FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT DR MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 8 ta' Frar 2023

Rikors Numru: 222/2014 MLF

F (Advertising) Ltd.

vs

Joseph u Lourdes konjugi Chetcuti

Il-Qorti

1. Rat l-avviz tas-socjeta' attrici fejn talbet sabiex il-konvenuti jigu kkundannati jhallsu lis-socjeta' attrici s-somma ta' €6,726 rapprezentanti ammont dovut minnhom in konnessjoni ma' servizzi debitament rezi fuq inkariku taghhom ai termini ta' skrittura privata ffirmat minnhom u datata 2 ta' Frar 2012.

   Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' ittra ufficjali prezentata ai termini tal-artikolu 166A Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li ggib in-numru 940/14 u ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju gia pprezentat kontestwalment mal-imsemmija ittra ufficjali u bl-imghaxijiet legali dekoribbli mid-data tal-istess ittra ufficjali sal-hlas effettiv ghas-saldu kontra l-konvenuti.

2. Rat ir-risposta tal-konvenuti fejn eccepew:

   i. Illi l-ftehim datat 2 ta' Frar 2012 li fuqu hija bbazata l-azzjoni attrici mhux enforzabbli kontra l-eccipjenti stante li dak il-ftehim huwa in kontravenzjoni ta' l-Artikolu 44 *et sequens* ta' l-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur (Kapitlu 378 tal-Ligijiet ta' Malta).

   ii. Illi bla hsara ghas-sueccepit, l-azzjoni attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta' attrici naqset milli tezegwixxi l-obbligazzjonijiet taghha skont il-ftehim taghha ma' l-eccipjenti.

   iii. Illi bla hsara ghas-sueccepit, l-azzjoni attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u kwindi ghandha tigi rigettata.

3. Semghet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha ipprezentati.

4. Semghat it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

5. Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

   i. Nhar it-2 ta' Frar 2012, is-socjeta' attrici u l-konvenuti iffirmaw ftehim li permezz tieghu huma *inter alia* qablu li s-socjeta' attrici kellha tirreklama ghal skopijiet ta' bejgh, l-fond tal-konvenuti bl-isem Arc-en-Ciel, fi Triq Dun Mikiel Azzopardi, Mosta. Dawn ir-reklami kellhom isiru fuq diversi mezzi tal-*media* a disposizzjoni tas-socjeta' attrici li jinkludu r-rivista bl-isem Owners Best u s-sit elettroniku www.ownersbest.com.mt. Is-socjeta' attrici kellha wkoll taghmel reklam tal-propjeta' tal-konvenuti fuq stazzjon lokali tat-televizjoni. B'dan il-ftehim, il-konvenuti kienu ntrabtu li jhallsu lis-socjeta' attrici is-somma ta' €6,726 fi zmien sitt gimghat mid-data tal-iffirmar ta' konvenju max-xerrej prospettiv u dan

irrispettivament mis-servizzi li jkunu gew rezi mis-socjeta' attrici sa dak iz-zmien. Tali ftehim kellu terminu ta' validita' ta' sentejn, u cioe' sat-2 ta' Frar 2014.[1]

ii. Vince Baldacchino, direttur tas-socjeta' attrici, xehed li r-reklami li taghmel is-socjeta' attrici kienu juru n-numru tas-sid biex b'hekk ix-xerrej prospettiv seta' jaghmel kuntatt dirett mas-sid. Spjega li ghalkemm bhala norma s-socjeta' attrici kienet titlob hlas rapprezentanti 3.5% tal-prezz tal-bejgh, f'dan il-kaz il-ftehim mal-konvenuti kien li dik ir-rata tigi ridotta ghal 1.5%. Xehed li r-reklam li taghmel is-socjeta' attrici kien jinkludi wkoll mappa li turi l-posizzjoni fejn jinsab il-fond u pjanta tal-istess fond li tkun saret minn perit inkarigat mis-socjeta' attrici a spejjez taghha.[2] Ix-xhud esebixxa diversi dokumenti li juru r-reklam tal-fond tal-konvenuti fuq is-sit elettroniku tas-socjeta' attrici, f'seba' hargiet tar-rivista taghha u fuq l-istazzjon Favourite Channel.[3]

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

6. Is-socjeta' attrici qeghda titlob li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsuha s-somma ta' €6,726 u dan ghab-bazi ta' ftehim datat 2 ta' Frar 2012 li permezz tieghu il-konvenuti kienu ntrabtu li jhallsu tali somma lis-socjeta' attrici bhala hlas ghal servizzi ta' reklamar tal-propjeta' taghhom.

7. Il-konvenuti laqghu ghal din it-talba billi ressqu tlett eccezzjonijiet.

L-Ewwel Eccezzjoni – Nuqqas ta' enforzabilita' tal-ftehim

8. B'din l-ewwel eccezzjoni taghhom, il-konvenuti jecepixxu li l-ftehim *de quo* mhux enforzabbli kontra l-eccipjenti stante li huwa in kontravevenzjoni ta' l-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur (Kapitolu 378 tal-Ligijiet ta' Malta). Permezz ta' nota pprezentata mill-konvenuti nhar il-5 ta' Mejju 2015, il-konvenuti specifikaw li din l-

[1] Ara l-ftehim immarkat Dok VB1 a *fol.* 15 tal-process.
[2] Ara x-xhieda ta' Vince Baldacchino a *fol.* 10 tal-process.
[3] Ara Dok VB2 sa VB4 a *fol.* 17 *et seq* tal-process.

eccezzjoni tirreferi ghal dik il-parti tal-ftehim li tghid hekk: *"The Client/s undertakes and obliges himself to pay the above sum unto and in favour of the Company who accepts by not later than six weeks from the signing of the relative preliminary agreement of sale with the prospective buyer irrespective of the services so executed by the Company till the said time in question"*.

9. Il-konvenuti jikkontendu li dan imur kontra l-Artikolu 44(1), l-Artikolu 44(2)(u), l-Artikolu 44(2)(w) u l-Artikolu 45(1) tal-Kapitolu 378 tal-Ligijiet ta' Malta, liema Artikoli jippreskrivu kif gej:

"***44.*** *(1) Ma jistghux jintuzaw f'kuntratti li jsiru mal-konsumatur espressjonijiet mhux gusti, jew espressjonijiet jew kombinazzjoni ta' espressjonijiet li jkunu mhux gusti f'illi jkollhom bhala skop jew effett xi wiehed mill-iskopijiet u effetti msemmija fis-subartikolu (2), u kull espressjoni pprojbita kif hawn aktar qabel imsemmi li tiddahhal f'xi kuntratt li jsir mal-konsumatur ghandha titqies bhallikieku qatt ma tkun hekk iddahhlet.*

(2) L-espressjonijiet imsemmija fis-subartikolu (1) jinkludu espressjonijiet li jkollhom l-iskop jew l-effett li –

... ...

(u) jobbligaw lill-konsumatur li jwettaq l-obbligazzjonijiet tieghu fejn il-kummercjant ma jwettaqx tieghu;

...

(w) jipprovdu dwar li jkun hemm xi rabta immedjata u finali mill-konsumatur malli jiffirma l-kuntratt, filwaqt li l-kummercjant jidhol fil-kuntratt kif suggett ghal xi kondizzjoni li t-twettiq taghha jkun jiddependi biss mir-rieda tal-kummercjant;

45. *(1) Espressjoni mhux gusta tfisser espressjoni f'kuntratt li jsir mal-konsumatur, li sew wahidha sew f'rabta ma xi espressjoni wahda jew iktar, ohra –*

(a) tohloq zbilanc sinjifikanti bejn id-drittijiet u l-obbligazzjonijiet tal-partijiet fil-kuntratt b'detriment tal-konsumatur; jew

(b) tikkaguna li t-twettiq tal-kuntratt ikun, b'mod mhux dovut, detrimentali ghall-konsumatur; jew

(c) tikkaguna li t-twettiq tal-kuntratt ikun, b'mod sinjifikanti, differenti minn dak li l-konsumatur jista' ragonevolment jistennih li jkun; jew

(d) tkun inkompatibbli ma' kull htiega ta' bonafidi."

10. Il-Qorti tibda billi tosserva li l-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur (Kapitolu 378 tal-Ligijiet ta' Malta) huwa intiz sabiex jaghti protezzjoni lill-konsumatur, u dan b'mod partikolari f'dawk ic-cirkostanzi fejn jinholoq zbilanc bejn il-posizzjoni tal-konsumatur u dik tal-kummercjant. Fis-sentenza fl-ismijiet **F. Advertising Limited vs Simon Attard et** deciza fil-21 ta'Mejju 2010, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[4] qalet hekk:

"...tattira l-attenzjoni dwar l-importanza, u wkoll, l-esigenza illi l-kontrattazzjonijiet tax-xorta hawn ikkontemplati fid-dokument a fol. 18 jigu rigwardati mhux biss u semplicement mill-perspettiva tal-ligi komuni taht il-Kodici Civili izda, fundamentalment, trattasi minn rapport bejn konsumatur u kummercjant fil-vigenza tal-ligi specjali dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur (Kapitolu 378), u dwar liema hu rakkomandabbli li din ghandha ssib postha fil-Kodici Civili. Dan qed jigi sottolinejat ghaliex fl-ezami tal-kontrattazzjonijiet ta' din in-natura huwa imperattiv illi jigi kkontrollat jekk certi klawsoli taghhom joholqux skwilibriju sinjifikattiv lill-interessi tal-konsumatur tas-servizz u allura ghandhomx jigu dizapplikati ipso jure, ukoll fejn ma jkunx oggett ta' impunjattiva specifika da parte tal-konsumatur. Huwa ben ovvju fic-cirkostanzi attwali fejn huma imperanti d-Direttivi komunitarji illi dan l-ezercizzju ghandu jkun ic-centru fokali f'kontrattazzjonijiet ta' dan il-generu fejn it-termini jkunu pre-fissati mill-bejjiegh jew provvditur tas-servizz, u mhux pre-negozjati bejn il-partijiet. Dan hu hekk gjaladarba l-finalita` attribwita mil-legislatur komunitarju, riprodotta fil-ligi specjali taghna, tibqa' dik ta' l-ezami tal-gustizzja ta' l-iskambji bejn il-kontraenti u tal-kontroll gudizzjali dwar l-ekwilibriju tal-prestazzjoni;

Il-gurisprudenza moderna tal-Qorti Ewropeja tabbunda sew dwar dan f'diversi oqsma u setturi ekonomici, ad ezempju, f'rapporti ta' assikurazzjoni, rapporti bankarji, kuntratti ta' medjazzjoni immobiljari jew ta' operazzjonijiet turistici, kif

[4] *Per* Imhallef Philip Sciberras

ukoll fix-xorta ta' kuntratti bhal dak in disamina. Il-lista hi biss ezemplikativa u mhux ezawstiva."

11. Il-klawzola li minnha jilmentaw il-konvenuti torbothom li jhallsu s-somma maqbula fl-istess ftehim fi zmien sitt gimghat mid-data tal-konvenju relattiv ghall-propjeta' in kwistjoni, u dan irrispettivament mis-servizzi li tkun ezegwiet is-socjeta' attrici sa dak iz-zmien. Klawzola identika giet ikkunsidrata fis-sentenza fl-ismijiet **F. Advertising Limited vs Anthony Tabone et** deciza fl-4 ta' Ottubru 2011, fejn il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[5] irriteniet:

"Certament li tali klawsoli u ittra huma ghal kollox ingusti fil-konfront tal-konsumatur, anzi din il-Qorti thoss li tali kondizzjonijiet fi standard form contracts bhal dawk provduti mis-socjeta' attrici, huma ghall kollox abbuzivi u ghalhekk l-Kap. 378 ippermetta li jsir ezami gudizzjarju ta' klawsoli ta' dan it-tip mhux biss taht il-lenti tal-provedimenti tal-Ligi Civili, izda wkoll fid-dawl ta' ligi li tipprotegi lill-konsumatur b'dan li ghandu jsir ezami sabiex certi klawsoli bhal dawk mertu tal-kawza odjerna ma jithallewx joholqu skwilibru sinifikattiv lill-interessi tal-konsumatur tas-servizz skond kif spjegati wkoll fis-sentenzi "F. Advertising Limited vs Simon Attard et" (A.I.C. (PS) – 21 ta' Mejju 2010), u "F. Advertising Limited vs Anthony Tabone et" (A.I.C. (PS) – 9 ta' Jannar 2009)."

12. Ghandu jigi osservat li fis-sentenza appena citata l-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) ma kenitx qeghda tesprimi ruhha limitatament dwar il-klawsola citata mill-konvenuti fin-nota taghhom tal-5 ta' Mejju 2015, izda wkoll dwar klawsola ohra li f'dak il-kaz kienet tobbliga lill-klijenti jhallsu somma addizzjonali bhala danni pre-likwidati f'kaz li l-hlas ma jsirx skond kif pattwit, eventwalita' din li l-ftehim mertu tal-kawza odjerna ma jikkontemplax.

13. Dan pero' ma jbiddel xejn mill-fatt li minn qari tal-klawzola li minnha jilmentaw il-konvenuti, huwa evidenti illi din fiha espressjonijiet jew kombinazzjoni ta' espressjonijiet li ma humiex gusti u dan peress li din tipprospetta rabta immedjata fuq il-konvenuti li jwettqu l-obbligazzjonijiet taghhom anke f'kaz li s-socjeta' attrici ma

[5] *Per* Imhallef Raymond C. Pace

twettaqx l-obbligazzjonijiet minnha assunti, u dan b'kunflitt fost l-ohrajn ma' dak mahsub fl-Artikolu 44(2)(u) u (w) tal-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur. Dan qieghed jinghad stante li skond il-klawzola *de quo*, il-konvenuti kienu obbligati jaghmlu l-pagament minkejja li jkun gie ffirmat konvenju qabel ma s-socjeta' attrici tkun ghadha ma pprovdiet ebda wiehed mis-servizzi li kienet obbligat ruhha li tipprovdi.

14. Jidher car li l-ftehim iffirmat mill-konvenuti hu tat-tip *standard* li jqeghdhom fi zvantagg evidenti meta mqabbel mal-posizzjoni tas-socjeta' attrici fl-istess ftehim, tant li l-klawzola li ssegwi tipprovdi li l-obbligazzjoni ghall-hlas fuq il-konvenuti kellha tibqa' tissussisti anke f'kaz li minflok bejgh isir *management agreement*, lokazzjoni jew kwalunkwe transazzjoni fuq il-proprejta' taht titolu iehor. Dan l-obbligu fuq il-konvenuti jidher li huwa sproporzjonat meta mqabbel, fost l-ohrajn, mal-fatt li l-istess ftehim ma jipprovdi ghal ebda konsegwenza f'kaz li s-socjeta' attrici tonqos milli tonora l-obbligi taghha skond il-ftehim.

15. Il-Qorti tqis ukoll li l-ftehim ma jipprovdix ghal kaz fejn il-bejgh tal-propjeta' tal-konvenuti ssir tramite l-intervent ta' terzi, bhal sensar jew agenzija tal-propjeta'. Ghalkemm originarjament il-ftehim *standard* kien jahseb ghal riduzzjoni tas-somma f'cirkostanzi fejn il-bejgh ssir bl-intervent ta' diversi agenziji, f'dan il-kaz jidher li dawn il-klawzoli gew maqtuha. Bl-istess mod, filwaqt li l-ftehim *standard* kien jipprovdi li s-socjeta' attrici kellha tirrifondi lill-klijent is-somma lilha mhallsa f'kaz li l-konvenju ma jigix segwit b'att finali ta' bejgh, f'dan il-kaz jidher li anke din il-klawzola giet maqtuha biex b'hekk il-konvenuti ma kienu jkunu ntitolati ghal ebda rifuzjoni f'dak il-kaz. Ghall-Qorti dawn huma zewg fatturi ohra li jenfasizzaw dak l-izbilanc sinjifikanti bejn id-drittijiet u l-obbligazzjonijiet tal-partijiet li l-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur ma jippermettix.

16. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti hija tal-konsiderata fehma li dik il-parti fil-klawsola in kwistjoni li tghid li l-konvenuti huma obbligati ihallsu is-somma miftiehma *"irrespective of the service so executed by the Company till the said time in question"* fil-ftehim datat 2 ta' Frar 2012 iffirmat bejn il-partijiet tmur kontra l-protezzjoni tal-konsumatur mahsub fl-Artikolu 44(1) u (2)(u) u (w) tal-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur. Ghaldaqstant u b'applikazzjoni ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 44(1) tal-

istess Att, il-Qorti qeghda tikkonsidra din il parti tal-klawzola li kienet tobbliga lill-konvenuti jhallsu s-somma pretiza mis-socjeta' attrici irrispettivament mis-servizzi minnha rezi, bhala ngusta u ghalhekk ser tqishha bhallikieku qatt ma kienet mdahhla fil-ftehim.

17. Konsegwentement l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ser tigi milqugha.

18. Pero dan ma jfissirx kif issottometta l-abbli difensur tal-konvenuti fit-trattazzjoni orali li allura l-ftehim kollu huwa null. Fil-fatt fis-sentenza **F. Advertising Limited vs Anthony Tabone et** deciza fid-9 ta' Jannar 2009, il-Qorti tal-Appell Kriminali (sede Inferjuri)[6] - li kienet ukoll titratta klawsola identika ghal dik odjerna - irriteniet hekk:

"Tradott ghal kaz in ispecje l-eccezzjoni ta' nullita` promossa mill-appellanti kellha tkun, allura, ammissibbli in kwantu, kif gja manifest, in-nullita` f'dan il-kaz, relattivament ghal certi klawsoli kontrattwali senjalati mill-appellanti, kienet derivanti minn disposizzjoni imperattiva tal-ligi fl-Artikolu 44(1) tal-Kapitolu 378. Ghandu jigi hawn sottolinejat illi huma l-klawsoli kuntrarji ghal ligi li huma nulli mentri l-kuntratt jista' jibqa' validu ghal kumplament. Dan hu hekk anke indott mill-Artikolu 46 ta' l-Att."

19. Ghaldaqstant il-Qorti sejra issa tikkonsidra l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut.

It-Tielet Eccezzjoni – L-Azzjoni Attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt

20. Il-Qorti hija tal-opinjoni li jkun opportun li qabel tittratta t-tieni eccezzjoni – u cioe li s-socjeta attrici naqset milli tezegwixxi l-obbligazzjonijiet taghha skond il-ftehim – hija tittratta t-tielet eccezzjoni, u cioe l-eccezzjoni generika li l-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

21. Il-konvenuti jissottomettu li s-socjeta attrici ma ressqet l-ebda prova li gie iffirmat xi konvenju jew gie pubblikat xi kuntratt ta' trasferiment tal-fond in kwistjoni. Il-ftehim bejn il-partijiet huwa car li sabiex is-socjeta attrici jkollha jedd tippretendi hlas

[6] *Per* Imhallef Philip Sciberras.

minghand il-konvenuti irid jigu konkluz konvenju fuq il-fond, u jekk il-konvenju ma jsirx fi zmien sentejn mid-data tal-ftehim, il-konvenuti m'hux obbligati jhallsu l-ammont miftiehem. Fil-fatt il-ftehim jghid hekk:

"The Client/s shall be obliged to effect such payment in favour of the Company which accepts should the relative preliminary agreement of sale be signed within two years from to-day. In the case where the preliminary agreement is signed after the lapse of two years from the date of the present agreement, then the Client/s shall be considered released from the obligation and thereby the company would not be entitled to demand payment for the services rendered."

22. L-unika xhud li ressqet is-socjeta attrici huwa d-direttur taghha, Vince Baldacchino. Ghalkemm dan ix-xhud xehed fid-dettal dwar is-servizzi li s-socjeta attrici ipprestat lill-konvenuti, u ezebixxa d-dokumenti relattivi, imkien ma semma fix-xhieda tieghu li l-konvenuti kienu iffirmaw xi konvenju fuq il-fond in kwistjoni, wisq inqas giet esebita kopja ta' dan il-konvenju. Ghalhekk, m'hemmx dubbju li fl-atti ma giet ipprezentata l-ebda prova - la wahda konkreta u lanqas wahda korroborrattiva - li l-konvenuti iffirmaw xi konvenju.

23. Ghalkemm huwa veru li l-konvenuti ma ressqux formalment eccezzjoni fil-bidu tal-proceduri f'dan ir-rigward, kif gie diversi drabi ritenut, id-disponibilita tal-provi hi dejjem imhollija fl-inizzjattiva tal-parti. Dan, *multo magis*, imbaghad in vista tal-principju generali li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega l-fatti. Jekk dan ma jsirx, u l-parti tonqos li ggib il-prova okkorrenti, il-Qorti hija obbligata li tiddeciedi *iuxta allegata et probata*, stante li l-Qorti hija obbligata li tasal ghad-decizjoni taghha unikament fuq l-allegazzjonijiet provati, u mhux ukoll minn dak li messu ngieb ghab-bazi tad-domanda u baqa' ma giex offert bi prova konvincenti.

24. Kif diga inghad is-socjeta attrici lanqas biss allegat, wisq inqas gabet prova li gie iffirmat xi konvenju. Certament mhix skuzanti li s-socjeta attrici ma kinietx parti f'dan l-allegat ftehim. L-inqas li setghet taghmel hija li tipproduci prova dwar kif saret taf b'dan l-allegat konvenju, u tingungi lill-konvenuti sabiex jixhdu dwar jekk giex iffirmat xi konvenju fuq il-fond in kwistjoni – haga li s-socjeta attrici ma ghamlitx.

25. Konsegwentement, din it-tielet eccezzjoni qed tigi milqugha.

Konkluzjoni

26. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi billi:

    (1) tastjenti milli tiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti;
    (2) tilqa’ l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenuti, u
    (3) konsegwentement tichad it-talbiet tas-socjeta’ attrici.

27. L-ispejjez kollha in konnessjoni ma’ dawn il-proceduri ghandhom jithallsu mis-socjeta’ attrici.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur