MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR. CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tas-16 ta' Settembru, 2009

Avviz Numru. 191/2008

F Advertising Limited

vs

Micallef Sylvan

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors ipprezenat mis-socjeta attrici nhar il-hamsa (5) ta’ Mejju 2008 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallasha s-somma ta’ €4,957.59 rapprezentanti ammont li huwa dovut minnu ghas-servizzi ta’ reklamar debitament rezi fuq inkarigu tieghu ai termini ta’ skrittura privata ffirmata minnu datata tlettax (13) ta’ Novembru 2006.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-Ittra Ufficcjali numru 1320/08 prezentata ai termini tal-artikolu 166A tal-Kapitolu 12 u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa is-segwenti:-

"1. Illi t-talba tas-socjeta attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi t-talba tas-socjeta rikorrenti hija nammissibli u dan peress li diversi klawsoli u kundizzjonijiet mill-imsemmija skrittura jinkludu provedimenti mhux gusti u kwindi pprojbiti a tenur ta' l-Att tal-Affarijiet tal-Konsumatur, Kapitolu 378 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi sussidarjamnet u bla pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta rikorrenti naqset milli toffri s-servizzi miftiehem lill-intimati.

4. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju ghas-suespost, is-somma pretiza mis-socjeta rikorrenti hija fi kwalunkwe kaz eccessiva ghas-servizzi rezi minnha.

5. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju, s-somma pretiza giet kalkolata arbitrarjament mis-socjeta rikorrenti fuq il-prezz t'offerta ta' biegh mentri effettivament il-fond gie trasferit b'titolu ta' permute b'valur ferm inqas.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Illi nhar il-wiehed w ghoxrin (21) ta' Novembru 2008 xehed **Vincent Baldacchino** u dan fil-kariga tieghu ta' Direttur tas-socjeta attrici w esebixxa skrittura privata ffirmata nhar it-tlettax (13) ta' Novembru 2006 bejn is-socjeta attrici u l-konvenut bhala Dok. 'Z'.

Nhar l-ewwel (1) ta' Lulju 2009 spjega li s-socjeta attrici hija responsabbli ghar-reklamar ta' proprjetajiet ta' nies li jixtiequ jbieghu tramite is-servizzi taghhom. Ikkonferma li bhala *media* huma juzaw il-*magazine* taghhom maghruf bl-isem 'Owners Best' kif ukoll *television* w *internet*. Ikkonferma li fil-kaz in esami n-negozju sar ma Antoinette Zerafa ghan nom tas-socjeta attrici. Mistoqsi jekk effettivment segwewx l-obbligi taghhom ta' rekalamar, jwiegeb fl-affermattiv u jghid li reklamar sar kemm fuq il-*magazine*, kemm fuq l-*internet* kif ukoll fuq it-*television*. Qal illi l-konvenut dejjem deher kuntent bis-servizzi tas-socjeta attrici.

Jghid li sar jaf li l-propjeta li giet rekalamata maghhom giet trasferita lil terzi entro il-perjodu ta' sentejn, meta l-

konvenut kien marbut maghhom u meta l-konvenut gie mistoqsi sabiex ihallas skond il-ftehim iffirmat minnu, huwa cahad w ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Illi fis-seduta tat-tmienja (8) ta' Lulju 2009 huwa pprezenta kopja tar-reklamar li ghamel dwar il-proprjeta tal-konvenut kif ukoll *e-mail* li huwa kien baghat lis-socjeta attrici dwar il-fond in kwistjoni. Dawn id-dokumenti gew immarkati bhala Dok. VB 1 u VB 2 rispettivament.

Illi nhar is-sitta (6) ta' Mejju 2009 xehed il-konvenut **Sylvan Micallef** fejn ikkonferma li huwa kellu proprjeta ghall-biegh bl-indirizz 'Ldour Flats' numru 3, Triq ir-Rumani, Burmarrad. Qal li ghall-ewwel ipprova jbiegh din il-proprjeta billi ghamel xi avvizi fil-gazzetta lokali '*The Times*' izda m'irnexxilux izda sussegwentement pogga din il-proprjeta ma diversi agenti fosthom 'Frank Salt', 'Dhalia' w ohrajn.

Jghid li s-socjeta attrici kienet avvicinatu u kien ghamel appuntament ma wahda mill-impjegat taghha u kien w iltaqghu fl-appartament innifsu. Spjega li din qaltlu li jekk huwa jirreklama maghhom una volta tinbiegh il-proprjeta kien ser ikun hemm xi *charges*. Spjega li kienet qaltlu wkoll li jekk il-biegh isir tramite socjeta ohra, l-*fees* taghha kienu ser ikunu inqas. Qal li jaf li kien iffirma kuntratt ma din l-impjegata li ma setax jiftakar x'jisimha, izda kopja ma kienitx tatu. Qal li huwa ma kienx ra l-kuntratt qabel ma kien iffirmah. Ikkonferma pero ghal darba darbtejn, li qaltlu li jekk il-proprjeta tinbiegh permezz ta' terzi persuni, huma xorta kienu ntitolati ghal xi percentagg. Muri id-dokument a fol. 10 tal-atti, jghid li ma jistax jgharaf il-firma tieghu fuq il-kuntratt, in effetti jghid li ma tidhirx.

Jispjega li 'n effetti l-post tieghu ma kienx bieghu, izda kien ghamel *barter* u qal li kien partu ma *garage* li kien ta' kugin tal-mara tieghu, certu Mario Gauci. Huwa esbixxa kopja tal-konvenju li kien ghamel li gie mmarkat bhala Dok. 'X'. Ikkonferma li sussegwentement kien anke ghamel il-kuntratt finali ma l-istess Nutar.

Ikkonferma li l-fond f'Burmarrad, kien proprjeta tieghu. Jghid li dwar tpartit, l-impjegata tas-socjeta attrici ma kienet semmietlu xejn. Huwa fehem li l-*commission* taghha kien dovut biss f'kaz ta' biegh. Jghid li l-ewwel darba li kien ra l-kuntratt, kien meta mar ikellem lill-Avukat tieghu. Jghid li pero meta l-impjegata fehmitu l-import tal-kuntratt li kien ser jiffirma mas-socjeta attrici, l-kuntratt kien f'idejha u kienet qed timxi mieghu. Qal ukoll li din il-mara fissritlu diversi tipi ta' *advertising, computers, television, radio, gazette* u *websites*. Huwa kien marbut maghha ghal perjodu ta' sena w nofs jekk mhux sejjer zball, ghaliex beda jghid hekk mill-memorja. Qaltlu li jekk il-post jinbiegh wara l-perjodu li kienu ftehemu fih fil-kuntratt, is-socjeta attrici ma tkun intitolata ghall-ebda pagament. Qal li huwa kien kuntent b'dak li ffirma, ghaliex jghid li kieku ma kienx kuntent, zgur li ma kienx jiffirma. Rega' tenna li jekk l-impjegata kienet qaltlu li jekk jaghmel *barter* kien ser ikun hemm drittijiet dovuti, allura ma kienx jiffirmah.

Antoinette Zerafa kkonfermat li hija tahdem mas-socjeta attrici bhala *sales representative*. Qalet li n-nies icemplulha bil-ghan li jpoggu l-proprjeta taghhom ghall-biegh w ghalhekk jitolbuha appuntament. Hija mbaghad tmur tiltaqa' mal-klijent sabiex tara x'inhi x-xewqa tieghu fis-sens x'tip ta' reklamar ikun irid.

Ikkonfermat li l-konvenut kien talabha tghinu tbiegh il-proprjeta li kellu gewwa Burmarrad. Tiftakar li kienet marret tiltaqa' mieghu fuq il-psot u qalet li spjegatlu ezattament l-import tal-kuntratt taghhom u cioe x'toffri is-socjeta attici. Qalet li s-socjeta attrici ggiblu avviz sitt darbiet fil-*magazine* taghhom 'Owners Best" u dan il-*magazine* johrog kull xahar u qalet ukoll li huma johorgu mal mija u hamsin elf kopja fix-xahar. Spjegatlu li pero huwa jhallas, una volta jsir il-biegh. Qaltlu wkoll li l-proprjeta tibqa fuq il-kotba taghhom ghall-perjodu ta' sentejn. Qaltlu li jekk il-proprjeta li jirreklama maghha tinbiegh f'dawn is-sentejn, huwa jkollu jhallas id-drittijiet taghha, pero jekk tinbiegh wara, huwa ma jkun obbligat jaghmel ebda pagament.

Ikkonfermat li l-konvenut iffirma l-kuntratt taghhom esebit fl-atti a fol. 10. Murija l-kuntratt esebit fl-atti a fol. 10 u 21, tghid li fuqu tgharaf il-firma taghha kif ukoll dik tal-konvenut. Qalet li sussegwentement saret taf li l-proprjeta tal-konvenut giet trasferita lil terzi.

In kontr'ezami kkonfermat li hija damet tispjega l-kuntratt w l-kundizzjonijiet tieghu ghal xi nofs siegha jew tlett kwarti zgur. Qaltlu li hu ma seta' jaghmel l-ebda tip ta' trasferiment b'din il-proprjeta, lanqas lil tal-familja, ghalkemm jekk tinbiegh tramite is-servizz ta' terzi, id-dritt taghhom kien jonqos hafna. Qalet ukoll li dakinhar li ltaqghu u spjegatlu l-kuntratt, huwa iffirmah u hija taghtu kopja tieghu. Qalet li fil-kuntratt hemm ukoll imnizzel *cooling off period* li jfisser li jekk l-klijent jerga jibdielu fi zmien hamest ijiem minn mindu jiffirma dan il-kuntratt, il-klijent ghandu dritt johrog minnu. Spjegat li pero dan ma kienx il-kaz. Cahdet dak li gie allegat mill-konvenut li huwa m'inghatax kopja tal-kuntratt, ghaliex in effetti tghid li l-kopja li kellha hi, hija *carbon copy* ta' dak li nghatat lill-klijent. Hija esebiet ukoll dokument iffirmat minnha ghan-nom tas-socjeta attrici u mill-konvenut li fiha hemm indikat il-prezz li kellu jinghata lis-socjeta attrici f'kaz ta' biegh u cioe is-somma ta' elfejn mija erbgha u ghoxrin lira maltin (LM2,124).

Ikkunsidrat:-

Illi f'din il-kawza s-socjeta attrici qed titlob lil din il-Qorti tikkundanna lil konvenut ihallasha dik is-somma pre likwidata msemmija fid-dokument anness mal-kuntratt iffirmat bejn il-kontendenti (fol. 22) fl-ammont ta' elfejn, mija erbgha u ghoxrin lira maltin (LM2,124), rapprezentanti din is-somma fil-fehma tas-socjeta attrici, servizzi ta' reklamar debitament rezi fuq inkarigu tal-konvenut ai termini tal-iskrittura privata ffirmata minnu datata tlettax (13) ta' Novembru 2006.

Illi minn naha l-ohra il-konvenut ighid li s-somma m'hiex dovuta ghal diversi ragunijiet imsemmija fl-eccezzjonijiet tieghu aktar 'l fuq imsemmija.

Illi ma hemmx dubbju li r-relazzjoni ta' bejn il-kontendenti hija regolata bil-kuntratt esebit fl-atti a fol. 10, iffirmat mill-partijiet.

Illi huwa ben not illi ftehim bejn il-partijiet jorbot lill-istess partijiet sakemm ma jkun hemm xejn li jmur kontra l-ligi f'dak il-ftehim. Dan huwa dak li hu maghruf bhala *pacta sunt servanda*. Kif inghad, huwa t'importanza massima fil-ligi dwar relazzjonijiet bejn persuni u l-partijiet kontraenti "*li l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda*" (ara A.C. datat 5 ta' Ottubru, 1998 fl-ismijiet **Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines** u **General Cleaners Company Limited vs Accountant General** **–** P.A. (RCP) – 29 ta' Novembru 2001).

Principju iehor generali li japplika ghall-interpretazzjoni ta' kuntratti, huwa dak kontenut fl-artikolu 993 tal-Kap 16 fejn il-ligi tesigi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi u li dawn jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita, bl-uzu jew bil-ligi.

Infatti fis-sentenza moghtija nhar il-hmistax (15) ta' Dicembru 2004 fl-ismijiet **Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe** inghad ukoll li:-

"Il-Qorti (dik tal-Appell Superjuri) *tifhem il-kuncett tal-bona fidi jidhol ukoll certu element t'ekwita kif ukoll ta' sens prattiku u morali li jigi vjolat mhux biss meta konfrontat b'agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara, izda wkoll b'dak il-komprtament li jkun ghal kollox spoporzjonat u li ma jkunx accettabli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta u tal-logika guridika."*

L-artikolu 992(1) tal-Kap 16 jipprovdi li:-

"*Il-kuntratti maghmula skond il-ligi, ghandhom is-sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom.*" w is-sub inciz (2) ikompli li "*Dawn il-kuntratti ma jistghux jigu imharsa hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghar-ragunijiet maghrufin mill-ligi.*"

Ma hemmx dubbju li l-iskop kollu ta' kuntratt huwa biex il-partijiet ikunu jafu fejn qieghdin f'dak li huwa drittijiet li jakkwistaw w obbligi taghhom.

Antoinette Zerafa *sales representative* mas-socjeta attrici tghid li hija spjegat il-kuntratt lill-konvenut u damet taghmel hekk nofs siegha jew tlett kwarti w ikkonfermat li qaltlu li s-socjeta attrici tkun intitolata ghad-dritt taghha una volta jkun hemm trasferiment fit-titolu tal-proprjeta ma kwalunkwe terz inkluz familjari, purche tali trasferiment isir f'perjodu ta' sentejn minn meta l-konvenut jiffirma l-ftehim esebit. Ikkonfermat li l-konvenut fehem l-import ta' dan il-ftehim u kien wara li spjegatlu kollox, li ghazel li jiffirmah u jaqblu fuq ammont ta' dritt.

Illi f'dan il-ftehim, il-konvenut kien talab lis-socjeta attrici sabiex tiehu hsieb ir-reklamar li kien hemm bzonn ghall-biegh tal-appartament tieghu gewwa Burmarrad ghal perjodu ta' sentejn mit-tlettax (13) ta' Novembru 2006. F'dan id-dokument l-konvenut kien inkariga lis-socjeta attrici sabiex tghamel sitt reklami fil-*magazine* 'Owners Best', u reklami fuq il-*website* taghha u fuq it-*television* u dan versu l-korrispettiv ta' pagament fl-ammont ta' LM2,124 (vide para. 'b' tad-dokument immarkat CSH).

Il-konvenut qed ighid li dan il-ftehim kien japplika biss kieku huwa biegh il-proprjeta u mhux ghamel *barter* ma xi parentela tal-mara. Jigi notat pero li skond il-ftehim, il-konvenut kien intrabat ghal kwalsiasi aljenazzjoni. Infatti l-ftehim ighid hekk:-

"*The client undertakes and obliges himself to pay the above sum (ie 2,124) 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 exceeded by the company till the said time in question. The said obligation of the clients to pay the company shall subsist and remain effective and binding on the said client in whatever manner, title and whether in whole or in part the said alienation and/or transfer of the property in question has been carried out and or executed including but not exclusively by title of exchange, barter, management agreement, ent or any other form of title . The client 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 today and hence after which the clients shall be considered released from this obligation."

Illi ghalhekk l-klijent, il-konvenut, kien obbliga ruhu li jekk jittrasferixxi l-proprjeta registrata mas-socjeta attrici f'xi perjodu qabel l-gheluq ta' sentejn mill-iffirmar tal-kuntratt, huwa jkun obbligat ihallas is-somma ta' LM2,124.

Minn naha l-ohra s-socjeta attrici obbligat ruhha li taghmel reklamar konsistenti f'sitt reklami fil-*magazine* 'Owners Best' u reklami fuq il-*web site* taghha u fuq it-*television*.

Minn ezami tal-provi prodotti jirrizulta li l-attur ghamel *barter* ma certu Mario Gauci ghan-nom tas-socjeta 'Ta Seraqa Limited' nhar it-tnejn w ghoxrin (22) t'Awwissu 2007 u cioe qabel l-gheluq tas-sentejn tal-iffirmar tal-ftehim, waqt li s-socjeta attrici onorat l-obbligazzjonijiet taghha w ghamlet ir-reklamar imwieghed minnha.

Illi ghalhekk, kien il-konvenut biss li mar lura mill-ftehim u m'onorax l-kundizzjonijiet hemm imsemmija.

Illi ghalhekk m'hemmx dubbju li l-ecezzjonijiet tal-konvenut fil-mertu ghandhom jigu michuda, kemm ghaliex is-socjeta attrici ma naqsitx mill-obbligi taghha, kemm ghaliex l-ammont mitlub minnha mhux eccesiv (stante li l-ammont kien prelikwidat u miftiehem minn qabel) u kemm ghaliex m'huwiex minnu li kienet is-socjeta attrici li kkalkolat l-ammont b'mod arbitrarju.

Dwar l-eccezzjoni l-ohra u cioe li l-ftehim fih klawsoli ngusti u projbiti a tenur tal-Kapitolu 378, l-Qorti ezaminat l-Att ta’ l-Affarijiet tal-Konsumatur u ssib li l-ebda klawsola tal-ftehim esebit ma jmur kontra d-disposizzjoni ta’ dan l-Att.

In oltre, jigi rilevat li l-konvenut fl-ebda stadju m’ittanta jaghmel referenza ghal xi klawsola partikolari.

Ghaldaqstant, il-Qorti qieghda tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa t-talbiet attrici u tordna lill-konvenut ihallas lis-socjeta attrici is-somma ta’ elfejn mija erbgha w ghoxrin lira maltin (LM2,124) ekwivalenti ghal €4957.59 lill-konvenut.

L-ispejjez ta’ din il-kawza u l-imghax skond il-ligi jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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