienet tkun dovuta s-senserija. Injorat il-parti l-oħra tax-xhieda ta' Anna Tabone li hija spjegat il-klawsoli kollha tal-kuntratt.

L-Ewwel Qorti ma kellhiex tagħmel riferenza għall-*flyer*, għaliex dan kien sempliċi pubbliċità.

L-uniċi żewġ kundizzjonijiet li għamlu l-konvenuti kienu li jirċievu l-prezz sħiħ u li l-attriċi ma tkunx is-*sole agent.*

(ii) Skont Art. 976(1) tal-Kodiċi Ċivili, żball dwar il-fatt iġib in-nullità tal-kuntratt biss jekk jaqa' fuq is-sustanza nnifsha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim. L-Ewwel Qorti ma messhiex ikkonkludiet li l-konvenut ma fehemx it-termini bażiċi ta' senserija. L-allegat żball ma kienx skużabbli għaliex ġew infehma lilu l-klawsoli kollha tal-ftehim. Huwa qatt ma lmenta minn xi żball waqt in-negozjati sussegwenti li fihom ħa sehem attiv.

(iii) L-apprezzament tal-Qorti li l-kundizzjonijiet ma kinux ġusti ex-Art. 44(2)(g) u (m) tal-Kap. 378 kien ukoll żbaljat. Il-ħlas ta' 5% senserija huwa dak normali fis-suq.

(iv) L-apprezzament tal-Qorti li l-klawsoli kienu tali li l-konsumatur jiffirmahom mingħajr ma jifhimhom huwa wkoll żbaljat għaliex Anna Dimech fehmithomlu.

(2) L-Ewwel Qorti ddeċidiet ħażin meta kkunsidrat il-*brokerage fee* bħala danni pre-likwidati.

(3) Il-ġurisprudenza ċċitata mill-Ewwel Qorti ma kellhiex twassalha għall-konklużjoni li l-attriċi kienet *in mala fede*, u li wettqet qerq u għemil doluż. L-attriċi ma kellha l-ebda intenzjoni li tqarraq; m'eċċedietx il-limiti tal-makakkerija ttollerata fin-negozju. Bil-kontra, huma l-konvenuti li ingannaw lill-attriċi billi m'onorawx il-ftehim, bl-iskuża li biddlu l-ħsieb u minħabba piżijiet finanzjarji li kienu sejrin jidħlu għalihom, biex imbagħad biegħu darhom lil ħaddieħor.

Ikkunsidrat:

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

23. Huwa paċifiku bejn il-partijiet li l-ftehim suġġett ta' din il-kawża huwa wieħed bejn kummerċjant u konsumatur, u li għalhekk huwa applikabbli l-Kap. 378, li jimplimenta għadd ta' Direttivi tal-Unjoni Ewropea li joħolqu reġim legali speċjalizzat biex jitħares il-konsumatur.

24. Fis-sistema liberali li jappartjenu għaliha l-kodiċijiet tal-liġi msemmija, id-dixxiplina tal-kuntratt għandha normi li jħarsu lil min soġġettivament, minħabba ċirkustanzi kontinġenti, isib ruħu f'kundizzjoni ta' "djufija": bħall-istat ta' bżonn; ta' inkapaċità; vizzji tal-kunsens; permezz ta' rimedji bħar-rexxissjoni jew l-annullabilità. Min-naħa l-oħra, fil-kuntratti tal-konsumatur, id-"djufija" hija waħda strutturali, prodotta mis-suq, u mhux minn ċirkustanza konkreta u speċifika li jkollha x'taqsam mal-kuntrattur individwali, bħal fil-Kodiċi Ċivili jew il-Kodiċi Kummerċjali.

25. Il-konsumatur huwa meqjus dgħajjef mhux minħabba l-kundizzjoni ekonomika jew soċjali tiegħu, imma għaliex mhuwiex informat biżżejjed u għalhekk mhux tali li jippermetti l-aħjar tħaddim tas-suq.

26. Skont Art. 47B tal-istess Kap, id-dispożizzjonijiet tat-Taqsima VII tiegħu, intitolata "Klawżoli mhux ġusti f'kuntratti" (Art. 44-47B) għandhom jipprevalu fuq kull dispożizzjoni kuntrarja li fihom il-Kodiċi Ċivili u l-Kodiċi tal-Kummerċ. Li jfisser li fil-każ preżenti, kemm-il darba jseħħu ċ-ċirkostanzi li jagħtu lok għall-applikazzjoni ta' dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi tal-konsumatur, l-attriċi, bħala kummerċjant, ma tkunx tista' tibqa' tistrieħ fuq ir-rekwiżiti – iktar favorevoli għaliha – biex iseħħ vizzju tal-kunsens minħabba żball jew minħabba qerq. Dan mhux biss abbażi tal-prinċipju ġenerali li liġi speċjali tidderoga liġi ġenerali, imma wkoll

b'dispożizzjoni espressa tal-liġi, li permezz tagħha l-leġislatur jindaħal biex jikkoreġi l-assimetrija tas-setgħa kuntrattwali tal-partijiet dipendenti fuq il-pożizzjoni rispettiva tagħhom fis-suq.

27. Skont Art. 46 tal-Kap. 378, kuntratt li jsir mal-konsumatur li jkun jinkludi xi espressjonijiet projbiti jew mhux ġusti **ma jkunx jorbot lill-konsumatur** kemm-il darba l-kuntratt **ma jkunx jista' jibqa' jeżisti mingħajr dik l-espressjoni** mhux ġusta. Espressjoni mhux ġusta hija mfissra mil-liġi stess bħala waħda li:

> "(*a*) toħloq żbilanċ sinjifikanti bejn id-drittijiet u l- obbligazzjonijiet tal-partijiet fil-kuntratt b'detriment tal-konsumatur; jew
>
> (*b*) tikkaġuna li t-twettiq tal-kuntratt ikun, b'mod mhux dovut, detrimentali għall-konsumatur; jew
>
> (*ċ*) tikkaġuna li t-twettiq tal-kuntratt ikun, b'mod sinjifikanti, differenti minn dak li l-konsumatur jista' raġonevolment jistennih li jkun; jew
>
> (*d*) tkun inkompatibbli ma' kull ħtieġa ta' bonafidi".

28. L-Art. 44 jagħmel lista twila ta' espressjonijiet mhux ġusti, u jagħmilha ċara li din lanqas hija eżawrjenti (Art. 44(4)). Fosthom:

> "(g) jeħtieġu lil konsumatur li jkun naqas milli jwettaq l- obbligazzjoni tiegħu, li jħallas b'kumpens lill- kummerċjant ammont li jkun sproporzjonatament għoli ħdejn il-valur tal-oġġetti jew is-servizzi mixtrijin jew mikrijin.
>
> (h) jistabbilixxu l-kumpens li għandu jitħallas minn konsumatur li jkun naqas li jwettaq l-obbligazzjonijiet tiegħu, mingħajr ma jipprovdu għal kumpens daqsinsew mill-kummerċjant li jkun naqas mill-istess ħaġa.
>
> (m) ikunu irrevokabilment jorbtu lill-konsumatur b'pattijiet li ma kellu ebda opportunità reali li jifhem sew qabel ma jagħmel il-kuntratt.

> (w) jipprovdu dwar li jkun hemm xi rabta immedjata u finali mill-konsumatur malli jiffirma l-kuntratt, filwaqt li l-kummerċjant jidħol fil-kuntratt kif suġġett għal xi kondizzjoni li t-twettiq tagħha jkun jiddependi biss mir-rieda tal-kummerċjant".

29. Imbagħad l-Art. 47(1) jaqra hekk:

> "F'kuntratt li jsir mal-konsumatur, fejn l-espressjonijiet kollha jew x'uħud minnhom li jkunu offruti minn kummerċjant lil konsumatur jkunu bil-miktub, dawk l-espressjonijiet għandhom jinkitbu b'lingwa kif ordinarjament mitkellma u intelliġibbli li tista' tiftiehem mill-konsumaturi li l-kuntratt ikun indirizzat lejhom".

30. M'hemmx dubju li kif tajjeb osservaw l-appellati fir-risposta tagħhom tal-appell, id-doljanza tal-appellanti tiċċentra fuq il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li l-konvenuti ma ġewx imfehma l-portata tal-ftehim *de quo*. Permezz ta' dan l-aggravju, l-appellanti qiegħdha titlob apprezzament ġdid tal-provi li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kkunsidrat b'dettall u reqqa kbira, wara li kellha l-opportunità li tisma' x-xhieda *viva voce* u wkoll tosserva l-komportament tagħhom. Din il-Qorti ta' reviżjoni normalment ma jkollhiex din l-opportunità u għalhekk stabbiliet il-prassi li ma tissindakax id-diskrezzjoni tat-tribunali tal-ewwel istanza, inkluż l-apprezzament tagħhom tal-provi, sakemm ma jkunx hemm motivazzjoni inkongruwa, inadekwata jew illoġika; inkella apprezzament manifestament żbaljat. Huwa biss f'ċirkostanzi estremi bħal dawn li din il-Qorti tagħmel il-valutazzjoni tagħha tal-provi akkwiżiti fil-proċess.

31. Joħroġ ċar mill-korp tas-sentenza tal-Ewwel Qorti li fliet kelma b'kelma dak li qalu x-xhieda, ikkwotat il-punti ewlenin li xehed dwarhom

kull xhud u spjegat ir-raġunament tagħha wara kull konklużjoni li għamlet. Din il-Qorti studjat sewwa l-istess sentenza u ma ssib fiha l-ebda raġunament li mhux rafforzat bil-loġika jew li mhuwiex magħmul b'sens ta' ġustizzja u proporzjon. L-ilment ewlieni tal-appellanti hu li l-Qorti injorat il-provi tagħha, u għalhekk għamlet eżami ta' parti mill-provi biss, u mhux ta' kollha, kif inhi obbligata tagħmel. Dan mhuwiex il-każ. Dak li jirriżulta mill-korp tas-sentenza hu li l-Qorti eżaminat il-provi kollha, iżda emmnet verżjoni u mhux oħra. Dan m'għamlitux b'mod arbitrarju, imma b'mod diskrezzjonarju, abbażi tal-prinċipji probatorji stabbiliti, fosthom dawk tal-kredibilità u tal-verosimiljanza. Eżerċizzju li huwa fil-podestà ġurisdizzjonali sħiħa tagħha illi tagħmel.

32. Kuntrarjament għal dak li qed tippretendi l-appellanti, l-Ewwel Qorti sewwa għamlet meta ħadet inkonsiderazzjoni r-riklam li bagħtet lill-appellati, bl-assikurazzjoni li l-kummissjoni tingħata biss jekk isir il-bejgħ, li mbagħad ma ġietx imdaħħla fil-*listing form*; anzi minflok ġiet imdaħħla kundizzjoni ferm differenti, b'tipa żgħira bilkemm tinqara', b'numru kbir ta' kliem, u li ma jinftihemx minn konsumatur mhux midħla ta' dawn it-tip ta' kuntratti.

33. Il-*flyer* kienet twiegħed li ma tittieħed l-ebda senserija jekk ma jkunx hemm bejgħ; mentri dan ma kienx il-każ u għalhekk tikkostitwixxi prattika kummerċjali li titqies qarrieqa *ex*-Art. 51D tal-Kap. 378. Għalhekk l-

Ewwel Qorti sewwa għamlet meta ħaditha inkonsiderazzjoni. Wara kollox kienet il-bidu tat-twebbil mill-attriċi biex il-konvenuti jersqu għall-kuntratt.

34. L-Ewwel Qorti kienet perfettament intitolata temmen lill-konvenut u mhux lil Anna Tabone fejn qalet li spjegat fid-dettal kull klawsola, wara li qieset iż-żewġ verżjonijiet tal-partijiet kif ukoll tan-nuqqas ta' korroborazzjoni minn sħabha preżenti magħha fid-dar tal-konvenuti meta ġie ffirmat il-ftehim.

35. Iżda l-Ewwel Qorti ma bbażatx id-deċiżjoni tagħha fuq il-verżjoni tal-konvenuti dwar in-nuqqas ta' spjegazzjoni tal-kontenut tal-ftehim. Ibbażat is-sentenza tagħha fuq konsiderazzjonijiet oħrajn li, waħedhom, huma biżżejjed biex il-ftehim *de quo* ma jibqax jorbot lill-konvenuti appellati. Dan irrispettivament minn jekk il-konvenuti ġewx infehma jew le l-klawsoli kollha tal-kuntratt.

36. L-Ewwel Qorti qieset li l-ftehim *de quo* huwa miktub bi stil tekniko-legali u għalhekk żġur jikser id-dispożizzjonijiet tal-Art. 47(1). Huwa fundamentali li l-konsumatur jifhem x'qed jiffirma u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti, din hija norma ta' ordni pubbliku u għalhekk il-ksur tagħha jġib in-nullità tal-kuntratt.

37. Din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li l-ħlas ta' ammont daqs is-senserija sħiħa jekk il-konsumatur ma jersaqx għall-kuntratt ma huwa senserija xejn, u huwa effettivament penali sproporzjonata bi ksur tal-Art. 44(2)(g). Taqbel ukoll mal-Ewwel Qorti li l-kuntratt jorbot lill-konvenuti hekk kif ikun hemm ftehim fuq il-prezz iżda mhux ukoll fuq il-kundizzjonijiet l-oħrajn tal-kuntratt, li jibqgħu fl-arbitriju assolut tal-attriċi, bi ksur tal-Art. 44(2)(w).

38. Stabbilit ksur tal-Kap 378 kif fuq imsemmi, ma kienx hemm lok għall-Ewwel Qorti li ssib ksur tal-Kodiċi Ċivili.

39. Finalment, għal kull *buon fini* ma jirriżultax mill-atti li l-appellati biegħu darhom lil terzi fil-mori ta' dawn il-proċeduri. Mhux sew li l-appellanti għamlet asserzjoni gratuwita bħal din li ma tirriżultax mill-provi akkwiżiti.

Decide

40. Għalhekk din il-Qorti qiegħda, anke għal motivi mhux għalkollox identiċi ma' dawn mogħtija mill-Ewwel Qorti, tiċħad l-appell tal-attriċi u

tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż ġudizzjarji tal-Prim Istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti; spejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
rm