



## **QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 3 ta' Marzu, 2022**

**Numru**

**Rikors Numru 337/2017 TA**

**Jane Chircop (K.I. 46644M)**

**vs.**

**Davor Puncuh (K.I. Slovena 002646115) u b'digriet tal-14 ta' Marzu 2019 giet kjamata fil-kawza Emina Puncuh.**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ġuramentat, preżentat mill-Attriċi fit-18 ta' April 2017 u ma'ħluf minnha fis-17 ta' April 2017 li permezz tagħha ppremetiet u talbet is-segwent:

1. "Illi l-attriċi hija l-propjetarja tal-aġenzija "Sapphire Real Estate Services" u "Only Made in Malta a concept by Real Estate".
2. Illi permezz ta' Franchise Agreement datat 20 ta' Ġunju 2016 l-esponenti ikkonċediet a favur il-konvenut id-dritt li jiġestixxi d-ditti sureferiti bil-

pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemmhekk pattwiti liema kopja qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala “Dok. JC1”.

3. Illi permezz ta' korrisondenza datata 10 ta' Jannar 2017 il-konvenut informa lill-attriċi illi kien qiegħed jittermina l-impjeg tiegħu b'effett mill-1 ta' Diċembru 2016 U ma kienx beħsiebu jeffetwa l-pagamenti lilhu mitluba u minnhu dovuti ai termini tal-istess kuntratt liema kopja tal-korrisondenza qed tiġi hawn annessa u mmarkata “Dok. JC2”.
4. Illi sussegwentament permezz ta' ittra mill-assistit tal-intimat datata 16 ta' Jannar 2017 l-attriċi ġiet infurmata li l-konvenut kien qiegħed jittermina l-ftehim sureferit b'effett mill-1 ta' Jannar 2017 kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata “Dok. JC3”.
5. Illi sussegwentament il-konvenut ipproċeda sabiex jhedded u jnissel biżgħa fl-attriċi, familjari u individwi oħrajn li magħhom għanda relazzjoni kummerċjali magħhom.
6. Illi l-konvenut għadu sal-lum fil-pussess taċ-ċwieviet tal-propjeta li minnha topera l-aġenzija sureferita u naqas milli jgħieb prova li waqaf juża u jgħestixxi d-ditti sureferiti, jagħmel negozjati f'isem il-franchise sureferiti, jivvaka mid-Designated Office, milli juża l-informazzjoni kunfidenzjali relatata mal-franchise sureferiti, milli jjeqaf juża l-passwords u jaċċessa d-database tal-attriċi, milli juża s-software provdut mill-attriċi.
7. Illi irriżulta lill-attriċi li l-konvenut ogħgħbu jiftaħ negozju ta' aġenzija ta' propjeta mingħajr il-kunsens u awtorizzazzjoni tal-attriċi.
8. Illi irriżulta ukoll lill-attriċi li l-konvenut ogħgħbu jagħmel kuntatt ma' terzi li għandhom jew kellhom relazzjoni kummerċjali mall-attriċi fejn ittenta jipperswadihom iwaqqfu kwalunkwe negozjati tagħhom mall-attriċi.
9. Illi fost il-kundizzjonijiet pattwiti jingħad espressament permezz ta':
  - a. Klawsola Numru 22 tal-Franchise Agreement sureferit – il-konvenut kien obligat jagħti minimu ta' xahar avviż lill-attriċi bl-intenzjoni tiegħu li jittermina l-istess kuntratt;
  - b. Klawsola Numru 24 ta' l-istess ftehim – fi żmien jumejn mit-terminazzjoni tal-kuntratt il-konvenut kien obligat li jirritorna ċ-ċwieviet tad-Designated Office, jipprovdli lill-attriċi bil-passwords kollha fil-pussess tiegħu inkluż dawk għall-aċċess għas-CCTV cameras u jipprovdli prova li waqaf jagħmel użu mis-software u minn informazzjoni kunfidenzjali fil-pussess tiegħu.

- c. Klawsoli Numru 25 u 26 – il-konvenut kien obbligat li jonqos milli jagħmel negozju kompettitiv ma' dak tal-attriċi;
  - d. Klawsoli Numru 5.2 u fl-iSkeda Numru 4 – il-konvenut kien obbligat li jivversa ħlasijiet dovuti għal-użu tad-Designated Office, internet, servizzi tat-telefon, dawl u ilma u Team Leader Allowance.
10. Illi mill-premess jirriżulta ampjament ċar illi l-konvenuta aġixxa b'mala fede u kiser diversi obligazzjonijiet naxxenti mill-kuntratt ta' franchise tal'20 ta' Ġunju 2016 u dawk naxxenti mill-liġi.
11. Illi l-attriċi taf b'dawn il-fatti personalment u għalhekk kellha issir din il-kawża.

GĦALDAQSTANT u in vista tal-premess l-esponenti umilment titlob lil dina l-Onorabili Qorti jogħgobha:

1. Tiddikjara lill-konvenut inadempjenti fl-obbligi tiegħu taħt il-Franchise Agreement imsemmi u dawk naxxenti mill-Liġi;
2. Tiddikjara li huma dovuti pagamenti lill-attriċi mill-konvenut skond il-Franchise Agreement fuq imsemmi;
3. Tillikwida l-pagamenti kollha dovuti mill-konvenut lill-attriċi taħt il-ftehim imsemmi fit-talba preċedenti;
4. Tikkundanna lill-konvenut iħallas il-pagamenti hekk likwidati;
5. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli għad-danni sofferti mill-attriċi minħabba l-inadempjenza tiegħu;
6. Tillikwida d-danni sofferti mill-attriċi minħabba l-inadempjenza tal-konvenut okkorendo in-nomina ta' periti nominandi li jiġu għal dan il-fini nominati;
7. Tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni hekk likwidata;
8. Tordna lill-konvenut jotttempra ruħu mar-rekwiżiti emanenti mill-klawsola 22 tal-Franchise Agreement iffirmit bejn il-partijiet senjatament li jirritorna ċ-ċwieviet tad-Designated Office, jipprovdi lill-attriċi bil-passwords kollha fil-pussess tiegħu inkluż dawk għall-aċċess għas-CCTV cameras u jipprovdi prova li waqaf jagħmel użu mis-software u minn informazzjoni kunfidenzjali fil-pussess tiegħu; u

9. Teżenta lill-attriċi milli tkompli tagħmel il-parti tagħha tal-obbligazzjoni skond il-Franchise Agreement fuq imsemmi;”

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Konvenut Davor Puncuh preżentata u maħlufa minnu fit-2 ta' Ġunju li permezz tagħhom wieħeb is-segwenti:

- 1.” Illi, preliminarjament, l-konvenut jirrespingi l-allegazzjonijiet kollha kontenuti fir-rikors promotur tar-rikorrenti Chircop bħala totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi muri tul il-kors tat-trattazzjoni ta' din il-kawża;
2. Illi, preliminarjament ukoll "Sapphire Real Estate Services" u "Only Made in Malta a concept by Real Estate" ma humiex aġenziji kif allegat fir-rikors promotur;
3. Illi, preliminarjament ukoll ir-rikors promotur ma huwiex lanqas legalment proponibbli u dana stante li jikkontjeni dispożizzjonijiet konfliggenti, b'mod li jinneggaw id-drittijiet pretiżi mill-attriċi rikorrenti;
4. Illi, preliminarjament ukoll, u dan b'riferenza għal ħames paragrafu tar rikors ġuramentat tar-rikorrenti, l-allegazzjonijiet hemm kontenuti huma għall-aħħar fiergħa, inveritjeri u malafamanti u stante li si tratta ta' dikjarazzjoni ġuramentata, il-konvenut huwa minn issa stess jirriserva id drittijiet kollha spettanti lilu skond il-liġi għal azzjoni ulterjuri fil-konfront tal-attriċi;
5. Illi, mingħajr preġudizzju u subordinatament għas-suespost, il-konvenut qiegħed ukoll jikkontendi li l-ftehim iffirmit bejn il-partijiet datat l- 20.06.2016 ma huwa b'ebda mod Franchise Agreement kif allegat fir-rikors promotur u, mingħajr preġudizzju ukoll għal dak kontenut fil-kontro-talba tal-konvenut rikonvenzjonanti, 1-kuntratt mertu ta' din il-vertenza huwa null u bla effett u dan kif ser jiġi muri tul il-kors ta' din il-kawża;
6. Illi, mingħajr preġudizzju u subordinatament għas-suespost, u dan b'riferenza għal dak kontenut fis-sitt (6) paragrafu tar-rikors promotur, l- oneru tal-prova jinkombi fuq minn jallega l-fatt u mhux fuq min qiegħed jiddefendi ruħu minn allegazzjonijiet magħmulin fil-konfront tiegħu;

Għaldaqstant għal motivazzjonijiet kollha premessi f'din ir-risposta l-Onorabbli Qorti għandha tiċċhad it-talbiet kollha attriċi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Rat li l-Konvenut prevala ruħu mit-talbiet Attriċi u ppreżenta kontro-talba kontestwalment mar-risposta ġuramentata li permezz tagħha ssottometta s-segwenti talbiet rikonvenzjonali:-

- 1." Illi, l-partijiet daħħlu fi ftehim allegatament għal franchise ta użu ta' żewġ ditti ta' senserija tal-proprjeta' immobiljari - "Sapphire Real Estate Services" u "Only Made in Malta a concept by Real Estate";
2. Illi, l-konvenut rikonvenzjonanti Davor Puncuh, huwa barrani u kien biss ilu ftit ħafna hawn Malta meta daħal fi ftehim ma' Jane Chircop, iżda kif ser jiġi muri fil-kors tat-trattazzjoni ta' din il-kawża Davor Puncuh safa' vittma ta' rappreżentazzjonijiet qarrieqa dwar id-"ditti" li ġew mogħtija lilu in ġestjoni;
3. Illi, l-kuntratt de quo tipprova tpingi stampa ta' fatti li huma għal kollox il bogħod mir-rejalta, toħloq il-mise-en scene necessarju, senjatament b'riferenza għar-raba' (4) klawsola tal-kuntratt, sabiex ingannat lill-Davor Puncuh li kien ser jinvesti fattivita' kummerċjali vera u propja, negozju b'avvjament ta' bejgħ sostanzjali, li sussentegwement wara il-paroli u d diskors kollu ġie skopert mill-konvenut li ma kien hemm xejn ta' sustanza;
4. Illi, l-kuntratt ta' franchise jinkludi raggir ieħor u dan jikkonsisti fis sullokazzjoni ta' proprjeta' immobiljari li id-ditta tikri minn għand terzi. Il-klawsola ħamsa punt tnejn (5.2) tal-kuntratt jistipula li l-franchisee għandu jagħmel rimbors tal-ispejjeż ta' kirja, liema situplazzjoni hija kontra l-liġi stante li din il-klawsola tissimola rimbors meta fil-fatt hija sullokazzjoni li qegħda issir mingħajr titolu;
5. Illi, dokumenti li ġew mogħtija lill-"franchisee" inter alia bħalma huma l Policy Manual u System Standards ma huma xejn għajr mekkanizmi li bihom Jane Chircop uriet ħaġa b'oħra, sabiex ġegħlet lil Davor Puncuh jemmen bl eżistenza ta' intrapriża falza u qanqlitlu t-tama ta' ġrajjet kimeriċi u dan bl-iskop uniku li tagħmel qligħ minn fuqu u dan kif ser jiġi muri tul il-kors tat-trattazzjoni ta' din il-kawża;
6. Illi, l-frodi minn naħa ta' Jane Chircop iġib in-nullita tal-kuntratt iffirmit bejn il-partijiet u dan senjatament al termini tal-Art. 981 tal-Kap. 16 tal Liġijiet ta' Malta [Kodiċi Ċivili];
7. Illi, unikament kaġun l-aġir tal-attriċi rikonvenzjonata Jane Chircop, Davor Puncuh, sofra danni ingenti konsistenti fi ħlasijiet magħmulin lil-Jane Chircop jew lir-rappreżentanti awtorizzati tagħha f'dak li jirrigwarda l "entry fee" [Klowsola 5.1 tal-kuntratt] u kirjiet;
8. Illi, li ma kienx għal dawn l-inganni, raġġiri u manegġi l-konvenut Davor Puncuh ma kienx jikkuntratta.
9. Illi, minkejja mistiedna sabiex taddivjeni għal transazzjoni mal-konvenut rikonvenzjonat, mhux talli baqgħet inadempjenti iżda fethet din l-kawża fejn qegħda tivvanta l-pretensjoni ta' danni naxxenti minn kuntratt fazull u oħra ta' milantazzjoni talli l-konvenut ittenta jindirizza d-drittijiet tiegħu u dan mingħajr ebda pre-avviż!;

10. Illi, l-attriċi rikonvenjonta agixxiet in mala fede u għalhekk kellha issir din il-kontrotalba.

11. Illi, l-konvenut rikonvenzjonat jaf b'dawn il-fatti kollha personalment;

Għaldaqstant, tgħid l-attriċi rikonvenzjonata lil għaliex dina l-Onorabbli Qorti, fid-dawl ta' dawn il-fatti hawn suesposti u dawk il-provi kollha li jistgħu jinġabu a konjizzjoni Tagħha fl-istadju opportun tas-smiġħ ta' din il-kawża, m'għandhiex:

1. Issib li l-attriċi Jane Chircop agixxiet b' qerq u mala fede sabiex raġġirat u ingannat lil Davor Puncuh sabiex jiffirma il-ftehim datat l-20.06.2016, li fl-assenza ta' dawk il-raġġiri u ingann, ma kienx jikkuntratta u dan a tenur **1-Art. 981 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta [Kodiċi Ċivili]**; u sussegwentement

2. Tiddikjara il-kuntratt iffirmit bejn il-partijiet nhar l-20.06.2016 bħala null u bla effet u tiddikjara ir-rexissjoni tiegħu u dan a tenur tal-Art. **1209 et seq tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta [Kodiċi Ċivili]**; u konsegwentement

3. Tillikwida d-danni sofferti mill-konvenut rikonvenzjonat b'konsegwenza tal-aderanza tiegħu għall-obbligi *ivi* hemm kontenuti u tordna l-ħlas relattiv;”

Rat ir-risposta tal-attriċi għall-azzjoni rikonvenzjonali tal-konvenut preżentata u

maħlufa minnha fit-13 ta' Ġunju 2017, li permezz tagħha eċċepiet is-segwent:-

1.” Illi l-kontro talba tal-konvenut fiha konfużżjoni ta' żewg kunċetti legali li huma inkompatibbli u li ma jistgħux ikunu preżenti t-tnejn fl-istess kawża u cioe dik tan-nullita u dik tar-rexissjoni.

2. Illi r-raġuni li fuqha hija bbażata l-kontro talba ma twassalx għal annullament tal kuntratt iżda jekk jiġi pruvat l-allegat qerq, sempliċiment għar-rexissjoni tiegħu.

3. Illi l-konvenut qed iħallat il-kunċett ta' nullita (*quod nullum est nullum producit effectum*) mal-kunċett ta' rexxissjoni għal raġunijiet imsemmija fil-Kodici Civili f'liema kas il-kuntratt jibqa dejjem validu sabiex jiġi rexxiss.

4. In kwantu l-konvenut qed jeċċepixxi n-nullita, il-preġudizjali tan-nullita tista titqajjem *per via di eccezzjone* u opponibbli b'kontro talba għal eżekuzzjoni ta' obligazzjoni li hija minn qaddiesha (ab initio) u ma kienx hemm il-ħtieġa ta' azzjoni *ad hoc* kif inhi fil-każ odjern l-kontro talba tal-konvenut.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, kien il-konvenut stess li ta' eżekuzzjoni u effett lill-franchise agreement u dan stante illi Kif jidber mid- dokument hawn anness u mmarkat bħala Dok A kien hu stess li ta notice tat terminazzjoni lill-attriċi a tenur ta' l-istess kuntratt. Jekk kien hemm il-ħtieġa li biex jitwaqfu l-effetti tal-kuntratt tingħata avviż ta' terminazzjoni skond l-istess

kuntratt, il-konsegwenza tkun li min ta l-istess avviż kien qiegħed jilleġitima u jagħti effett lill-istess kuntratt.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għar-rigward tat-tielet talba, jingħad illi in kwantu il-kontro talba hija bbażata fuq nullita, li ma produċiet ebda effett legali. Ma jista jkun hemm qatt kwistjoni ta' danni fuq obligazzjoni li qatt ma eżistiet.

7. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, t-talbiet tal-konvenut huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-fatti dikjarati mir-rikorrenti huma inveritieri jew komodament maħluqa bl-ispejjeż kontra l-istess;

8. Illi filwaqt li l-attriċi taqbel ma' dak kontenut fl-ewwel premessa tal-kontro talba tal-konvenut u cioe li l-partijiet daħlu fi ftehim, hija qiegħda tiddikjara li ma taqbilx mal-kumplament tal-premessi u konsegwentament it-talbiet magħmula fil-kontro talba ma għandhomx mis-sewwa. Illi kif ser jirriżulta tul dawn il-proċeduri. is-sitwazzjoni kienet ferm differenti minn dik li qed ipiņgi l-konvenut.

9. Illi ulterjormanet u mingħajr preġudizzju għall-premess, ma kien hemm ebda għemil qarrieqi u in mala fede min-naħa ta' l-esponenti tant li l-Konvenut stess ammetta li kien żball tiegħu kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża u konsegwentement *l-agreement* iffirmit mill-partijiet huwa validu u vinkolanti.

10. Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Rat ir-risposta ġuramentata ta' mart il-Konvenut kjamata in kawża Emina

Puncuh preżentata fil-5 ta' Awwissu u maħlufa minnha fis-6 ta' Awwissu li

permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1.” Illi, preliminarjament, l-konvenuta tirrespingi l-allegazzjonijiet kollha kontenuti fir-rikors promotur tar-rikorrenti Chircop bħala totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi muri tul il-kors tat-trattazzjoni ta' din il-kawża;

2. Illi, preliminarjament ukoll "*Sapphire Real Estate Services*" u "*Only Made in Malta a concept by Real Estate*" ma humiex aġenziji kif allegat fir-rikors promotur:

3. Illi, preliminarjament ukoll ir-rikors promotur ma huwiex lanqas legalment proponibbli u dana stante li jikkontjeni dispożizzjonijiet konfliġġenti, b'mod li jinnewaw id-drittijiet pretiżi mill-attriċi rikorrenti;

4. Illi. preliminarjament ukoll, u dan b'riferenza għal hames paragrafu tar rikors ġuramentat tar-rikorrenti, l-allegazzjonijiet hemm kontenuti huma għall-aħħar fiergħa, inveritjeri u malafamanti u stante li si tratta ta' dikjarazzjoni

ġuramentata, il-konvenuta hija minn issa stess tiriserva id drittijiet kollha spettanti filha skond il-liġi għal azzjoni ulterjuri fil-konfront tal-attriċi;

5. Illi, mingħajr preġudizzju u subordinatament għas-suespost, il-konvenuta qegħda ukoll tikkontendi li, kemm il-darba ma kienitx parti minn dak il ftehim, l-ftehim iffirmit bejn il-partijiet datat l-20.06.2016 ma huwa b'ebda mod Franchise Agreement kif allegat fir-rikors promotur u, mingħajr preġudizzju ukoll għal dak kontenut fil-kontro-talba tal-konvenuta, l-kuntratt mertu ta' din il-vertenza huwa null u bla effett u dan kif ser jiġi muri tul il-kors tas-smiġħ ta' din il-kawża;

6. Illi, mingħajr preġudizzju u subordinatament għas-suespost, u dan b'riferenza għal dak kontenut fis-sitt (6) paragrafu tar-rikors promotur, l-oneru tal-prova jinkombi fuq minn jallega l-fatt u mhux fuq min qiegħed jiddefendi ruħu minn allegazzjonijiet magħmulin fil-konfront tiegħu;

Għaldaqstant għal motivazzjonijiet kollha premessi f'din ir-risposta l-Onorabli Qorti għandha tiċhad it-talbiet kollha attriċi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Rat li mart il-Konvenut kjamata in kawża Emina Puncuh prevaliet ruħha mit-talbiet Attriċi u pprezentat kontro-talba kontestwalment mar-risposta ġuramentata li permezz tagħha ssottomettiet is-segwenti talbiet rikonvenzjonali:-

1.” Illi, l-partijiet Davor Puncuh u Jane Chircop, daħħlu fi ftehim allegatament għal franchise ta' użu ta' żewġ ditti ta' senserija tal-proprjeta immobiliari - "Sapphire Real Estate Services" u "Only Made in Malta a concept by Real Estate":

2. Illi, l-konvenuta rikonvenzjonanti Emina Puncuh, hija barranija u kien biss ilha ftit ħafna hawn Malta meta Davor Puncuh daħal fi ftehim ma' Jane Chircop, iżda kif ser jiġi muri fil-kors tat-trattazzjoni ta' din il-kawża l-atturi rikonvenzjonanti sfaw vittmi ta' rappreżentazzjonijiet qarrieqa dwar id "ditti" li ġew mogħtija lil Davor Puncuh in ġestjoni;

3. Illi, l-kuntratt de quo tipprova tpingi stampa ta' fatti li huma għal kollox il bogħod mir-rejalta, toħloq il-mise-en scene neċessarju, senjatament b'riferenza għar-raba' (4) klawsola tal-kuntratt, sabiex ingannat lill-Davor Puncuh li kien ser jinvesti fattivita' kummerċjali vera u propja, negozju b'avvjament ta' bejgħ sostanzjali, li sussentegwement wara il-paroli u d diskors kollu ġie skopert mill-



konvenuti li wara l-*faċċata ta' Sapphire Real Estate* u *Only Made in Malta*, ma kien hemm xejn ta' sustanza;

4. Illi, l-kuntratt ta' franchise jinkludi raġġir ieħor u dan jikkonsisti fis-sullokazzjoni ta' proprjeta immobiljari li id-ditta tikri minn għand terzi. Il klawsola ħamsa punt tnejn (5.2) tal-kuntratt jistipula li l-franchisee għandu jagħmel rimbors tal-ispejjeż ta' kirja, liema situplazzjoni hija kontra l-liġi stante li din il-klawsola tissimola rimbors meta fil-fatt hija sullokazzjoni li qegħda issir mingħajr titolu;

5. Illi, dokumenti li gew mogħtija lill-"franchisee" inter alia bħalma huma l Policy Manual u System Standards ma huma xejn għajr mekkanizmi li bihom Jane Chircop uriet ħaġa b'oħra, sabiex gegħlet lil konjuġi Puncuh jemmnu bl-eżistenza ta' intrapriża falza u tqanqlilhom t-tama ta' grajjiet kimeriċi u dan bl-iskop uniku li tagħmel qligħ minn fuqu u dan kif ser jiġi muri tul il-kors tat-trattazzjoni ta' din il-kawża;

6. Illi, l-frodi minn naħa ta' Jane Chircop iġġib in-nullita' tal-kuntratt iffirmit bejn il-partijiet u dan senjatament ai termini tal-**Art. 981 tal-Kap. 16 tal Liġijiet ta' Malta [Kodiċi Ċivili]**;

7. Illi, unikament kaġun l-aġir tal-attriċi rikonvenzjonata Jane Chircop, l-konjuġi Puncuh, sofrew danni inġenti konsistenti fi fħlasijiet magħmulin lil-Jane Chircop jew lir-rappreżentanti awtorizzati tagħha f'dak li jirrigwarda l- "entry fee" [Klawsola 5.1 tal-kuntratt] u kirjiet;

8. Illi, li ma kienx għal dawn l-inganni, raġġiri u maneġġi l-konvenut Davor Puncuh ma kienx jikkuntratta.

9. Illi, minkejja mistiedna sabiex taddivjení għal transazzjoni mal-konvenut Davor Puncuh, mhux talli baqgħet inadempjenti iżda fetħet din l-kawża fejn qegħda tivvanta l-pretensjoni ta' danni naxxenti minn kuntratt fażull u oħra ta' milantazzjoni talli l-konvenut ittenta jindirizza d-drittijiet tiegħu u dan mingħajr ebda pre-avviż!;

10. Illi, Jane Chircop aġixxiet in mala fede u għalhekk kellha issir din il kontrotalba..

11. Illi, l-konvenuta taf b'dawn il-fatti kollha personalment;

Għaldaqstant, tgħid l-attriċi rikonvenzjonata lil għaliex dina l-Onorabbli Qorti, fid-dawl ta' dawn il-fatti hawn suesposti u dawk il-provi kollha li jistgħu jingabu a konjizzjoni Tagħha fl-istadju opportun tas-smiġħ ta' din il-kawża, m'għandhiex:

1. Issib li l-attriċi Jane Chircop aġixxiet b' qerq u mala fede sabiex raġġirat u ingannat lil Davor u Emina Puncuh sabiex ġie iffirmit l-ftehim datat 1 20.06.2016, li fl-assenza ta' dawk il-raġġiri u ingann, ma kienx jikkuntratta u dan

a tenur l-**Art. 981 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta [Kodiċi Civili]**; u sussegwentement

2. Tiddikjara il-kuntratt iffirmit bejn il-partijiet nhar l-20.06.2016 bħala bla null u bla effet u tiddikjara ir-rexissjoni tiegħu u dan a tenur tal-**Art. 1209** et seq **tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta [Kodiċi Ċivili]**: u konsegwentement

3. Tillikwida d-danni sofferti mill-konvenuta Emina Puncuh b'konsegwenza tal-aderanza tiegħu għall-obbligi *ivi* hemm kontenuti u tordna l-ħlas relattiv;”

Rat ir-risposta tal-attriċi għall-azzjoni rikonvenzjonali ta' mart il-konvenut kjamata in kawża preżentata u maħlufa minnha fit-2 ta' Settembru 2019, li permezz tagħha eċċepiet is-segwentanti:-

1.” Illi l-kontro talba tal-kjamata in kawża Imsiraġic Puncuh Emina fiha konfuzzjoni ta' żewġ kunċetti legali li huma inkompatibbli u li ma jistgħux ikunu preżenti t tnejn fl-istess kawża u cioe dik tan-nullita u dik tar-rexissjoni.

2. Illi r-raġuni li fuqha hija bbażata l-kontro talba ma twassalx għal annullament tal-kuntratt iżda jekk jiġi pruvat l-allegat qerq, sempliciment għar-rexissjoni tiegħu.

3. Illi Imsiraġic Puncuh Emina qed tħallat il-kunċett ta' nullita (*quod nullum est nullum producit effectum*) mal-kunċett ta' rexisjoni għal raġunijiet imsemmija fil-Kodiċi Ċivili f'liema kas il-kuntratt jibqa dejjem validu sabiex jiġi rexiss.

4. In kwantu Imsiraġic Puncuh Emina qed teċepixxi n-nullita, il-preġudizjali tan-nullita tista titqajjem *per via di eccezzjone* u opponibbli b'kontro talba għal eżekuzzjoni ta' obligazzjoni li hija minn qaddiesha (ab initio) u ma kienx hemm il-ħtieġa ta' azzjoni ad hoc kif inhi fil-każ odjern l-kontro talba ta' Imsiraġic Puncuh Emina.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, kien il-kovenut Davouri Puncuh stess li ta eżekuzzjoni u effett lill-franchise agreement u dan stante illi kif jidher mid-dokument li ġie diġa preżentat mar-risposta ġuramentata ta' Davour Puncuh anness u mmarkat bħala 'Dok A' kien hu stess li ta notice tat-terminazzjoni lill-attriċi a tenur ta' l-istess kuntratt. Jekk kien hemm il-ħtieġa li biex jitwaqfu l effetti tal-kuntratt tingħata avviż ta' terminazzjoni skond l-istess kuntratt, il-konsegwenza tkun li min ta l-istess avviż kien qiegħed jillegitima u jagħti effett lill-istess kuntratt.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għar-rigward tat-tielet talba, jingħad illi in kwantu il-kontro talba hija bbażata fuq nullita, li ma produċiet ebda effett

legali. Ma jista jkun hemm qatt kwistjoni ta' danni fuq obligazzjoni li qatt ma eżistiet.

7. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, t-talbiet ta' Imsiraġic Puncuh Emina huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-fatti dikjarati huma inveritieri jew komodament maħluqa bl-ispejjeż kontra l-istess;

8. Illi filwaqt li l-attriċi taqbel ma' dak kontenut fl-ewwel premessa tal-kontro talba ta' l-istess Imsiraġic Puncuh Emina u ċioe li l-partijiet daħlu fi ftehim, hija qiegħda tiddikjara li ma taqbilx mal-kumpliment tal-premessi u konsegwentament it-talbiet magħmula fil-kontro talba ma għandhomx mis-sewwa. Illi kif ser jirriżulta tul dawn il-proċeduri, is-sitwazzjoni kienet ferm differenti minn dik li qed tpingi l-kjamata.

9. Illi ulterjormanet u mingħajr preġudizzju għall-premess, ma kien hemm ebda għemil qarrieqi u in mala fede min-naħa ta' l-esponenti tant li l-Konvenut stess ammetta li kien żball tiegħu kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża u konsegwentement l-agreement iffirmit mill-partijiet huwa validu u vinkolanti.

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Rat il-verbal datat 9 ta' Jannar 2018 permezz ta' liema l-partijiet qablu illi l-provi fil-kawża ta' jattanza numru 338/17TA istitwita wkoll mill-Attriċi kontestwalment ma' dawn il-proċeduri għandhom japplikaw għall-kawża odjerna u vice versa.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Qrat ix-xhieda fil-kawża.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Diċembru 2021, fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

## **Punti ta'fatti**

Permezz ta' din l-azzjoni, l-Qorti qed tiġi mitluba tiddikjara lill-Konvenut bħala inadempjenti fl-obbligi tiegħu taħt ftehim datat 20 ta' Ġunju 2016 ffirmat mill-Attriċi Jane Chirchop u l-Konvenut Davor Puncuh (a' fol 5 u 89).

Dan il-ftehim huwa intitolat '*Sapphire and Only made in Malta a Concept by Sapphire Real Estate Franchise Agreement*' (ara fol 5).

L-Attriċi dehret fuq dan il-ftehim bħala "Franchisor" u ddikjarat li għandha dritt esklussiv "*to use and sublicense certain trade names, trademarks and service marks, including the name "Sapphire Real Estate Services" and "Only Made in Malta a concept by Sapphire Real Estate"*";

Il-Konvenut deher fuq dan il-ftehim bħala "Franchisee" u ddikjara li jixtieq jakkwista liċenzja sabiex juża "*the Sapphire System and the Proprietary Marks in order to operate a Real Estate Agency Service under such system*" (ara para C a' fol 6).

Permezz tal-klawżola D tal-ftehim (a' fol 6), l-konvenut ddikjara li qed jagħraf (acknowledges) is-segwent:

1. "*his enhanced competitive position in the market, which arises from acquiring the Franchisor's know-how, as well as the management of the business under the corporate image of the Franchisor.*"
2. "*the terms and conditions of the present Agreement as reasonable and necessary for maintaining the high levels of quality and customer service with which the network of Sapphire Real Estate Service and Only Made in Malta a concept by Sapphire real Estate Establishments are to be*"

*identified and recognised in the market, to the benefit of the Franchisor and all Franchisees belonging to the Sapphire Real Estate Service and Only Made in Malta a concept by Sapphire Real Estate network”;*

Permezz tal-klawżola 3, il-Konvenut qua Franchisee ingħata dritt li jopera negozju ta' proprjetá immobbli (real estate) direttament u esklussivament mill-uffiċċju indikat fl-ewwel skeda, jġigifieri 2, Żejtun Road, Corner with Triq iċ-Ċippi, Marsaxlokk. Skont il-klawżola 3.3, il-Konvenut kellu għal dan il-għan jingħatalu territorji esklussiv fl-irħula elenkati fl-iskeda 3 tal-ftehim a' fol 20.

Skont il-klawżola 4, l-attriċi qua Franchisor tgħat lill-Konvenut qua Franchisee li aċċetta, *“the non-exclusive right to use the Sapphire System in the operation of the Office”*. L-Attriċi qua Franchisor obligat ruħha li ssellef lill-Konvenut qua Franchisee kopja jew iżjed ta' *Policy Manual* li jinkludi fih is-System Standards ta' dan in-negozju. L-Attriċi qua Franchisor obligat ruħha wkoll li tipprovdi lill-Konvenut qua Franchisee bis-segwenti:

1. orientation training program a spejjeż tal-Franchisee
2. further courses ukoll a spejjeż tal-Franchisee
3. aċċess għad-database tagħha
4. assistenza kontinwa *“in the form of Policy Manual, bulletins and other written materials, consultations by telephone or in person at Franchisor's facilities or the Offices, or by other means of communication.”*

5. Reklamar tat-*trade name*, b'dan iżda li l-franchisee jista ikompli jirreklama l-istess trade name a' spejjeż tiegħu
6. L-użu tal-oġġetti elenkati fit-tieni skeda a' fol 17.
7. Bil-klawżola 7 ta' dan il-ftehim (a' fol 11) il-Konvenut ingħata wkoll id-dritt li juża *"the Sapphire Marks in combination with Franchisee's own name. Franchisee shall identify itself vis-a-vis third parties as the independent owner of the Franchised business. Franchisee agrees to supervise all of its employees and agents to ensure proper use of the Sapphire Marks and compliance with this Agreement."*
8. Bil-klawżola 12.0, il-Konvenut qua Franchisee ingħata ulterjorment id-dritt li jopera *"a real estate brokerage business"*.

Permezz tal-klawżola 5 u r-raba skeda a' fol 21, il-Konvenut qua franchisee obbliga ruħu li jhallas lill-attriċi qua franchisor is-segwenti:

1. *"royalties in an amount equal to five percent 5% of Agency Service Fees received or receivable by Franchisee..."*
2. *"...additional entry fee in the form of a lump sum payment of twenty thousand euro (€20,000) to Franchisor payable on the signing of this agreement"*
3. *"...all rent due in connection with the lease of the premises found under Paragraph 1 of Schedule 1 of this agreement"*, jiġifieri 2, Żejtun Road, Corner with Triq iċ-Ċippi, Marsaxlokk (ara fol 17). Fir-raba skeda a' fol 21 hemm imniżżel li l-kera hi ta' €20 kuljum, madewar €600 fix-xahar.

4. Il-kumpliment tal-ispejjeż ta' kull xahar elenkati fir-raba skeda msemmija li jinkludu:

- a. Go Internet €30 monthly
- b. CDA INK: Approx per Toner 50 Euro
- c. Ozone Telephones: By Consumption
- d. Water and Electricity: By Consumption
- e. Trading Licence to be Paid Yearly
- f. Yearly Office Insurance
- g. Vat No
- h. Team Leader Allowance €500 monthly. Skont il-klawżola tad-definizzjonijiet (klawżola 1), it-team leader huwa dik il-persuna responsabbli mid-*day-to-day operations* ta' kull uffiċju. FI-istess paragrafu hemm indikat ukoll li "*The Franchisee may be the Office Manager*".

Permezz tal-klawżoli 18 u 19, il-konvenut qua Franchisee obbliga ruħu wkoll li jżomm "*accurate and complete business records as Franchisor prescribes in the Policy Manual*" u jforni lill-istess Franchisor "*business information (including listing, sales and other customer information)*".

Skont il-klawżola 2.0, it-terminu ta' din il-Franchise għandu jkun għal perjodu ta' sena mid-data tal-istess u jiġġeded għal perjodi oħra ta' tlett snin. Il-Klawżola 22 tipprovdi li l-ftehim jista jiġi terminat mill-partijiet fi żmien sena bi pre-avviż ta' minn tal-inqas xahar qabel.

Jirriżulta mhux kontestat li l-Konvenut ħallas lill-Attriċi l-entry fee ta' €20,000 fl-20 ta' Ġunju 2006, jiġifieri fid-data li ġie ffirmat il-kuntratt (ara irċevuta Dok SD1 a' fol 325);

Jirriżulta li l-Konvenut affettwa wkoll ħlasijiet ta' kera (ara xhieda konvenut a' fol 302 faċċata 2) u ħlasijiet lil Jonathan Zahra, mibgħut mill-Attriċi biex jaħdem bħala team leader mal-Konvenut, li jkopru l-perjodu ta' erba xhur (ara kontro-eżami Jonathan Zahra a' fol 204);

Permezz ta' komunikazzjoni 27 ta' Diċembru 2006 il-Konvenut informa lill-bint l-Attriċi Vivienne Chircop li hu mhux kuntent b'dawn l-arranġamenti, li l-franchise kienet gidba u li jrid il-flus lura (ara fol 130, 139 u 141).

L-Attriċi u bintha Vivienne baqgħu jibgħatu lill-Konvenut fatturi u jintimghuh iħallas skont l-istess permezz tal-email (a' fol 25 u 146). Il-Konvenut irrisponda b'e-mail mibgħuta fl-10 ta' Jannar 2017 kif ġej: *"I have been refusing these invoices, as I refuse this one, as they are incorrect, and not in accordance with the contract. Rent for office billed to me should be approximately 600EUR/month, together with electricity, water, telephone about 650 eur/month. The franchise has not been as presented and the contract has not been followed by your side. There are no clients, and Only made in Malta, project which attracted my interest, is not functioning. From the end of December I am not entering office in Marsaxlokk and I am not using your system anymore. Unfortunately I am just having huge loss, entering to work with you, what I consider big mistake. Therefore I am forced to make such decision. About all*



*details You will be informd by my lawyer very soon, with proposal for settlement.”*

Permezz ta' ittra datata 16 ta' Jannar 2017, il-legali tal-Konvenut intima lill-Attriçi bis-segwentì:

*“I am directed by my client Davor Puncuh, ..., with reference to the captioned agreement entered into between the parties on teh 20.06.2016 and this with particular reference to clause 22 (Right to Terminate) and that without prejudice to the foregoing, Davor Puncuh, denoted as the Franchisee, is giving notice of termination as effective from the 01.01.2017;*

*Furthermore, you are being put on notice that the termination of the agreement has been occaioned through your own fault and this particularly, in that as Franchisor you made material misrepresentations or omissions in the promotion of the franchisee supposedly conferred by the captioned agreement or other information provided to the Franchisee following its conclusion;*

*To this end, and though being aware of clause 23 of the agreement, you are being urged and solicited to seek to reach a settlement with my client that shall and must include the reimbursement of all fees and charges paid to you, within seven (7) days from the date of notification of this letter to you, failing which plaintiff Davor Puncuh shall have no alternative but to seek redress through the municipal courts;” (ara ittra a' fol 28, 122 u 147).*

L-Attriċi ma weġbitx għal din l-ittra (ara eċċezzjoni numru 7 sollevata mill-Konvenut fir-risposta tiegħu fl-atti tal-kawża 338/17 a' fol 32). Hija minflok istitwit din il-kawża fit-18 ta' April 2017.

Kontestwalment ma din l-azzjoni, l-Attriċi preżentat ukoll azzjoni ta' jattanza jew millantazzjoni fejn qed titlob l-impożizzjoni ta' perjodu ta' mhux aktar min tlett xhur sabiex il-Konvenut jiddeduċi fil-ġudizzju b'kawża l-pretensjonijiet kollha vantati minnu fl-ittra tiegħu tas-16 ta' Jannar 2017 mibgħuta lill-Attriċi ai termini tal-Artikolu 403 et seq tal-Kap. 12.

### **Punti ta' Liġi.**

Din l-azzjoni hija waħda għal-danni mnissla minn ksur ta' obligazzjoni kuntrattwali min dan il-ftehim datat 20 ta' Ġunju 16.

Il-kunsiderazzjonijiet legali marbutin ma azzjoni bħal din ġew insenjati tajjeb mil-**Qorti Ċivili Prim' Awla per imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza Credorax Bank Ltd vs LRQ Distribution Limited** kif ġej:

*“Illi l-Qorti tagħraf li n-nuqqas ta' twettiq ta' obligazzjoni kuntrattwali iġġib fis-seħħ l-effetti “sekondarji” tal-istess obligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat (Art. 1125 tal-Kap 16);*

*Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma ttemmhiex, il-parti l-oħra (jiġifieri, l-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jiġifieri, d-debitur tal-obbligazzjoni) (Art. 1127 tal-Kap 16). Kreditur ta' obligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u*

dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jisħaq mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel (P.A. 13.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet **Galea vs Calleja** (Kolez. Vol: **XXXVI.ii.578**) u, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mgarrba minħabba dak in-nuqqas (Kumm. 13.2.1952 fil-kawża fl-ismijiet **Petroni vs Petroni noe** (Kollez. Vol: **XXXVI.iii.629**)), liema danni jissarrfu fit-telf li l-kreditur ikun garrab u fil-qligħ li jkun imtellef minħabba l-inadempiment (Art. 1135 tal-Kap 16);

Illi d-danni maħsuba mil-liġi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf imgarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ imtellef (Art. 1135 tal-Kap 16), sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni (Art. 1137 tal-Kap 16). Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx qej minn għamil doluż tad-debitur, id-danni mgarrbin mill-kreditur li huwa obligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed sata' jobsor li jiġgarrbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni (Art. 1136 tal-Kap 16);

Illi kull meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għanaqal ta' missier tajjeb tal-familja (Art. 1132(1) tal-Kap 16). Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jgarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-eżekuzzjoni (Art. 1133 tal-Kap 16); ....

Illi jkun xieraq li wieħed iżomm quddiem għajnejh li ladarba d-danni mitluba huma ta' sura kuntrattwali, l-għan tagħhom irid ikun dak li jagħmlu tajjeb għall-ħsara li l-parti kontraenti mgarrba turi li batiet minħabba l-ksur kuntrattwali tal-

parti l-oħra, u m'għandhomx ikunu għodda ta' kastig jew penali kontra dik il-parti inadempjenti u lanqas okkażjoni għall-parti mġarrba li tistagħna bi ħsara tal-parti inadempjenti (App. Kumm. **15.12.1952** fil-kawża fl-ismijiet **Calleja noe vs Mammo pro et noe** (Kollez. Vol: **XXXIV.i.367**)). B'mod partikolari, min, minħabba ksur ta' rabta kuntrattwali li jkun daħal għaliha, jsir responsabbli għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li raġonevolment jitqies konsegwenti direttament għal dak in-nuqqas (P.A. PS **23.4.2010** fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Dalli et vs Mediterranean Film Studios Ltd.** (mhix appellata)), filwaqt li l-istess parti mġarrba għandha d-dmir li tiegħu l-passi meħtieġa biex tnaqqas kemm jista' jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma tagħmlux agħar (App. Inf. **3.11.1956** fil-kawża fl-ismijiet **Xuereb vs Livick** (Kollez. Vol: **XL.i.63**),” (sottolinear tal-Qorti)

### **Konsiderazzjonijiet**

Il-Konvenuti jilqgħu għal din l-azzjoni bl-eċċezzjoni prinċipali li “*l-ftehim iffirmat bejn il-partijiet datat l-20.06.2016 ma huwa b'ebda mod Franchise Agreement kif allegat fir-rikors promotur u, mingħajr preġudizzju ukoll għal dak kontenut fil-kontro-talba tal-konvenut rikonvenzjonanti, l-kuntratt mertu ta' din il-vertenza huwa null u bla effett*” (ara eċċezzjoni numru 5 a' fol 37).

Din l-eċċezzjoni tiffirma fil-fatt il-baži tal-azzjoni tal-kontro-talba. Lil-Konvenuti rikonvenzjenti jippremettu illi huma barranin u kien biss ilhom ftit ħafna Malta meta ġie ffirmat il-ftehim mal-Attriċi. Huma jistqarru li sfaw vittma ta' rappreżentazzjonijiet qarrieqa dwar id-“ditti” li ġew mogħtija lil Konvenut rikonvenzjonant in ġestjoni u “*li ma kienx għal-dawn l-inganni, raġġiri u maneġġi*

*I-konvenut Davor Puncuh ma kienx jikkuntratta*” (ara premessa 2 u 8). Huma jippremettu dan fuq ir-raġuni li l-ftehim in kwistjoni rriżultalhom li kien:

1. *“[i]pingi stampa ta’ fatti li huma għal kollox il-bogħod mir-rejaltá, [j]oħloq il-mise-en scene neċessarju, senjatament b’riferenza għar-raba (4) klawsola tal-kuntratt, sabiex ingannat lill-Davor Puncuh li kien ser jinvesti f’attività kummerċjali vera u proprja, negozju b’avvjament ta’ bejgħ sostanzjali, li sussegwentement wara il-paroli u d-diskors kollu ġie skopert mill-konvenut li ma kien hemm xejn ta’ sustanza”*
2. *“jinkludi raġġir ieħor u dan jikkonsisti fis-sullokazzjoni ta’ proprjetá immobiljari li d-ditta tikri mingħand terzi. Il-klawsola ħamsa punt tnejn (5.2) tal-kuntratt jistipula li l-franchisee għandu jagħmel rimbors tal-ispejjeż ta’ kirja, liema stipulazzjoni hija kontra l-liġi stante li din il-klawsola tissimola rimbors meta fil-fatt hija sullokazzjoni li qiegħeda issir mingħajr titolu”;*
3. id-dokumenti bħal *Policy Manual* u *System Standards* msemmija fil-ftehim *“ma huma xejn għajr mekkanizimi li bihom Jane Chircop uriet ħaġa b’oħra, sabiex ġegħlet lil Davor Puncuh jemmen bl-eżistenza ta’ intrapriża falza u qanqlitlu t-tama ta’ grajjiet kimeriċi u dan bl-iskop uniku li tagħmel qligħ minn fuqu”*.

Il-Konvenuti rikonvenjanti qiegħdin fuq dawn ir-raġunijiet jeżerċitaw ir-rimedju generali għar-rexisjoni tal-ftehim in kwistjoni a tenur tal-Artikolu 981 tal-Kap. 16. Skont dan l-artikolu kunsens li ġie vizzjat b’egħmil doluż, jiġifieri qerq, ma jkunx jiswa.

L-artikolu 981(1) tal-Kodiċi Ċivili jfisser 'egħmil doluż' bħala "*motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta.*" Is-sub-artikolu 2 jispeċifika li "*L-għemil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat.*".

Il-Qorti tal-Appell fis-Sentenza **Salvina sive Sylvia Bugeja vs. Albert Debono et**, deċiża fis-27 ta' Settembru 2019, esponiet dettaljatament il-prinċipji ġurisprudenzjali marbuta ma' dan l-artikolu kif ġej:

*"Dwar x'jikkostitwixxi dolo, l-kawza fl-ismijiet **Reverendu Sacerdot Don Francesco Zammit et v. Avukat Dottor Anthony Farrugia et** deċiża fil-31 ta' Marzu 1967 (Kollez. Vol: LI.i.546) minn din il-Qorti (Sede Kummercjali), ngħad: "... id-dolo jikkonsisti fir-rieda ħażina ta' wieħed mill-kontraenti li topera permezz ta' qerq ('raggiri') biex tiddevja r-rieda tal-ieħor billi tipprovoka żball ('errore'). Infatti, ikkunsidrat min-naħa tad-deceptor, id-dolo hu raggir waqt li, kkunsidrat min-naħa tad-deceptus, hu żball. Il-liġi, li diġa' tikkontempla l-iżball bħala vizzju tal-kunsens għar-rasu, tħares f'dan il-każ aktar il-bogħod lejn il-kawza tiegħu u twassal għall-annulament tal-kuntratt anki meta l-iżball ma jkunx ġuridikament suffiċjenti biex waħdu iġib għan-nullità"*

*Kif jgħid il-gurista Taljan **Giorgi (Teoria delle Obligazioni, Volume IV, Libro II, Part II, p. 46): "il dolo è una forma speciale di errore avente per carattere proprio di essere cagionato dalla mala fede dell'altro contraente."***

*Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Lulju, 2004, fil-kawza fl-ismijiet **George Portelli et v. Ivan John Felice** inghad hekk: "Illi l-ligi tgħid li l-kunsens mogħti bi żball jew mehud bi vjolenza jew b`ghamil doluż ma jkunx*

jiswa. “Kuntratt maghmul minn xi parti b`kunsens hekk moghti ma jkunx jiswa lanqas, ghaliex il-kunsens huwa wiehed mill-erba` htigiet ewlenin ta` kull kuntratt li jiswa. “... Illi biex il-qerq jolqot il-kunsens tal-parti f` kuntratt u jhassar issiwi tal-istess kunsens, jehtieg li (a) jithaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi (c) b`mod li jkunu determinanti ghan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u (d), fuq kollox, li tali meżzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-oħra. (Caruana Galizia Notes on Civil Law – Obligations, pag. 272).

“Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta` dehen ordinarju ma jaghrafx li jkun gie mqarraq u jkun ghamil li jmur lil hinn minn ftahir eżagerat dwar xi kwalita` tal-oggett tan-negozju, u li kieku ma kienx ghal dak il-qerq, kieku ma kienx jidhol fin-negozju in kwestjoni (P.A. 4.2.1965 fil-kawża fl-ismijiet Mifsud noe vs Tanti (Kollez. Vol: XLIX.ii.722). ...

“Illi peress li l-ghamil doluż ma jistax ikun preżunt, fejn jigi allegat li l-kunsens ta` xi parti kien milqut minn vizzju, l-piz tal-prova ta` fatt bhal dan jaqa` fuq min iqanqal allegazzjoni bhal din (P.A. 16.6.1955 fil-kawża fl-ismijiet Barbara vs Schembri (Kollez. Vol: XXXIX.ii.699). ...

“Illi l-qerq ma jistax jigi allegat meta l-fatti setghu jigu stabiliti bla xkiel jew diffikulta` żejda mill-parti li tallega l-qerq, ghaliex f`każ bhal dan ix-xilja ta` qerq ma tkunx ghajr skuża facli biex wiehed jahrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun dahal ghalihom mal-persuna App. Civ. 1185/10 54 li allegatament użat il-qerq (P.A. TM 4.3.2004 fil-kawża fl-ismijiet P.L. Joseph Zammit noe et vs Joseph Fenech et). ...

*“Fl-istess sens fil-kawza “Cassar Torregiani v. Manche” deciza mill-Qorti ta` l-Appell Kummercjali fis-17 ta` Marzu 1958 (Vol.XLIIA. i.126) inghad illi fil-kazi ta` din ix-xorta l-inganni jridu jkunu ta` natura li jistghu jaghmlu impressjoni fuq bniedem sensat, u tali li jeccedu l-limiti tal-furberija tollerata fin-negozju; ghalhekk wiehed ma jistax, fil-konsiderazzjoni taghhom, jipprexxindi mill-kondizzjoni personali tal-partijiet; u filvalutazzjoni taghhom huwa mehtieg li wiehed jara c-cirkustanzi kollha li fihom gie konkluz in-negozju. Mill-banda l-ohra sakemm ma jkunx hemm dolo fil-veru sens, jew frodi, is-semplici tifhir taloggett u l-ezagerazzjoni tal-valur tieghu, wahedhom, ordinarjament mhumiex hlief is-solita xorta ta` inkoraggiment li fin-negozju huwa tollerat bhala “dolus bonus” biex dak li jkun jkompli jsahhah il-volonta` tal-parti l-ohra biex tikkonkludi l-ftehim. Izda l-Qorti kompliet li huwa veru li l-kumpratur seta` jaghmel l-indagnijiet opportuni biex jitkixxef jekk dak li jkun qallu l-venditur kienx minnu; imma jekk ic-cirkustanzi huma tali li xxerrej ma kellux ragunijiet biex jiddubita mill-assikurazzjonijiet tal-venditur, l-ingann jibqa’ li kien il-kawza determinanti tal-kuntratt, u kwindi huwa motiv ta’ annullament.” (sottolinjar ta’ din il-Qorti),”.*

Fir-rigward tal-grad tal-prova rikjesta fis-subinciz (2) tal-imsemmi artikolu 981, gie emfazizzat li *“Il-ligi imkien ma tispecifica li l-grad ta’ prova ta’ eghmil doluz ghandu jkun ghola minn dak rikjest f’kawzi ta’ materja civili. Kif irriteriet il-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza deciza fil-31 ta’ Lulju 1996 fl-ismijiet **Adrian sive Aad De Haan v. George Whelpdale et:** “In civilibus il-falz mhux mehtieg li jirrizulta ictu oculi mid-dokument innifsu, kif lanqas hi necssarjament mehtiega il-prova possittiva ta’ l-att li wassal ghalih. Li hu invece mehtieg hu li l-gudikant jasal ghall-*



*konvinciment morali mill-kumpless tal-provi u mic-cirkostanzi tal-kaz illi d-dokument impunjat ma kienx wiehed genwin li jirraprezenta l-volonta` ta' min jidher li jkun iffirmah imma li jkun vizzjat b'dolo jew qerq. Lanqas ma hu mehtieg li l-Qorti tidentifika min kien li effettivament ikkommetta l-qerq.” (Emanuel Ciantar vs. David Curmi noe, Qorti tal-Appell, 19 ta' Ġunju 2006).*

Din il-Qorti, wara li qieset il-provi li jemergu mill-proċess, hi tal-fehma li għandha temmen lill-Konvenuti rikonvenjanti. Il-Qorti ssostni din il-konvinzjoni prinċipalment mill-komportament mill-aktar evażiv tal-Attriċi stess. Flief fatturi u ‘customers inquiry forms’ magħmulin u emendati minnha stess, minn bintha Vivienne Chircop u/jew delegati tagħha, l-Attriċi ma preżentat ebda dokument ieħor li juri b’mod tanġibbli li l-ismijiet “Sapphire Real Estate Services” and “Only Made in Malta a concept by Sapphire Real Estate” huma tabilħaqq registered trade marks u li tassew topera negozju ta’ real estate agency hekk kif hemm dikjarat fil-ftehim in kwistjoni. Dan minkejja l-konferma tagħha f’dan ir-rigward fil-ftehim (ara affidavit a’ fol 78 u kontro-eżami a’ fol 404). Ma hemm xejn fl-atti li b’xi mod juru li hi fil-fatt għaddiet lill-Konvenut dik il-proprjetá intelletwali obligat minnha fl-att tal-Franchise in mertu, partikolarment fil-klawżola 4. Lanqas jirriżulta li kkonferit lilu dawk id-drittijiet stipulati fil-klawżola 3, u 7 (ara xhieda mart Konvenut a’ fol 277 faċċata 2; xhieda konvenut a’ fol 301 faċċata 2 et seq, 319 faċċata 2 et seq, 427 et seq).

Magħdud dan, il-ħlasijiet pretiżi mill-Attriċi kif indikati fil-fatturi li preżentat ma humiex sostanzjati minn provi konkreti. Hija ma preżentat l-ebda kontijiet uffiċjali tat-telephone, tal-internet u tad-dawl u ilma fuq il-fond ta’ Marsaxxlokk bħala

evidenza li tassew hemm dawn il-ħlasijiet li kellhom jiġu effettwati. Lanqas ma ppreżentat rċevuti tal-keras bħala prova konkreta ta' kemm fil-fatt qiegħda suppost tħallas kera tal-imsemmi fond ta' Marsaxlokk. Minflok, I-Attriċi preżentat kuntratt b'ieħor ta' kera. Skont in-nota a' fol 135, I-Attriċi preżentat bħala Dok A "*Kuntratt ta' kera tal-fond ossia l-uffiċċju li fih kien qiegħed jopera l-intimat Davor Puncuh*" jiġifieri 2, Żejtun Road, Corner with Triq iċ-Ċippi, Marsaxlokk. Fil-verita I-attriċi iżda preżentat kuntratt ta' kera ta' ħanut fi Triq Għajn Qatet, Rabat Għawdex (ara fol 136).

Tabilhaqq I-Attriċi xejn ma ssodisfat il-piz ta' prova ta' dawn il-pagamenti reklamati minnha. Minflok, hija sempliciment ippreżentat fatturi li bihom indikat l-ammonti pretiżi minnha mingħajr ma spjegat kif wasslet għal kalkolu tagħhom (ara fol numri 65, 124, 175 u 177 sa 186). Dawn ċertament ma humiex biżżejjed biex minnhom infushom iservu bħala l-aħjar prova ai termini ta' l-artikolu 559 tal-Kap. 12. Tassew, ma hemm xejn fl-atti li juru b'mod tanġibbli t-telf li suppost ġarrbet I-Attriċi u/jew il-qligħ li ġie imtellef lilha skont kif jiddisponi l-Artikolu 1135 tal-Kap 16 kif ukoll li tali telf jew tali qligħ imtellef kienu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni a tenur tal-Artikolu 1137 tal-istess Kap 16 (ara prinċipji ġurisprudenzjali esposti fis-sentenza **Credorax Bank Ltd vs LRQ Distribution Limited** ċitata surpa).

L-istess jingħad għall-'inquiries' preżentati a' fol 241A sa 275 u fol 206 sa 237). Dawn ma ġewx sostanzjati bi provi oġġettivi sabiex il-Qorti tkun f'pożizzjoni li tiddetermina jekk tali inquiries humiex minnhom (ara xhieda tiegħu a' fol 202). Setgħet kieku riedet resqet uħud minn dawk li għamlu dawn l-*inquiries* iuzda l-

anqas dan ma għamlet. Dan meta jitqies li l-istess ġew kontradetti mill-Konvenut stess (ara xhieda a' fol 301 faċċata 2 et seq, fol 321). Fi kwalunkwe każ, irriżulta li ebda min dawn l-enquires ma gie rejalizzat f'bejgħ (ara xhieda konvenut a' fol 322 faċċata 2 u fol 442 kif konfermata minn Jonathan Zahra stess fix-xhieda tiegħu a' fol 418). Minn dan isegwi , li l-ammonti li wasal għalihom l-*accountant* abbażi ta' dawn l-*enquiries* , ma jistgħux jitqiesu bħala danni li l-Konvenut huwa obligat jagħmel tajjeb għalihom a tenur tal-Artikolu 1136 tal-kap. 16 (ara rapport a' fol 195 u xhieda a' fol 192). Ladarba ġie stabbilit li dawn fil-fatt ma ġewx rejalizzati f'bejgħ, dawn ma jikkostitwux danni rejali jew li wieħed seta' jobsor. Dan apparti l-fatt li n-nuqqas tal-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni mill-Konvenut hija konsegwenza diretta ta' għemil doluż tal-attriċi li baqgħet ma trasferit ebda proprjetá intelletwali lill-Konvenut.

Il-provi juru li tabilhaqq il-Konvenut wera r-rieda li jaħdem u jwettaq l-obbligi tal-ftehim għax kien mingħalih li akkwista drittijiet li kienu minnhom. Huwa ħallas l-*entry fee* ta' €20,000 u, sakemm irrealizza x'kien qed jiġri, kien ukoll iħallas il-'kera' tal-'uffiċċju' f'Marsaxxlok iktar mill-ammont stipulat fil-ftehim fuq insistenza attriċi (ara xhieda konvenut a' fol 302 faċċata 2). Huwa wkoll applika għal permess sabiex jinħareġ fuq l-indirizz t'hemm il-liċenzja biex minnha jopera l-attività kummerċjali (ara applikazzjoni datata 21 ta' Ġunju 2016 a' fol 304). Irriżulta madanakollu li, diversament minn dak konteż mill-Attriċi u bintha (ara xhieda fol 59 faċċata 2 u affidavit fol 79 para 16) il-permess ta' dan il-fond ma kienx wieħed għal użu ta' uffiċċju iżda għal użu ta' showroom (ara e-mail mibgħuta minn rappreżentant tal-Malta enterprise lill-Konvenut fit-13 ta' Lulju

2016 a' fol 313; ara wkoll permess a' fol 312 u 315). L-applikazzjoni għalhekk ma setgħetx tiġi milqugħa (ara kontro-eżami konvenut a' fol 428 faċċata 2). Huwa mistenni li f'kuntratt bħal dak ta' *franchise* ma għandux defiċjenzi ta' din ix-xorta u li di piu' jkunu skoperti wara li jkun sar il-kuntratt.

Il-provi juru wkoll li għall-ewwel xhur il-Konvenut rikonvenjanti ma naqasx mill-pagamenti li ntrabat li jhallas għalihom fil-klawżola 5.2 kif elenkati fir-raba skeda, bħal l-*allowance* lil Jonathan Zahra, it-*team leader* mibgħut mill-Attriċi. Jirriżulta li l-Attriċi bagħtet lil Jonathan Zahra mal-konvenut mhux għax il-konvenut ma jafx jtkellem bil-Malti hekk kif sostniet fl-affidavit tagħha (a' fol 87 para 66) iżda in sodisfaċiment tal-obbligi tagħha li titrasferilu proprjetá intelletwali, inkluż għalhekk in *know-how*, li l-konvenut xtara mingħandha bl-att ta' *franchise* in kwistjoni (ara klawżola 1 tal-ftehim a' fol 6).

Jirriżulta inkontestat iżda , li Jonathan Zahra beda jaħdem f'dan ix-xogħol fl-istess żmien tal-konvenut u ma kellu ebda esperjenza f'dan il-qasam ta' real estate. Ma seta għaldaqstant jgħaddilu ebda *know how* fil-qasam tan-negozju tar-real estate (ara xhieda Jonathan Zahra a' fol 415 u xhieda tal-Konvenut a' fol 300, 320, 428). Jonathan Zahra stess jistqarr in kontro-eżami li fil-prattika ma hemm ebda differenza bejn il-Franchise agreement ffirmat mill-Konvenut u *real estate agent* normali (ara xhieda a' fol 417). Il-Qorti tqies din bħala konferma li ma kien hemm ebda proprjetá intelletwali x'tiġi franchised. Konsegwentement l-Attriċi rikonvenuta ma hija intitolata għall-ebda ħlasijiet li qed titlob mingħand il-Konvenuti rikonvenjanti.

Difatti, kif il-Qorti ġia kkonstatat supra mir-riżultanzi proċesswali, li l-ebda dokument preżentat mill-Attriċi ma jikkostitwixxi prova konkludenti li juri b'konvinzjoni li tassew batiet xi ħsara minħabba l-ksur kuntrattwali tal-Konvenut.

L-Attriċi merament sejñet l-azzjoni tagħha fuq suppożizzjonijiet u konġetturi. Joħroġ għalhekk li l-għan proprju tad-danni mitluba ma huwiex dak li jagħmlu tajjeb għall-ħsara li ġiet raġjonevolment meqjusa mgarrba b'konsegwenza diretta tal-inadempjenza, hekk kif težiġi l-liġi u l-prinċipji marbuta magħha stabbiliti fil-ġurisprudenza. Il-veru għan wara dawn id-danni mitluba minnha huwa proprju dak li l-istess liġi u ġurisprudenza tfittex li tipprojbixxi, ossia li tistagħna bi ħsara tal-parti inadempjenti, jiġifieri l-Konvenut (ara prinċipji ġurisprudenzjali esposti supra fis-sentenza **Credorax Bank Ltd vs LRQ Distribution Limited** ġia ċitata).

Din il-Qorti hija għaldaqstant moralment konvinta li l-kunsens tal-konvenuti ġie karpit b'egħmil doluz da parti tal-Attriċi. Tali kunsens ġie mogħti bi żball mill-Konvenut provokat u kaġonat unikament u direttament mir-raggiri tal-Attriċi. Għemilha kien il-kawża determinanti li ta lok għal ftehim in mertu. Hija approfittat ruħha mill-fatt li ma kienux ilhom Malta u fittxet li tirbañ il-fiduċja tagħhom billi tassumi immaġni ta' waħda *sole trader* b'ħafna kuntatti u b'negozju b'saħħtu affiljat mal-Gvern u li qiegħed jespandi (ara xhieda ta' mart il-Konvenut a' fol 276 et seq, xhieda konvenut a' fol 298 et seq). Fil-verità iżda ħareġ li l-Konvenut ma ġie provdut xejn min dak li ġie mwiegħed lilu fl-istess ftehim u li, fi kliem mart il-Konvenut, l-istess ma kien xejn għajr '*an empty box*' (ara xhieda konvenut a' fol 427 u martu a' fol 277 faċċata 2).

Dan l-aġir tal-attriċi ċertament ma kienx jekwivali għal dak id-*dolus bonus* tollerat fin-negozjanti biex isaħħaħ il-volontá tal-parti l-oħra għal konklużjoni tal-ftehim skont il-prinċipji superjuri tal-korrettezza u tal-buona fede. L-inferenza oġġettiva li tinżel min dawn il-fatti fil-kumpless tagħhom hija definittivament bil-kontra. Applikat il-prinċipji ġurisprudenzjali esposti fil-kawża **Salvina sive Sylvia Bugeja vs. Albert Debono et** ġia ċitata, din il-Qorti tikkonkludi li l-aġir tal-Attriċi deċiżament jikkwalifika bħala *dolus malus* akkompanjat minn fatti u ċirkostanzi illi, kif hawn illustrati, jitqiesu idoneji jew konduċivi għall-ingann.

In kwantu għal kummenti suppost malafamanti tal-Konvenut riprodotti diverżi drabi a' fol 76, 151, 153 u 154, jirriżulta li dawn ma huma xejn ħlief mistoqsijiet li bihom il-Konvenut qed juri d-dubju fuq il-veraċitá tan-negozju reklammat mill-Attriċi. L-Attriċi kellha opportunità ixxejjen dawn id-dubji billi tipprovdi l-informazzjoni rikjesta mill-Konvenut. Il-fatt li dan m'għamlitux jimmilita kontra l-Attriċi u mhux kontra l-Konvenut. Dan inkwantu jkompli jafferma l-ineżistenza tan-negozju reklammat minnha.

### **Decide**

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

#### **Tiċhad it-talbiet attriċi.**

**Tilqa' l-ewwel talba rikonvenzjonali** u ssib li l-Attriċi Jane Chircop aġixxiet b'qerq u b'mala fede sabiex raġġirat u ingannat lil Davor Puncuh sabiex jiffirma il-ftehim datat 20 ta' Ġunju 2016, li fl-assenza ta' dawk ir-raġġiri u ingann, ma

kienx jikkuntratta u dan a tenur tal-Artikolu 981 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta (Kodiċi Ċivili);

**Tilqa' t-tieni talba rikonvenzjonali** u tiddikjara li l-kuntratt iffirmit bejn il-partijiet nhar l-20 ta' Ġunju 2016 huwa null u bla effett u għaldaqstant tordna r-rexissjoni tal-istess;

**Tilqa' t-tielet talba rikonvenzjonali** billi tillikwida d-danni fis-somma ta' €20,000 li ġew imħallsa lilha mill-istess Konvenuti rikonvenjenti in virtù tal-ftehim imsemmi u konsegwentement tikkundanaha tħallas l-istess somma bl-imgħaxxijiet legali sal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Attriċi.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Registratur**