MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 362/2006/1

F. Advertising Limited

vs

Francis u Antonia konjugi Grixti

Il-Qorti,

Fil-25 ta’ Marzu, 2008, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Qorti,
>
> Rat ir-rikors fuq indikat datat l-20 ta’ Novembru tas-sena 2006 li permezz tieghu s-socjeta’ attrici sejhet lill-konjugi ntimati quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m’ghandhomx ikunu kkundannati:

1. Illi jhallsu lis-socjeta' attrici s-somma ta' hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), rapprezentanti ammont li huwa dovut minnhom ghal servizzi ta' reklamar debitament rezi fuq inkarigu taghhom ai termini ta' skrittura privata ffirmata minnhom datata 4 ta' April tas-sena 2006, annessa u mmarkata Dok "A";

2. Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju prezentat kontestwalment ma' dan l-avviz, u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenuti huma ngunti ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta datata l-5 ta' Dicembru tas-sena 2006 li permezz taghha, eccepew is-segwenti:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi l-iskrittura privata datata 4 ta' april tas-sena 2006 hija nulla u kwindi bla ebda effett legali stante li tali ftehim jikkwalifika bhala "doorstep contract" kif definit fil-Kap 317 tal-Ligijiet ta' Malta u bhala tali, l-imsemmi ftehim huwa nieqes u difettuz f'diversi elementi essenzjali li skond l-istess Kap 317 kienu mehtiega 'ad validitatem';

3. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju l-istess ftehim huwa null u bla effett stante li jikkontempla cfausa illecita, u cioe' uzura;

4. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju wkoll, is-socjeta' rikorrenti kienet inadempjenti fis-servizzi li kellha tirrendi lill-intimati sabiex tkun tista' tkun intotolata ghas-somma pretiza';

5. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju, is-somma pretiza ta' hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), giet kalkolata arbitrarjament mis-socjeta' rikorrenti fuq il-prezz ta' offerta ta' bejgh ghas-somma ta' LM195,000 mentri effettivament

il-fond gie promess in trasferiment ghas-somma ta’ LM 155,000;

6. Illi sussidjarjament, u bla pregudizzju, is-somma pretiza hija fi kwalunkwe kaz eccessiva ghas-servizzi resi;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti lit aw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-intrapriza attrici taghmel reklamar ghall-bejgh tal-proprjeta’ billi tipproduci ‘negozju” intiolat “Owners Best” fejn tirreklama l-proprjeta’ ghal dan l-iskop;

2. Illi inoltre tiggestixxi wkoll sit elettroniku, (“website”), appozitu ghal dan il-ghan flimkien ma’ reklamar fuq it-televizjoni;

3. Illi fil-meritu in dizamina jirrizulta li kienu l-istess konvenuti li avicinaw lis-socjeta’ attrici u talbu s-serizzi taghha biex tghinhom ibieghu proprjeta’;

4. Illi bhal kull klijent iehor tas-socjeta’ rikorrenti, il-konvenuti kkonkretizzaw it-talba taghhom ghall-ghajnuna fl-4 t’April tas-sena 2006 billi, bhal kull klijent iehor ta’ l-istess socjeta’ rikorrenti, huma kkonkludew kuntratt fejn il-partijiet involuti intrabtu bil-kundizzjonijiet hemm pattwiti;

5. Illi ghalhekk is-socjeta’ rikorrenti obbligat ruhha biex:

i. Illi tirreklama l-bejgh tal-proprjeta' lilha ndikata, senjatament il-fond "Franktwain", Triq Kananea, A'Attard;

ii. Illi dan il-bejgh gie stabbilit mill-intimati fl-ammont ta' LM195,000.00,0;

iii. Illi r-reklamar mis-socjeta' ntimata kellu jsir mill-varji mezzi medjatici li ghandha l-possibilita' li taccedi senjatament:

a. bil-pubblikazzjoni fil-magazine "Owners Best" ghal mhux anqas minn sitt (6) stezuri, l-ewwel wahda minn Mejju tas-sena 2006;

b. billi d-dettalji tal-fond de quo jkunu esposti fis-sit elettroniku ta' l-istess socjeta', www.ownersbest.com.mt f'perjodu mhux aktar tard minn sitt (6) shur mid-data tal-kuntratt;

c. billi tirreklama l-istess fond darba biss fuq xi stazzjon televiziv lokali;

iv. Illi in vista tal-premess, l-intimati intrabtu li jhallsu lis-socjeta' rikorrenti l-ammont ta' hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), liema pagament kellu jsir mill-intimati mhux aktar tard minn sitt (6) gimghat mill-iffirmar tal-konvenju u dan, irrespettivament minn kwalunkwe servizz li s-socjeta' rikorrenti tkun lahqet ezegwiet sa tali ffirmar;

v. Illi in oltre, kemm –il darba l-konvenju fuq il-bejgh tal-proprjeta' de quo jkun iffirmat fi zmien sentejn (2) mid-data tal-kuntratt fuq riferita, l-intimati jkunu marbuta jhallsu l-ammont indikat fil-paragrafu precedenti lis-socjeta' rikorrenti;

vi. Illi jekk il-kuntratt finali tal-bejgh isir bl-intervent attiv ta' xi wahda mill-agenziji ndikati fl-istess kuntratt, l-intimati obbligaw ruhhom li jhallsu lis-docjeta' rikorrenti l-ammont ta' elf u hames mitt Lira Maltin, (LM1,500.00,0);

6. Illi a bazi ta' l-obbligi kuntrattwali taghha, s-socjeta' rikorrenti irreklamat il-proprjeta' de quo kemm fil-"magazine" fuq indikat, kemm fuq il-"website" indikata u finalment, anke fuq it-televizjoni – senjatament fuq "Net Television";

7. Illi l-pubblikazzjoni tar-reklam fuq il-"magazine" beda jsir f'Mejju tas-sena 2006 u baqa' johrog kif pattwit sakemm is-socjeta' rikorrenti kienet infurmata li l-proprjeta' in dizamina inbieghet, wara li kien precedentement konkluz konvenju bejn il-partijiet hemm involuti;

8. Illi ghalkemm interpellati diversi drabi biex jottemporaw ruhhom mal-kuntratt minnhom liberament konkluz, l-intimati baqghu inadempjenti;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti skond l-intimati jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-intimati xtaqu jbieghu l-proprjeta' meritu ta' din il-procedura, u peress li kienu fallew diversi tentattivi ghal dan iddecidew li jinkarigaw lis-socjeta' rikorrenti ghal dan il-ghan;

2. Illi rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti kien mar fir-residenza ta' l-intimati, spjegalhom il-kundizzjonijiet li l-istess socjeta' kienet timponi biex taccetta l-inkarigu, u wara li l-partijiet involuti qabblu, ikkonkretizzaw dan billi iffirmaw il-ftehim ta' l-4 t'April tas-sena 2006 fuq riferit;

3. Illi meta l-intimati stennew li jaraw ir-reklam tal-proprjeta' taghhom dan ma deherx;

4. Illi wara rrizulta li kien hemm xi hsarat izda meta gie biex jidher fl-okkazjoni sussegwenti kif pattwit, dan rega' ma deherx;

5. Illi meta l-intimat ra dan, ta struzzjonijiet lis-socjeta' rikorrenti iex twaqqaf kollox, u l-persuna li kellmitu assiguratu li kienet ser " … tibghatli karta u niffirmalha", (ara fol 44);

6. Illi l-intimat jafferma li nforma lill-istess persuna li " … ma kontx aktar interessat illi nbiegh il-post", (ara wkoll fol 44) izda din infurmati li jbiegh jew ma jbieghx il-postm xorta jigru warajh, (ara fol 44);

7. Illi wara rrizulta li sensal ipprezentalu offerent u ghalkemm kien interzjonat li ma jbieghx, biddel fehemtu u lahaq ftehim ma' l-offerent;

8. Illi ftit zmien wara li ffirma l-konvenju l-intimat ircieva kont ta' LM5,000.00,0), minghand is-socjeta' rikorrenti;

Ikkunsidrat:

Illi preliminarjament l-intimati jistriehu fuq il-fatt li skond huma, il-kuntratt minnhom iffirmat jikkwalifika bhala kuntratt tat-tip "bejjiegh bieb b'bieb";

Illi fir-rigward ghandu jinghad li dawn il-precizi kelmiet huma definiti fil-Kap 317 fejn persuna toffri "l-provdiment jew il-forniment ta' kull tip ta' oggetti jew servizzi permezz ta kuntratt maghmul fuq l-ghatba tal-bieb", li minn nha taghha, giet ukoll definita fl-istess Att bhala ta' "provdiment jew forniment ta' oggetti jew servizzi minn bejjiegh bieb b'bieb …";

Illi fir-rigward ghandu jkun pacifiku li l-kuntratt de quo la sar fuq l-ghatba tal-bieb u lanqas sar minn xi kummercjant fis-sens u tifsira normali tal-kelma;

Illi ghaldaqstant din il-qorti qed tirrespingi din l-ewwel risposta ta' l-intimati, bl-ispejjez;

Ikkunsidrat:

Illi sussidjarjament l-istess intimati jirrilevaw illi l-ftehim in dizamina huwa null u bla effett stante li jikkontempla causa illecita, senjatament l-uzura;

Illi tali effermazzjoni hi tassew wahda serja li timmerita approfondiment aktar minn dak il-limitu rikjest minn kawza ta' natura sommarja bhal ma hi din in dizamina;

Illi in effetti l-uzura tikkonsisti fl-wiehed jitlob interess ezorbitanti w abbuzivi fuq il-kapital jew ahjar il-frott sopraabbundanti li wiehed ikun irid jirrikava fi flus wara li jkun sellef xi ammont partikolari lil xi hadd;

Illi tenut kont ta' dan, ghandu jkun pacifiku li l-ammont mitlub mhux derivanti minn self ipprestat lill-intimati u addirittura jirrizulta assodat li l-ebda self ma sar bejn il-partijiet;

Illi ghalhekk din it-tieni risposta ta' l-intimati hi ntiza biss biex tkun ta' intralc ghall-ahjar rizoluzzjoni tal-kaz u wiehed ghandu jiddesisti milli jkun kawza ta' konfuzjoni stante li kemm-il darba tintilef il-fiducja professjoni ta' l-ambjent, dan ma jingabar qatt;

Illi ghaldaqstant, din il-qorti qed tirrespingi wkoll din it-tieni risposta ta' l-intimati bl-ispejjez u, stante l-allegazzjoni serja ndirizzata lis-socjeta' rikorrenti li ma rittizultax, tordna lill-Kummissarju tal-Pulizija biex jinvestiga tali allegazzjoni biex jiehu dawk l-azzjonijiet li jidhirlu xierqa fil-konfront ta' l-intimati, jekk ikun il-kaz;

Ikkunsidrat:

Illi fil-meritu l-intimati jallegaw li s-socjeta’ rikorrenti kienet inadempjenti;

Illi fir-rigward din tirrizulta biss bhala allegazzjoni ta’ l-intimat liema allegazzjoni qed tigi respinta stante li ma gietx ippruvata skond il-ligi;

Illi ghaldaqstant, din ir-risposta qed tigi wkoll respinta bl-ispejjez;

Ikkunsidrat:

Illi finalment qed tindirizza flimkien l-allegazzjoni ta’ l-intimati li t-talba tar-rikorrenti hi infondata fil-fatt u fid-dritt anke minhabba l-fatt li l-ammont pretiz mis-socjeta’ rikorrenti hu ikkalkolat b’mod erbitrarju u hu wkoll eccessiv;

Illi fir-rigward l-ammont li bih inbieghet il-proprjeta’ in dizamina hu wiehed kospikuri ghalkemm, dan hu irrilevanti ghar-rizoluzzjoni tal-vertenza;

Illi in effetti kienu l-istess intimati li minn jeddhom avvicinaw lis-socjeta’ rikorrenti bil-ghan li jissollecitaw il-kapacitajiet taghha biex tghinhom ibieghu l-proprjeta’ in dizamina;

Illi minn fuq li impjegat ta’ l-istess socjeta’ iffrankalhom l-iskarigg li jmorru huma fl-ufficini ta’ l-istess socjeta’ u mar fir-residenza taghhom, dan bl-ebda mod ma ghandu jigi imputat li biddel in-natura vera u proprja tal-kuntratt pattwit liberament bejn il-partijiet u mhux tollerabbli li jisfruttaw il-buona fede riskontrata biex ma jottemporawx ruhhom ma’ l-obbligi minnhom pattwiti;

Illi in vista tal-premess, l-ammont mitlub mis-socjeta’ rikorrenti la jirrizulta li hu arbitrarju u wisq

anqas eccessiv imma jirrizulta minflok biss wiehed li gie preventivament miftiehem liberament;

Illi ghalhekk l-intimati ma jirrizultaw li ghandhom xi raguni statutorjament rikonoxxuta biex jozolqu mir-responsabbilta’ kontrattwali li dahhlu ghaliha ma ghazlu li jiffirmaw il-kuntratt li fuqu tippernja l-vertenza odjerna;

Ghaldaqstant din il-qori, filwaqt li tirrespingi r-ristosta intiera ta’ l-intimati, takkolji t-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti u konsegwentement:

1. Tiddikjara li l-intimati Francis u Antonia konjugi Grixti huma debituri lejn is-socjeta’ rikorrenti f. Advertising Limited fl-ammont ta’ hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), ekwivalenti ghal hdax-il elf, sitt mija u sitta u erbghin Ewro u disghin centezmu, (€11,646.90);

2. Bl-ispejjez kollha u bl-imghaxijiet dovuti kontra l-intimati;

Tordna wkoll notifika ta’ din is-sentenza lill-Kummissarju tal-Pulizija.”

Minn din is-sentenza appellaw il-konvenuti li talbu r-revoka taghha. L-aggravji minnhom prospettati huma hekk suddivizi:-

(1) Primarjament, huma jattakkaw il-konkluzjoni ta’ l-ewwel Qorti li cahditilhom l-ewwel eccezzjoni relattiva ghan-nullita ta’ l-iskrittura privata ta’ l-4 ta’ April, 2006 fit-termini ta’ l-Att dwar Kuntratti fuq l-Ghatba tal-Bieb (Kapitolu 317);

(2) Sussidjarjament, jiccensuraw lill-istess l-ewwel Qorti talli din cahditilhom l-eccezzjoni illi s-socjeta` attrici kienet inadempjenti fis-servizzi li kellha tippresta;

(3) Sussidjarjament ukoll, illi l-ammont reklamat mis-socjeta` attrici ma kellux ikun ikkalkolat bil-percentagg ta' 2.5% ghab-bazi tal-prezz offert ghal bejgh izda, se mai, fuq il-prezz reali rikavat mill-bejgh tal-proprjeta immobiljari;

L-ewwel Qorti ddeterminat, fuq il-gudizzju taghha tal-provi, illi l-kwalifikazzjoni gurdika tar-rapport bejn il-kontendenti ma kienetx tohrog mill-Kapitolu 317. Ghall-istess konkluzjoni tasal is-socjeta` attrici appellata fir-risposta ta' l-appell taghha. Mhux l-istess jaghmlu l-konvenuti appellanti in kwantu anke f'din is-sede huma jkomplu jinsistu, fuq l-interpretazzjoni taghhom ta' dan l-istess rapport, illi l-materja kienet regolata mid-disposizzjonijiet relevanti tal-Kapitolu imsemmi, bir-rizultat illi, dejjem skond il-fehma ta' l-istess appellanti, il-kuntratt stipulat kellu jitqies null ghax bi ksur ta' l-Artikoli 4, 5, 7 u 8 tieghu;

Ir-riflessjonijiet generali li taghmel din il-Qorti tal-ligi specjali promulgata bil-Kapitolu 317 huma s-segwenti:-

(1) L-Att huwa wiehed limitativ ghar-regolamentazzjoni ta' provvediment jew fornitura ta' kull tip ta' oggetti jew ta' servizzi maghmula minn persuna, appositament licenzjata, permezz ta' kuntratt "fuq l-ghatba tal-bieb", ossija, kif alternattivament maghrufa, bhala "*offerta fuori sede*", jew "*extra-murali*", jew "*vendita a domicilio*";

(2) Din l-istess regolamentazzjoni jidher li kienet hekk principalment intiza mil-legislatur biex tittutela u tipprotegi lill-konsumatur billi fil-kazijiet precitati toffrilu l-possibilita` li, wara debita riflessjoni fuq il-konkluzjoni ta' l-affari ghal liema ssottoskriva, hu jkun jista' ghal perijodu ta' zmien, jirretrocedi mill-kuntratt u jxolji l-obbligi tieghu li minn dak il-kuntratt idderivaw;

(3) Il-koncessjoni ta' din il-*jus poenitendi* huwa proprjament mahsub biex jovvja ghall-perikolu ta' operazzjoni "aggressiva" jew "sorprendenti" mill-bejjiegh, anke jekk mhux necessarjament illecita jew ingannevoli;

(4) Naturalment, din il-karatteristika evidenti tal-ligi hi intiza biex tkopri "*la sorpresa con cui l'offerta viene fatta al risparmiatore che è raggiunto dalle sollecitazioni senza essersi mosso spontaneamente per cercarla*" (**F. Piga – A. M. Segni**, voce "**Societa` e borsa**", in "**Enciclopedia del diritto**", Vol. XLII, Ed. 1990, pagna 1151), u mhux ukoll ghal kaz fejn il-kontrattazzjoni tkun dovuta ghall-inizzjattiva tal-konsumatur innifsu. Din l-ahhar prospettiva hi, anzi, eskluza mill-portata ta' l-Att. Ara Artikolu 3 (a) tal-Kapitolu 317;

Applikat dan li nghad ghal fattispeci tal-kaz in ezami din il-Qorti ma ssibx li tista' ssostni l-eccezzjoni ta' l-appellanti riferibilment ghall-applikabilita` ta' l-Att imsemmi. L-atti probatorji juru li kienu l-appellanti nfushom li rricerkaw l-assistenza tas-socjeta` attrici ghar-reklamar tal-bejgh tal-fond taghhom. Kienet din l-inizzjattiva esklussiva taghhom li wasslet ghall-konkluzoni tal-kuntratt ta' bejniethom. Il-fatt li dan l-istess kuntratt gie kompletat u ffirmat mill-kontraenti fid-dar ta' l-appellanti hi xi haga merament incidentali, dovuta wkoll ghall-fatt illi, kif spjegat mix-xhud Edward Baldacchino (fol. 38), "wiehed irid jara l-proprjeta". Agguntivament, wiehed ma jridx lanqas jinsa illi "kuntratti li jirrigwardaw il-proprjeta` immobbli jew drittijiet relattivi" [Artikolu 3 (d)] huma wkoll eskluzi mill-isfera ta' applikazzjoni taht il-ligi partikolari. Fic-cirkustanzi, ma jidherx li kienet zbaljata l-ewwel Qorti li ma kkunsidratx il-kontrattazzjoni bhala wahda maghmula fuq l-ghatba tal-bieb. L-ewwel aggravju qieghed, ghaldaqstant, jigi dikjarat insostenibbli;

In vista ta' din il-konkluzjoni, il-kuntratt bejn il-partijiet ghandu jibqa' wiehed regolat mid-dixxiplina kodicistika taht il-Kapitolu 16. Li jfisser, fit-termini ta' l-Artikolu 1132 tal-Kodici Civili, illi s-socjeta` attrici appellata kellha, b'dover, tadempixxi l-obbligazzjonijiet kontrattwali taghha bid-diligenza tal-missier tajjeb tal-familja;

Fil-kaz partikolari kien mistenni mis-socjeta` attrici illi din id-diligenza titraduci konkretament ruhha f'attivita` li tippromwovi, b'reklamar promozzjonali u pubblicistiku, l-opportunita` ta' l-akkwist tal-proprjeta` immobbli ta' l-appellanti skond il-karatteristici intrinsici taghha. Tali attivita` kienet tintegra fiha l-prestazzjonijiet dedotti fil-kuntratt ta' ftehim ta' l-4 ta' April, 2006 (fol. 119). Ma jidherx, ghallanqas mix-xhieda ta' Vincent Baldacchino (fol. 14), u sa certu punt mid-deposizzjoni ta' l-appellanti Francis Grixti (fol. 43), illi dawn il-prestazzjonijiet – reklamar fil-*magazine* "Owners Best", u promozzjoni permezz tal-*website* tal-kumpanija u tat-televizjoni – ma sarux, anke jekk hu ssuggerit mit-testimonjanza ta' l-appellanti illi dawn x'aktarx saru saltwarjament. Fil-kumpless, fuq il-valutazzjoni taghha tal-provi, din il-Qorti hi sodisfatta illi s-socjeta` attrici appellata wettqet il-kompiti taghha rizultanti mir-rapport kontrattwali u skond ir-rwol assunt minnha. Mhux allura accettabbli l-kritika ta' l-appellanti ta' inadempiment fis-socjeta` attrici appellata. Anke allura t-tieni aggravju qed jigi respint;

Fuq l-ahhar motiv ta' aggravju sottomess in via sussidjarja, din il-Qorti ftit ghandha x'tikkummenta. Il-kuntratt ta' ftehim jipprovdi illi ghas-servizzi moghtija l-appellanti kellhom ihallsu s-somma prestabilita ta' hamest elef lira (Lm5000). Dan fit-termini fl-istess kuntratt preskritti. Hi disposizzjoni espressa tal-Kodici Civili fl-Artikolu 992 (1), illi l-kuntratt hu ligi ghall-partijiet kontraenti. Jinzel minn dan il-karattru enfatiku ta' l-Artikolu tal-ligi illi l-partijiet kienu tenuti jirrispettaw it-termini u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt, anke ghaliex "*pacta sunt servanda*", u l-kuntratt ma setax jimmodifika ruhu bil-volonta` unilaterali ta' xi parti. La s-somma f'din il-kawza kienet wahda prefissa u maqbula, mhux il-kompitu ta' din il-Qorti li tikkwerela l-mod kif din giet ikkalkolata. Anke dan l-ahhar ilment qed jigi rigettat.

Ghal motivi kollha predetti din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------