

Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 491/2017/1

F. (Advertising) Limited (C27689)
(appellata)

Vs

Grace Austin
(appellanti)

17 ta' Ġunju, 2019.

1. **Dan huwa appell tal-konvenuta minn sentenza tat-Tribunal għal-Talbiet Żgħar fil-31 t' Ottubru 2018 dwar ftehim tat-tip standard form li ffirmaw il-partijiet in konnessjoni ma' reklamar għall-bejgħ ta' appartament f'Haż-Żabbar.**
2. Mill-atti jirriżulta li:
 - 2.1. Permezz ta' avviż tat-talba pprezentat fil-25 ta' Ottubru 2017, is-socjetà attriċi talbet li l-konvenut jigi kkundannat iħallasha s-somma ta' €5,000 rappreżentanti valur ta' servizzi rezi fuq inkarigu tal-konvenuta *ai termini* ta' skrittura privata ta' reklamar datata 26 ta' Novembru 2015, bl-ispejjeż inklużi dawk ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju pprezentat kontestwalment mal-avviż u bl-interessi legali.
 - 2.2. L-intimata sostanzjalment wiegbet¹ illi: (i) jeżistu numru ta' rregolaritajiet fl-imsemmija skrittura bi ksur tal-Kap. 378 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Liġi Ċivili; (ii) l-iskrittura privata hija invalida għaliex nieqsa mill-intenzjoni komuni; (iii) l-intenzjoni tagħha kienet li l-ammont imniżżel fl-iskrittura kellu jitħallas biss f'każ li l-kumpannija *Owners Best* tinnegozja u tbiegħ b'suċċess

¹ Fol. 7.

il-proprjetà tagħha; (iv) fuq il-prinċipju ta' *buona fede*, fl-ebda okkażjoni ma ġie spjegat/dikjarat/moqri l-kontenut tal-iskrittura privata.

- 2.3. B'sentenza mogħtija fil-31 t'Ottubru 2018, it-Tribunal għal Talbiet Żgħar iddeċieda billi ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta, laqa' t-talbiet attriċi u kkundanna lill-konvenuta tħallas lis-soċjetà attriċi s-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000), bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-kawża sal-ħlas effettiv. L-ispejjeż jithallsu kollha mill-konvenuta.
3. Minn din id-deċiżjoni appellat il-konvenuta. Tilmenta fl-ewwel lok li t-Tribunal għamel apprezzament żbaljat tal-provi quddiemu meta ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-appellanti abbażi tal-fatt li skont l-istess Tribunal l-attriċi rnexxielha tipprova l-każ tagħha. Tikkontendi li hija ottemporat ruħha skrupolożament mat-termini tal-ftehim iffirmit bejn il-partijiet u ma kisret l-ebda kundizzjoni u għalhekk mhix obbligata tħallas ebda ammont lill-appellata. Tgħid inoltré li it-Tribunal m'għamilx apprezzament tajjeb tal-provi għaliex emmen biss il-verżjoni mogħtija mill-attriċi mingħajr ma emmen il-verżjoni tagħha.
4. L-appellata da parti tagħha wieġbet li: (i) l-appell huwa null billi l-appellanti ma tatx avviż formali lill-aġġudikatur bl-intenzjoni tagħha li beħsiebha tintavola appell dakinhar tas-sentenza quddiem it-Tribunal bi ksur tal-*proviso* tal-artikolu 9(2)(a) tal-Kap. 380; (ii) l-argumenti u osservazzjonijiet sollevati mit-Tribunal huma ġusti u korretti; (iii) il-maġġior parti tal-aggravji mressqa mill-appellanta huma lkoll msejjsa fuq allegazzjonijiet mhux ipprovati; (iv) il-funzjoni tal-Qorti tal-appell mhix intiża biex tagħmel apprezzament mill-ġdid tal-provi; (v) l-appellanti la gābet prova li l-bejgħ ġie konkluz permezz tar-*Remax Estate Agent* u lanqas li bagħtet ittri lill-appellata biex jitwaqqfu r-reklami, kif allegat minnha.

Konsiderazzjonijiet:

5. L-appellata tat eċċezzjoni li l-appellanti ma tawx avviż formali li kienu ser jappellaw. L-artikolu 9 tal-Kap. 380 jipprovdi illi:-

'9.(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet ta' kull regola magħmula skont l-artikolu 16 u skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (2), ġudikatur jirregola l-proċedimenti quddiem Tribunal kif ikun jidhirlu xieraq skont id-dettami tal-ġustizzja naturali.

(2) Bla ħsara għal kull regola msemmija fis-subartikolu (1), ġudikatur –

(a) għandu jiżgura li każ għandu, daqs kemm ikun possibbli, jinstema' u jinqata' sommarjament fl-istess jum tas-smiġh tiegħu u li dak is-smiġh ma jtulx iktar minn seduta waħda:

Iżda jekk parti tixtieq tappella mid-deċiżjoni, għandu jingħata avviż dwar dan lill-ġudikatur meta tingħata d-deċiżjoni:

Iżda wkoll il-ġudikatur għandu fl-istess jum meta tingħata d-deċiżjoni jibgħat lir-Reġistratur kopja bil-miktub ta' dik id-deċiżjoni li tkun ingħatat fl-istess jum u li jkun fiha r-raġunijiet għad-deċiżjoni ...'

6. Din il-Qorti diġa kellha l-opportunità tiddeċiedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet ***London Services Ltd (C-3951) vs Mario Laporto*** fejn qalet:

'14. Jidher li dan ir-rekwiżit impost fuq il-parti li tixtieq tappella mid-deċiżjoni tat-Tribunal hu mmirat għal dawk il-każijiet fejn il-vertenza tkun ġiet deċiża dakinhar stess tas-smiegħ tal-kawża. Fil-fatt f'tali cirkostanzi dan is-sub-artikolu fuq ċitat jimponi żewġ obbligi: wieħed fuq il-parti li tkun trid tappella (biex tavża lill-ġudikant li bi ħsiebha tappella), u wieħed fuq il-ġudikatur innifsu (biex dakinhar stess jgħaddi kopja tas-sentenza mogħtija minnu, bir-raġunijiet għad-deċiżjoni). Huwa evidenti li tali żewġ obbligi huma imposti sabiex jiġi assigurat li dakinhar stess li tkun inqatgħet il-kawża (u cioe` minn meta jibda' jiddekorri ż-żmien għall-preżentata tal-appell) tkun disponibbli id-deċiżjoni tat-Tribunal f'forma skritta għall-parti li tkun trid tappella. Ovvjament f'każ bħal dan odjern, fejn id-deċiżjoni ma ingħatatx dak in-nhar tal-ewwel smiegħ, anzi kien hemm diversi seduti sakemm ingħatat is-sentenza li kienet diġa bil-miktub.

15. Il-qorti żżid li mhemm l-ebda provvedimento li jekk ma jingħatax l-avviż li ttellief ikun irid jappella, allura l-appell hu null.

16. Għaldaqstant l-argument tal-appellati li l-appell odjern mhux wieħed validu, huwa infondat.'

7. Raġunament li japplika wkoll għall-każ preżenti. Għalhekk l-eċċezzjoni hi miċħuda.
8. B'riferenza għall-meritu tal-appell, din il-qorti ma tiddisturbax faċilment l-apprezzament tal-provi li jkun sar mit-Tribunal. Il-proċediment quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar jinvolvi proċedura verament sommarja bi kriterji differenti minn dawk previsti mil-liġi proċedurali skont il-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għalhekk:

'wieħed għandu dejjem iżomm in mira illi d-deċiżjoni tat-Tribunal tiġi konfezzjonata prinċipalment skond l-ekwità (Artikolu 7 tal-Kapitolu 380). Dan ifisser li fl-eżami li jrid jiġi kondott ta' l-apprezzament tal-provi li għamel it-Tribunal din il-Qorti trid tara jekk kienx hemm fil-ġudizzju magħmul leżjoni tad-dritt ekwitattiv''²

² ***Schanzlin Gaby Vs Vella Joe Et***, Qorti tal-Appell Inferjuri, 08.06.2005.

9. In materja, jinsab deċiż ukoll illi:

*'l-gustizzja u l-ekwità jirrikjedu illi d-deċiżjoni tat-Tribunal tkun bażata fuq il-fatti provati. Filwaqt li din il-Qorti ta' reviżjoni ma għandhiex il-kompetenza biex tissindika deċiżjoni ta' fatt li jkun wasal għaliha t-Tribunal in kwantu din hi materja ta' kompetenza esklussiva tiegħu, din il-Qorti ma hix eskluża mill-funzjoni li tiddeċiedi jekk tali deċiżjoni ta' fatt kienetx tirrifletti **l-gustizzja sostantiva u l-ekwità. Gustizzja sostantiva li fil-verità trid tkun bilfors konfortata b' modiku ossia minimu ta' fatt provat.** Huwa wkoll prinċipju ta' gustizzja naturali illi l-gudikant għandu jiddeċiedi iuxta allegata et probata u ma jistax jiddeċiedi manifestament u ovvjament kontra dak li ġie quddiemu provat" – "Carmel Gerada -vs- Charles Borg Barthet (Beta Centre)", Appell, 29 ta' Jannar 1999'.³*

10. In tema ta' dritt ekwitattiv, fil-kuntest tal-aggravju tal-konvenut appellat, jiġi ċċarat mill-bidu lli:

*'Din il-Qorti digà kellha okkazzjoni bosta drabi tesprimi l-hsieb tagħha fuq il-kuncett ta' l-ekwità. B'mod generali, illi l-uzu ta' l-ekwità bhala strument ta' gudizzju għar-raggungiment tal-gustizzja fil-kaz singolari u in bazi għall-fattispeci partikolari tiegħu, kien hekk konsentit in mertu għal valutazzjoni tal-fatti jew biex jikkolma certu vojt fil-provi u, fejn okkorrenti, u hekk permissibbli, biex il-Gudikatur jiddevja mir-rigur tal-legalizmu zejjed u l-formalizmu ezagerat. **Mhux ukoll peró biex tigi injorata l-ligi jew l-esigenza tad-dritt applikabbli għal kaz konkret.**'⁴*

11. Mill-provi jirrizulta li permezz ta' skrittura⁵ datata 26 ta' Novembru 2015 u ffirmata minn Jonathan Osmond (għall-attriċi) u l-konvenuta, ġie dikjarat illi l-konvenjuta hi proprjetarja ta' appartament li riedet tbiegħ għall-prezz ta' €125,000:-

'... the client/s is/are hereby engaging the Company which accepts to advertise the said property for its sale on the open market through the various media at its disposal ...

*In view of the above advertising services and use of existing information and technology setup agreed upon between the appearers, the Client/s undertake to pay unto and in favour of the Company which accepts the sum of **EUR 5162** representing the fees (inclusive of VAT) mutually agreed upon between them for the said services as well as for the use of the existing information and technology setup within the framework of the said company.*

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

³ *Jennifer Hubbers v Rite Mix (Gatt Bros) Ltd.*, Qorti tal-Appell, 26.01.2005.

⁴ *Conris Pace Rivans vs Joseph Rivans u Francis Rivans*, Qorti tal-Appell, 11.12.2009.

⁵ Fol. 11.

Furthermore the Client/s undertakes and binds himself to inform the Company within a reasonable time, of the date, time and place for the signing of the preliminary agreement of the property advertised and the Company shall be entitled to be present for the signing of the said agreement irrespective of whether the transaction has been concluded by the intervention of the established Estate Agent so listed or without such intervention.

If the Client fails to abide by this condition, and the relative preliminary agreement is signed, it shall be considered that he has acted in breach of this agreement and will therefore be automatically bound to pay the full advertising fee forthwith.

For the better understanding of the above indicated circumstance, the client/s is indicating following list of estate agents: **Remax, Dhalia, Frank Salt, Sara Grech, Lea.**

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

...

The present agreement shall come into effect as from today the **26/11/2015** for a period of two years and shall therefore be considered to lapse on the **26/11/2017.**

The Client/s is entitled to opt out from this present agreement within six days from today informing the Company in writing through registered mail of such intention at the official address of the Company above indicated.

The Parties hereto declare and confirm that the contents of this agreement have been duly read and explained to them both in 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.⁶

12. Anness ma' dan il-ftehim hemm ukoll dokument iffirmit mill-partijiet li jispeċifika eżattament l-ammont dovut. Fl-ewwel kolonna tal-istess jingħad '*Pre-Agreed Estate Agents Only **Remax, Dhalia, Frank Salt, Sara Grech, Lea***' it-total dovut huwa '0', filwqat li fit-tieni kolonna hemm imnizzel '*Owners Best, Bartering, Direct, Family, Magazine, Renting, Sensar, Television, Website, Others*' it-total dovut huwa **€5,162**.⁷
13. Apparti dan il-ftehim, **Vincent Baldacchino**⁸ *qua* direttur tas-socjetà attriċi pprezenta wkoll provi dokumentarji oħra bħala prova tal-fatt li l-attriċi wettqet l-obbligji tagħha, ossija, irreklatat il-proprjetà in kwistjoni b'mod kontinwu fuq il-

⁶ Il-partijiet b'tipa grassa huma dawk li ntlew manwalment; sottolinjar tal-Qorti.

⁷ Fol. 12.

⁸ Fol. 9A *et seq* u fol. 31 *et seq*.

website tagħha,⁹ fuq il-magazine *Owners' Best* għal disa' darbiet,¹⁰ u ingaġġat perit hija stess biex iħejji pjanta tal-fond biex titella' fuq il-*website*.¹¹ Xehed ukoll¹² li l-attriċi kellha *database* sostanzjali ta' nies li riedu jixtru proprjetà u dawk il-*prospective buyers* kollha li kellhom eżiġenzi kompatibbli mal-proprjetà in kwisjoni kien jintbagħtilhom sms jew email bl-informazzjoni dwar il-fond in kwisjoni u n-numru dirett tal-konvenuta. Ir-reklamar fuq it-televiżjoni ma sarx għaliex *'gemma kien għadu shell u dan kien diżastru, kien hemm ħafna taqlib.*¹³

14. Xehed ukoll illi f'każ li jsir konvenju tramite *Estate Agent* msemmi fil-ftehim iżda l-klijent ma jinfurmax lill-attriċi b'dan, l-obbligu tal-ħlas jibqa'. F'dan il-każ l-appellanti qatt ma nformat lill-attriċi appellata li kienet se tbiegħ u saret taf li effettivament inbiegħ il-fond mill-insinwa wara riċerka li għamlet hi stess. Kien għalhekk li hija baġtet korrispondenza lill-appellanti bl-avukat.¹⁴ In kontro-eżami Vincent Baldacchino xehed:

*'... ma rriżultatniex li l-proprjetà nbiegħetx tramite aġenzija pero għalina dan kien irrilevanti għaliex il-fatt kien li l-proprjetà inbiegħet u jekk il-klijent ma nformaniex ikun in breach. Qatt ma jkollna klijent ikun ħa jbiegħ b'estate agency u ma javżaniex. Dan għaliex il-klijent f' dan il-każ jiffranka li jħallas lil kumpannija tagħna. Jekk il-bejgħ ikun isir b'estate agent, l-Owners' Best, il-kumpannija attriċi tmur fuq il-konvenju u cioe tiffinunzja d-drittijiet tagħha b'tali mod illi l-ħlas ma jsirx lilna. Dan naghmluh biex inkunu fair ma min ħa jbiegħ, biex jagħzel estate agent liema jrid ...'*¹⁵

15. **Jonathan Osmond** li ffirmat din l-iskrittura spjega li huwa fiehem lill-appellanti li:

'... f' dawn is-sentejn setgħet hi setgħet taħdem ukoll ma Agent tal-għażla tagħha u hi qalet li riedet taħdem ma Remax, Dhalia, Frank Salt, Sara Grech u Lea.

*Kont spjegajtilha li jekk wieħed mill-Agenti li kienet ħa tinkariga f' dawk is-sentejn kien ħa jbiegħ dik il-proprjetà l-Owners' Best ma kien ħa jieħu xejn. Kont indikajtilha wkoll jekk f'dawn is-sentejn il-proprjetà ma kinietx ħa tinbiegħ, l-Owners Best ma jieħu xejn. Hi saqsietni meta ħa thallas hi, u għeditilha li hi thallas jekk tinbiegħ il-proprjetà fi żmien dan is-sentejn ... saqsietni li riedet iċċempel lir-raġel tagħha, fil-fatt ċemplitlu u tagħtni l-go ahead biex isir il-ftehim. **Jiena f'dan il-punt ergajt bdejt nispjega paragrafu paragrafu fuq dak il-ftehim li kien hemm miktub x'kien jinvolvi.** Il-konvenuta ffirmat fuq kull faċċata ta' kull ftehim ...'*¹⁶

⁹ Fol. 13.

¹⁰ Fol. 16 – 24.

¹¹ Fol. 25.

¹² Fol. 31.

¹³ Fol. 32.

¹⁴ Għalkemm ix-xhud jgħid li qiegħed jeżebixxi din l-ittra bħala **'Dok VP5'** l-istess ma tinsabx in atti.

¹⁵ Fol. 33.

¹⁶ Fol. 27 – 30.

16. In kontro-eżami l-istess xhud jgħid inoltré li huwa kien iċempel lill-appellanti kull 30 jum biex jara kienx hemm xi żvilupp iżda kull darba kienet tgħidlu *`li għalissa m'hemm xejn.*¹⁷
17. Il-perit Elaine Padovani kkonfermat¹⁸ li hija ma kellhiex għalfejn tmur fuq il-post u li l-pjanta minnha redatta a fol. 25 kienet ibbażata fuq il-qisien li kien hemm fuq il-pjanti provduti mill-appellanti stess.
18. Da parti tal-konvenuta xehedu hi¹⁹ u bintha.²⁰ Tgħid li r-rappreżentant tal-attriċi kien qalilhom li r-reklamar huwa parti mill-*commission* li riedu jagħtu lill-*Owners Best* biss f'każ li l-bejgħ isir permezz tas-servizz tagħhom. Tiċhad li ġew spjegati lilha l-klawżoli l-oħra tal-kuntratt. Dan kollu ġie kkonfermat minn bintha Lara li qalet li kienet prezenti. Tgħid li fi żmien tmien xhur jew sena l-proprjetà inbiegħet permezz tal-aġenzija *Remax* u għalhekk ħallsu l-*commission* lil din ta' l-añhar. Tgħid li r-rappreżentanti ta' *Remax* qraw il-kuntratt tal-*Owners Best* u kkonfermawliha li jekk il-bejgħ kien ser isir magħhom, is-senserija kienet dovuta lilhom biss u lill-*Owners' Best* ma kienu obbligati jagħtuhom xejn. Tgħid ukoll li:

*`kif sar qbil dwar il-bejgħ l-Owners Best ġew infurmati u avżati permezz tat-telefon illi sar il-qbil ħalli anke r-reklamar jjeqaf minnufih. Ngħid illi minkejja li infurmajnihom ir-reklamar tagħhom baqa' sejjer u għalhekk aħna konna anke bagħtnielhom ittri biex nuruhom li l-proprjetà ma kinitx għadha vakanti u għal bejgħ ...*²¹

19. Eżebit ukoll irċevuta datata 27 ta' Diċembru 2016 għal *'services rendered'* fl-ammont ta' €8,000 minn *Estates Consultants Limited*.²²
20. In kontro-eżami²³ l-appellanti kkonfermat il-firma tagħha fuq il-ftehim in kwistjoni u li r-rappreżentant tal-appellata ħallielha kopja d-dar iżda ma qratux u qagħdet fuq l-ispjegazzjoni fil-qosor li kien taha r-rappreżentant tal-appellata. Mistoqsija tikkonfermax li tat kopja tal-pjanti tal-fond lill-appellata tgħid li ma tiftakarx. Mistoqsija lil min kellmet fuq it-*telephone* meta allegatament infurmat lill-appellata bil-bejgħ tgħid li ma tafx. Inoltre, kuntrarjament għal dak allegat fl-affidavit tagħha, mistoqsija jekk informathomx bil-miktub wiegħbet:

¹⁷ Fol. 29.

¹⁸ Fol. 38.

¹⁹ Fol. 44 – 45.

²⁰ Fol. 46.

²¹ Fol. Fol. 45.

²² Fol. 47.

²³ Fol. 51 – 56.

*'le bit-telephone infurmajthom, minhix ċeta pero bit-telephone żgur ... bil-fomm, bil-fomm kien iċempilli u jgħidli 'Għamilna xi ħaġa, għamilna xi ħaġa?'*²⁴

21. Minn dawn il-fatti jirrizulta li kuntrarjament għal dak allegat mill-appellanti, ma giet ippruvata l-ebda *mala fede* min-naħa tal-attiriċi. Il-konvenuta iffirmit il-ftehim liberament u ngħatat kopja tal-istess. Il-ftehim stess jistipula li kien hemm *cooling off period*. Il-fatt li l-appellanti ma ndenjatx ruħha taqra l-ftehim mhijiex skuża:

*'Il-qorti tqies li n-nuqqas kien tal-konvenuti li ma qrawx l-iskrittura privata. Huma kellhom kull opportunita li jkunu jafu x'jinghad fil-kuntratt kieku qabel iffirmitaw idenjaw ruhhom jaqrawh. Ma kien hemm l-ebda urgenza li jiffirmitaw. Sahansitra mill-istess kuntratt jirrizulta li l-atturi kellhom kull opportunita' li unilaterament jittterminaw il-kuntratt fi zmien sitt (6) ijiem mid-data tal-kuntratt, minghajr 'il bzonn li jagħtu xi raguni ... Kieku l-konvenuti ndenjaw ruhhom li jaqraw dak li jgħid il-kuntratt kienu mill-ewwel u bla diffikulta jintebhu għal x'hiex ser jidhlu.'*²⁵

22. Jidher li t-Tribunal ma kkonkludix li l-konvenuta ma tatx prova li l-bejgħ tal-appartament sar tramite Re/Max (ara paġna 6 tas-sentenza). Prova li fir-realta' fl-ebda stadju tal-kontro-eżami ma jidher li giet kontestata. Hu minnu li r-riċevuta fiskali nharġet minn Estate Consultants Limited, pero' b'daqshekk ma jfissirx li s-sensar ma kinitx *Re-Max*. L-isem *Re/Max* hu isem internazzjonali. Il-qorti tfakkar li quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar m'hemmx il-ħtieġa tal-aħjar prova. Wara kollox l-attriċi stess hi magħrufa bħala *Owners Best*, kif tixhed il-*website* tagħha (www.ownersbest.com.mt). Hekk ukoll fil-pubblikazzjoni li biha tirreklama l-proprietajiet għall-bejgħ, jissemma "*Owners Best Office*"²⁶ u n-numru tat-telefon. Ix-xhud Jonathan Osmond stess xehed, "*Aħna l-isem tan-negozju li nindikaw huwa Owners Best u meta nitkellmu mal-klijenti ngħidu li aħna Owners Best*".²⁷ Hekk ukoll Vincent Baldacchino xehed, "*Ir-raguni għalfejn kullimkien tissemma Owners Best u mhux il-kumpannija F. Advertising Limited hija għaliex Owners Best hija trade name*".²⁸

23. Għaladarba m'hemm xejn li jikkontradiċi dak li xehedu l-konvenuta u bintha li l-bejgħ sar tramite l-agenzija *Re-Max*, il-qorti ma tara l-ebda raguni għalfejn dik il-prova għandha tiġi skartata. Il-kuntratt jagħmilha ċara li:

"For the better understanding of the above indicated circumstances, the client/s is indicating following list of estate agents:

²⁴ Fol. 55.

²⁵ **F (Advertising) Limited Vs Anthony u Esther konjugi Falzon**, Rik Nru 585/2011, deċiż mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Novembru, 2012 (sentenza finali).

²⁶ Ara per eżempju fol. 22.

²⁷ Fol. 29.

²⁸ Fol. 33.

Remax, Dhalia, Frank Salt, Sara Grech

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

24. Mehmuż mal-kuntratt hemm skeda fejn fl-ewwel kolonna jissemmew *'pre-agreed estate agents only'*, fosthom *Re-Max*. Fid-dokument hemm dikjarat li f'dak il-każ, il-ħlas dovut lill-attriċi hu **'0'**. Fil-kolonna ta' ma' gemb f'liema każijiet hu dovut ħlas ta' €5,162 lil *'Owners Best'*.

25. Hu minnu li l-kuntratt iffirmit bejn il-partijiet jipprovdi:

'... the Client/s undertakes and binds himself to inform the Company within a reasonable time, of the date, time and place for the signing of the preliminary agreement of the property advertised and the Company shall be entitled to be present for the signing of the said agreement irrespective of whether the transaction has been concluded by the intervention of the established Estate Agent so listed or without such intervention.

If the Client fails to abide by this condition, and the relative preliminary agreement is signed, it shall be considered that he has acted in breach of this agreement and will therefore be automatically bound to pay the full advertising fee forthwith.'

26. Mis-sentenza hu evidenti li dik kienet il-klawżola li wasslet lit-Tribunal sabiex jiddeciedi favur l-attriċi (ara paġna 9 tas-sentenza).

27. M'hemmx dubju li mill-provi hu evidenti li l-konvenuta naqset minn dik l-obbligazzjoni. Vincent Baldacchino xehed li skont il-kuntratt, *"għalkemm il-klijenti jkunu imxew għall-konvenju, wieħed mill-aġenti li huma kienu semgħu cioè fil-każ Re-max, Dhalia, Frank Salt, Sara Grech u Lea, jekk il-klijenta ma tinfurmaniex li sar jew li ħa jsir dan il-konvenju, l-obbligu tal-ħlas jibqa' hemmhekk"*.²⁹ Bla dubju li l-klawżola hekk tgħid. Għalhekk ifisser li skont dik il-klawżola, il-konvenuta support tħallas €5,162.

28. Il-kuntratt li ffirmit il-konvenuta hu tat-tip *standard form*, fejn il-klawżoli bil-kundizzjonijiet ma ġewx negozjati. Hu veru li l-konvenuta qabdet u ffirmit il-kuntratt. Madankollu l-liġi tal-konsumatur tagħti protezzjoni lill-konsumatur kontra dawn it-tip ta' kuntratti, fejn il-*bargaining power* tal-konsumatur mhuwiex b'saħħtu.

²⁹ Fol. 32.

29. Fil-kuntratt il-partijiet għamluha ċara li jekk isir bejgħ tramite *Re-Max*, ma jkunx dovut ħlas lill-attriċi. Għalhekk il-klawżola hawn fuq riprodotta qegħda fir-realta' tagħti kumpens lill-attriċi talli x-xerrej ikun naqas milli jgħarrafha bid-data meta jkun ser isir il-konvenju u b'hekk ikun telliefa l-opportunita' milli tkun prezenti waqt l-iffirmar tal-konvenju. Klawżola li l-qorti tifhem li hi intiza sabiex l-*Owners Best* tkun ċerta li l-klijent mhuwiex jagħmel xi manuvra minn warajha sabiex jevita l-ħlas skont il-kuntratt u għalhekk hi forma ta' deterrent għall-klijent. Pero' jibqa' l-fatt li dak il-ħlas hu fih innifsu kumpens talli l-klijent ikun naqas milli jstieden lill-attriċi milli tattendi għall-iffirmar tal-konvenju.
30. Il-qorti m'għandha l-ebda dubju li l-ħlas ta' €5,162 hu għal kollox sproporzjonat għas-sempliċi nuqqas tal-konvenuta li tgħarraf lill-kumpannija attriċi li ser tmur tiffirma l-konvenju. Dan iktar u iktar meta tqies li l-ftehim kien ċar ħafna fis-sens li f'każ ta' bejgħ tramite *Re-Max*, l-ebda ħlas ma kien dovut lill-attriċi. Għalhekk bl-ebda tiġbid tal-immaginazzjoni ma jista' jingħad li bil-fatt li l-attriċi ma kinitx infurmata bid-data meta sar il-konvenju, sofriet xi telf proporzjonat għal dik is-somma eżorbitanti. Il-qorti kienet tifhem u taċċetta li fuq il-kuntratt l-attriċi tirrizerva l-jedd li tirkupra spejjeż li tkun għamlet għal riċerki u wkoll ħlas għall-*advertising* li jkun tkompla jsir wara li l-klijent ta' *Owners Best* ikun iffirma konvenju mingħajr ma ta avviż. Pero' ma tista' bl-ebda mod tiġġustifika ħlas ta' €5,162 għas-sempliċi nuqqas ta' għoti ta' avviż ta' tagħrif dwar id-data meta jkun ser isir il-konvenju. Ħlas li hu sproporzjonat għall-finijiet sabiex l-attriċi tissalvagwardja l-interessi personali tagħha. Klawżola li mhijjex raġonevoli meta tqies li l-partijiet ftehemu espressament li bejgħ tramite *Re-max* ma kienx inissel l-ebda obbligu fuq il-konvenuta li tħallas għas-servizz li ngħatat mill-attriċi. Fiċ-ċirkostanzi din il-qorti mingħajr eżitazzjoni tikkonkludi li l-klawżola hi *unfair term* u għalhekk ma tistax tiġi nfurzata. F'dan ir-rigward il-qorti tirreferi għad-direttiva 93/13 tal-Unjoni Ewropea, b'mod partikolari għall-iskeda fejn f'paragrafu (e) jingħad: "*requiring any consumer who fails to fulfill his obligation to pay a disproportionately high sum in compensation*". F'artikolu 3(3) tal-istess direttiva jingħad li l-eżempji li jissemmew fl-iskeda huma "*non-exhaustive list of the terms which may be regarded as unfair*".
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-attriċi tkun wettqet is-servizz ta' reklamar kollu li jissemma fil-kuntratt, il-konsumatur xorta għandu l-obbligu li jħallas lill-attriċi s-somma kollha dikjarata fil-kuntratt li suppost hu ħlas għas-servizz. Imbagħad mhemmx klawżola ta' x'jiġri f'każ li l-attriċi ma twettaqx l-obbligi tagħha kollha

skont il-kuntratt. Hekk per eżempju kellha l-obbligu li tirreklama l-fond, għall-inqas tlett darbiet, fuq stazzjon tat-televixin. Għalkemm issemma li dan ma sarx minħabba li l-fond kien fi stat ta' ġebel u saqaf, ma jirriżultax li l-partijiet kienu ftehemu li dak l-obbligu ma japplikax għall-każ in eżami. Għall-qorti lanqas mhu biżżejjed li l-attriċi targumenta li minflok irreklammat il-fond għal disa' darbiet fil-*magazine* li tippubblika.

Għal dawn il-motivi, tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar u sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u tiċhad it-talba tal-attriċi.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-attriċi.

Anthony Ellul.