



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
AVV. DR. KEVIN CAMILLERI XUEREB

Udjenza ta' nhar il-Hamis, 14 ta' Lulju, 2022

Avviz tat-Talba numru: 311/2019

CAROLINE SAID DUDLEY WARD
[K.I. NRU. 552180M]

VERSUS

MALTA PROPERTY SERVICES LIMITED
[REG. NRU. C-87411]

B'Avviz tat-Talba introdott fis-16 ta' Ottubru, 2019, l-attrici talbet li s-socjetà konvenuta tigi kkundannata thallas tlett elef mitejn u ghaxar ewro u erbgha u erbghin centezmu (€3,210.44c) u dan wara li ppremettiet hekk:

Prevja kull dikjarazzjoni opportuna, b'referenza ghal ftehim anness, il-konvenuta kkawzat telf ta' flus lill-attrici b'kancellazzjoni ta' booking fil-15 t'Awissu 2019 ghal post bl-indirizz 56, Penthouse 12, Triq Forrest, San Giljan, u ikkawzat jew ppermettiet li ssir hsara lill-istess imsemmija proprjeta tal-attrici.

Dan it-Tribunal huwa umilment mitlub sabiex jordna lill-konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta' €3,210.44.

Bl-ispejjes u l-imghax kontra il-konvenuta minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Is-socjetà konvenuta ressqet Risposta fil-15 ta' Novembru, 2019 (*a fol.* 8) fejn eccepiet hekk:

It-talba attrici ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontriha ghas-segweni ragunijiet:

- (1) Illi Preliminarjament l-attrici jehtiegilha tipprova xi forma ta' titlu fuq il-fond imsemmi kif ukoll li sofriet xi danni kkawzati mis-socjeta intimata;

- (2) Illi ghal-kuntrarju ta' kif allegat fit-talba attrici, il-kancellazzjoni tal-booking tat-18 t'Awissu 2019 kienet kawzata unikament mill-ghemil tal-attrici wara li nformat lill-intimata li kienet ser tbiegh il-post bl-indirizz 56, Penthouse 12, Triq Forrest San Giljan f'nofs il-perjodu waqt li l-istess post kien ser ikun mikri u dan kif ser jigi pruvat;
- (3) Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, anke tenut kont il-principji tal-ekwita u l-gustizzja, l-esponenti ghandha thallas xejn lis-socjeta attrici mill-ammont minnha reklamata anzi, hija s-socjeta intimata l-isofriet danni unikament kawzati permezz tal-ghemil tal-attrici tant li qed tigi prezentata kontro talba kontestwalment ma' din ir-risposta;
- (4) Illi in konkluzjoni, it-talba attrici hija nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez kontra l-attrici.

Is-socjeta konvenuta prezentat Kontro-Talba (*fol.* 9) flimkien mar-Risposta, fejn talbet li l-attrici tigi kkundannata thallas is-somma ta' erba' mija u ghoxrin ewro u disa' centezmi (€420.09c), u dan wara li premettiet hekk:

Is-socjeta Malta Property Services Ltd C 87411 qed titlob:

1. Is-somma dovuta lilha bhala Commission Fee fl-ammont ta' €270.09 kwantifikati ai termini tal-ftehim bejn il-partijiet hawn anness u mmarkat bhala Dok "MPS1" li jirrigwarda servizzi ta' immanigjar tal-proprjeta bl-indirizz ta' Penthouse 12, 56 Forest Street, St Julians u liema Commission Fee giet mitlufa unikament minhabba l-ghemil tal-attrici rikonvenzjonata;

2. Is-somma ta' €150 dovuti lilha bhala Administration Fee ai termini tal-klawzola 12 tal-istess ftehim bejn il-partijiet kkawzati wkoll ill-attrici rikonvenzjonata kif suespost;

Bl-ispejjez kontra l-attrici rikonvenzjonata.

L-attrici ressqet Risposta ghall-kontro-talba tas-socjeta konvenuta fl-4 ta' Dicembru, 2019 (*a fol.* 19) fejn eccepjet hekk:

Illi t-talbiet tal-konvenuta huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi l-konvenuta ma tista' qatt tordna l-hlas tal-Commission Fee ta' €270.09 ghal xogholijiet u servizzi ta' immanigjar tal-proprjeta' tas-socjeta esponenti bl-indirizz ta' Penthouse 12, 56 Forest Street, St. Julians, jekk dawn is-servizzi ma gewx ezegwiti, kawza tan-nuqqasijiet taghhom;

Illi l-konvenuta ma tista qatt titlob il-hlas tal-Administration Fee ta' €150 fl-istess proprjeta' msemija hawn fuq, jekk anqas l-administration tal-proprjeta' tas-socjeta' esponent ma sar kawza tan-nuqqasijiet taghhom;

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti titlob umilment illi dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu jichad il-kontro-talba tal-konvenuta rikonvenzjonanta u dan taht kull provediment iehor li dan it-Tribunal joghgbu jimponi.

Il-provi tal-partijiet gew dikjarati maghluqa fl-udjenza tal-21 ta' Mejju, 2021 (a fol. 58) u fl-udjenza tat-13 ta' Ottubru, 2021 (a fol. 70) – wara li d-difensuri tal-kontendenti trattaw il-kaz – il-procediment odjern thalla ghad-decizjoni, illi qed tigi moghtija fl-udjenza tal-lum.

It-Tribunal, ikkunsidra l-provi dokumentarji mressqa mill-kontendenti u anke daww testimoni jali u ra u ezamina l-atti kollha processwali;

It-Tribunal jikkunsidra;

Il-fatti ta' dan il-kaz jistghu jigu deskritti b'dan il-mod : fiz-zmien relevanti, l-attrici kienet il-proprjetarja ta' appartement f'San Giljan. Is-socjeta' konvenuta kienet tagixxi bhala "Property Manager" ghalha fir-rigward ta' din il-proprjeta', li l-attrici kienet tuza ghal *short-term rentals*.¹ Din ir-relazzjoni bejn il-partijiet kienet regolata permezz ta' skrittura privata datata 12 ta' Frar, 2019.² L-attrici kienet iddecidiet li tbiegh dan l-appartement u l-ahhar *booking* kellha tkun dik ta' bejn it-18 ta' Awwissu, 2019 u 25 ta' Awwissu, 2019.³ Fl-14 ta' Awwissu, 2019 l-attrici cemptet lil Simon Dounis biex tavzah li l-kuntratt finali ta' komprovendita kien ser isir fit-23 ta' Awwissu 2019.⁴ Is-socjeta' konvenuta iddecidiet li tikkancella l-*booking*,⁵ haga li l-attrici ma qabltx maghha⁶ u ghalhekk intavolat din il-kawza sabiex is-socjeta' konvenuta tigi kkundannata thallasha danni rapprezentanti l-introjt u li hija tilfet minhabba l-kancellazzjoni tal-*booking*. L-attrici tippretendi wkoll minghand is-socjeta' konvenuta hlas ghal danni li hija tghid gew ikkawzati fil-proprjeta' mill-inkwilini. Minn naha taghha s-socjeta' konvenuta tinsisti li hi ghandha tithallas mill-attrici il-*fees* dovuti lilha, ghaliex kien biss kagun tal-agir tal-attrici li kellha tigi kkancellata il-*booking* imsemija.

¹ Ara l-affidavit tal-attrici a fol. 24, l-affidavit ta' Thomas Farrugia a fol. 37 u l-affidavit ta' Simon Dounis a fol. 49

² Ara Dok MPS1 a fol. 10.

³ Ara l-affidavit tal-attrici a fol. 24, l-affidavit ta' Thomas Farrugia a fol. 38 u l-affidavit ta' Simon Dounis a fol. 49

⁴ Ara l-affidavit ta' Simon Dounis a fol. 49,

⁵ Ara Dok C a fol. 53.

⁶ *Ibid*, u Dok E a fol. 55.

Is-socjetà konvenuta eccepjet preliminarjament li l-attrici ghandha tressaq prova tat-titolu taghha fuq il-proprjetà in kwistjoni. It-Tribunal iqis li din l-eccezzjoni hija irrelevanti ghal finijiet ta' din il-kawza. Mill-provi mressqa mill-partijiet ma jidhirx li hu kkontestat li l-attrici bieghet il-proprjetà in kwistjoni, tant li kien proprju dan il-bejgh li precipita l-litigju bejn il-partijiet. Il-fatt li llum-il gurnata l-attrici m'ghadx ghandha titolu fuq il-proprjetà m'huwa ta' l-ebda relevanza ghall-finijiet ta' din il-kawza peress li dak li l-attrici qed titlob huwa hlas ghad-danni allegatament sofferti minnha qabel il-bejgh tal-istess proprjetà. Il-funzjoni ta' sid li qabel kienet tirrivesti l-attrici, ghalhekk, m'hijjex rekwizit essenzjali abbazi ta' l-istanza minnha promossa kontra l-konvenuta.

Ghalhekk, l-ewwel parti ta' l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuta qed tigi mwarrba bhala mhux meritevoli t'approfondiment ulterjuri.

It-Tribunal ser iqis fl-ewwel lok il-pretensjoni attrici relatata mal-kancellazzjoni tal-*booking* imsemmija flimkien mal-pretensjoni tas-socjetà konvenuta rikonvenjenti li tithallas il-mizati dovuti lilha fir-rigward tal-istess *booking* peress li huma zewh tematici u materji intimament konnessi.

Dwar dak li wassal ghall-kancellament tal-ahhar *booking* fl-affidavit taghha l-attrici tghid hekk: "*Irid nispjega li ftit qabel jiena ghidtilhom li kont behsiebni inbiegh il-penthouse. Intant jien bdejt ninsisti li l-ahhar booking ghandu jigi onorat minnhom il-ghaliex jiena minn dejjem onorajt il-bookings taghhom sa anke tlift flus u negożju iehor biex inkun nista' nakkomoda dan l-ahhar booking u ghaldaqstant l-fatt li huma kkancelaw dan l-ahhar booking huwa telf ta' flus speċjalment meta l-penthouse kienet ghadha tieghi u f'ismi u wkoll meta hija kienet vojta u lesta min kollox biex tonota dan l-imsemmi booking.*"⁷

It-Tribunal jibda' billi josserva li ghalkemm l-attrici tghid li kien inqala' dizgwid bejnha u bejn il-konvenuta ghaliex allegatament kienet saret taf li qed jitraduha bil-*bookings*, l-ebda prova dwar dan ma tresqet ghajr ix-xhieda tal-attrici stess. Fi kwalunkwe kaz it-Tribunal iqis li kwalunkwe dizgwid li seta' inqala' bejn il-partijiet m'huwa ta' ebda relevanza ghal din il-kawza peress li fl-ewwel lok ma jifformax parti mill-mertu tal-kawza odjerna u fit-tieni lok mhuwiex ikkontestat li kien hemm qbil bejn il-partijiet dwar il-*booking* in kwistjoni.

It-Tribunal ikkompli josserva li ghalkemm l-attrici taghti l-impressjoni li s-socjetà konvenuta arbitrarjament ikkancellat il-*booking* sempliciment ghaliex kienet qaltilha li kienet ser tbiegh l-appartament, jirrizulta li l-*booking* kienet giet

⁷ Fol. 25.

ikkancellata ghalix il-bejgh tal-appartament kien ser isehh proprju waqt il-*booking*. Simon Dounis xehed li fl-14 ta' Awwissu, 2019 l-attrici kienet cemplitlu u qaltlu li l-kuntratt finali ta' komprovendita kien ser isir fit-23 ta' Awwissu, 2019.⁸ Bhala prova korroborativa ta' dan Dounis esebixxa *call log* li turi li l-attrici cemplitlu fl-14 ta' Awissu 2019 f'12.16pm (*a fol.* 51). L-attrici min-naha taghha ma tichadx li kienet verament hi li ghamlet din it-telefonata, u lanqas ma tichad li kien permezz ta' din it-telefonata li avzat lis-socjetà konvenuta li l-kuntratt ta' komprovendita dwar il-proprjetà in kwistjoni kien ser jigi ffirmat fit-23 ta' Awwissu, 2019.

Peress li kwalunkwe obbligu jrid jingħata sinjifikat legali u jigi klassifikat taht xi kamp ta' ligi,⁹ it-Tribunal jirriveva li l-pretensjoni attrici f'dan ir-rigward qed tigi meqjusa minnu li bbazata fuq danni kuntrattwali li allegatament gew sofferti minnha minhabba inadempjenza kuntrattwali tal-konvenuta, rapprezentanti fil-kancellazzjoni ta' *booking* minghajr il-kunsens tal-attrici. Minn naha taghha, il-konvenuta ssostni li din il-kancellazzjoni kellha ssir unikament minhabba agir tal-attrici. It-Tribunal josserva li l-klawsola numru §11 tal-kuntratt konkluz bejn il-partijiet espressament tipprovdi li "*The Holiday Let Owner is obligated and undertakes to honour **all** confirmed booking dates with a deposit paid ...*" [enfazi ta' dan it-Tribunal] (*a fol.* 12).

It-Tribunal jirriveva li m'hemmx dubbju li l-kuntratt konkluz bejn il-partijiet fit-12 ta' Frar, 2019 holoq rapport sinallagmatiku bejniethom peress li jipprovdi ghal obligazzjonijiet fir-rigward taz-zewg partijiet, u skont id-dritt civili dawn l-obbligi kellhom jigu ezegwiti mill-partijiet *in bona fede*. Minn ezami tal-provi huwa car li l-attrici ma kinitx ser tonora d-dati kollha li kienu gew rizervati mill-klijent, u dan bi ksur tal-obbligi ikkuntratti minnha fil-kuntratt in kwistjoni. Dan qieghed jinghad partikolarment ikkonsidrat li f'messagg li l-attrici baghtet lil Simon Dounis fil-15 ta' Awwissu, 2019 qaltlu sabiex icaqlaq lill-klijenti mill-proprjetà fit-23 ta' Awwissu, u cioè qabel ma kellu jispicca l-*booking* taghhom (*a fol.* 55). Però, kif palezament jidher mill-klawsola sucitata, huwa car li l-attrici ma kellha l-ebda dritt li taghzel li ma tonorax parti minn *booking*, ghalix hija obligat ruhha espressament li tonora kull gurnata tal-*booking* li tkun saret.

M'hemmx dubbju li s-sitwazzjoni li l-partijiet sabu lilhom infushom fiha mhijjex attribwibbli lis-socjetà konvenuta izda biss minhabba ghemil l-attrici, ghalix giet precipitata mid-decizjoni arbitrarja taghha li tbiegh il-proprjetà taghha f'gurnata

⁸ Ara l-affidavit ta' Simon Dounis *a fol.* 49, u d-dokument immarkat 'Dok A' *a fol.* 51 li juri l-*call log* relattiva.

⁹ *vide in re Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Hubert Mifsud* (Appell Civili, 22 Novembru, 1995)

meta kienet taf li kien hemm *booking*, u kienet ilha taf ghal cirka hames xhur shah.¹⁰

Minn naha taghha jirrizulta li s-socjetà konvenuta pruvat tirisolvi l-problema li holqot l-attrici billi gie suggerit li l-attrici tipprovdi ittra bil-kunsens tas-sid li l-fond ikompli jigi amministrat mis-socjetà konvenuta sabiex il-*booking* ikun jista' jigi onorat kollu, izda l-attrici rrifjutat li taghmel dan.¹¹ Dan l-agir ta' l-attrici bl-ebda mod ma jissarraff f'ezekuzzjoni tal-kuntratt *in buona fede*, partikolarment ikkonsidrat li l-attrici kienet qieghda potenzjalment tesponi lill-partijiet ghall-azzjoni ta' danni minn naha tal-klijent, oltre ghall-impatt negattiv fuq ir-reputazzjoni taghhom. Ikkonsidrat li l-*booking* in kwistjoni kien f'Awwissu, u cioè *peak season*, m'hemm bzonn l-ebda tigbid ta' l-imaginazzjoni biex it-Tribunal jikkonkludi li dawn il-klijenti kienu ser jaffacjaw diffikulta sostanzjali biex isibu akkomodazzjoni ohra u alternattiva ghal ftit jiem u ghal sitt persuni bi prezz ragonevoli, aktar u aktar fl-ahhar hin. Dan it-Tribunal iqis li d-decizjoni tas-socjetà konvenuta li tikkancella l-*booking* in kwistjoni kienet gustifikata u t-telf ta' introjtu minn din il-*booking* soffert mill-attrici mhuwiex attriwibbli lill-konvenuta izda unikament lill-attrici li naqset milli tezegwixxi l-kuntratt in kwistjoni b'korrettezza u bil-bona fidi kif rikjest mill-Art. 993 tal-Kodici Civili.

Inoltre, in vista tal-konsiderazzjonijiet appena maghmula it-Tribunal iqis li ma kien hemm l-ebda certezza li l-klijenti kienu ser jaccettaw li jonoraw dik il-parti tal-*booking* li l-attrici ma riditx li tigi cancellata. Ghalhekk l-attrici naqset milli tressaq prova sodisfacenti li hija verament sofriet xi dannu minhabba d-decizjoni tas-socjetà konvenuta li tinkancella l-*booking* shih, galadarba ma resqet l-ebda prova li hija verament kienet ser tircievi pagament ghal dawk il-granet li hija ma riditx li jigu cancellati.

Ghaldaqstant it-Tribunal iqis li t-tieni eccezzjoni tal-konvenuta hija fondata u m'hemm l-ebda danni x'jigu likwidati favur l-attrici minhabba l-kancellazzjoni tal-*booking* in kwistjoni.

Fir-rigward tal-Commission Fee u l-Administration Fee li l-konvenuta qed titlob fil-kontro-talba taghha, it-Tribunal josserva li l-klawsola numru §12 tal-kuntratt konkluz bejn il-partijiet taqra hekk: "*Should the Holiday Let Owner cancel a booking after acknowledgment of acceptance or a deposit received, the Holiday Let Owner is fully liable to pay the Property Manager commission fee as per clause 1. Furthermore, a cancelled booking or relocation of the Holiday Let Client*

¹⁰ Ara d-dokument immarkat bhala "F" a fol. 47 mill-liema jirrizulta li l-*booking* in kwistjoni kien sar mill-klijent fl-14 ta' Marzu 2019.

¹¹ Ara l-affidavit ta' Thomas Farrugia a fol. 38.

is subject to €150.00 administration fee, plus where applicable any cost incurred by the Property Manager such as; cost to send money back to the Holiday Client, penalties imposed by a third party booking website for a cancellation or any other cost imposed on the Property Manager.”

Fil-kaz odjern ma kinitx l-attrici li kkancellat il-*booking* direttament, izda kienet is-socjetà konvenuta li ddecidiet li tikkancella l-*booking*. Kif diga' gie kkonsidrat però, dan sar l'ghaliex ftit jiem qabel il-*booking* in kwistjoni l-attrici informat lill-konvenuta li ma kinitx ser tonora l-ahhar jiem tal-*booking* ghalix kienet ser tkun bieghet il-proprjetà in kwistjoni. Dan minkejja li l-attrici kienet ilha taf b'din il-*booking* minn Marzu u kienet accettata. Kif diga' gie kkonsidrat ukoll, l-attrici ma kellhiex id-dritt li tikkancella parti mill-*booking* ghalix skont il-klawsola numru §11 tal-kuntratt hija kienet marbuta li tonora l-*booking* shiha.

Ghaldaqstant it-Tribunal iqis li galadarba l-kancellament tal-*booking* in kwistjoni saret unikament minhabba l-agir tal-attrici, hija hi tenuta li thallas il-Commission Fee u l-Administration Fee stipulati fil-klawsola numru §12.

Minn Dok “F” a fol. 47 jirrizulta li l-klijent kien ser ihallas is-somma komplessiva ta' €1,693.68. Minn din is-somma €1,400.00c jirraprezenta hlas ghall-akkomodazzjoni, €65.00c jirraprezenta “*cleaning fee*” u €228.68c jirraprezenta “*Airbnb service fee*” (fol. 47). Fl-affidavit tieghu Thomas Farrugia jispjega li l-kalkolu tal-*commission* dovuta lis-socjetà konvenuta isir hekk: “*Illi minn dawn l-€1,465¹², Airbnb tnaqqas 3.54% commission u jifdal bilanc ta' €1,413.14. Minn dan l-ammont l-Malta Property Services Ltd tnaqqas il-Cleaning Fee li fuqha l-Airbnb wkoll tiehu commission f'dan il-kaz ta' €2.30 pero ahna dan ma nitfawhx fuq il-klijent u ghalhekk minn €1413.15 innaqsu €65 (Cleaning Fee), nzidu €2.30 Commission li tiehu l-Airbnb u jifdal €1350.44.*”¹³ Il-klawsola numru §1 tal-kuntratt konkluz bejn il-partijiet tipprovdi li l-*Commission Fee* pagabbli mill-attrici lill-konvenuta rikonvenzjonanti hija ta' “20% - One holiday Let Property listed with the Property Manager” (fol. 11). Minn dan isegwi ghalhekk li l-*commission* dovuta lis-socjetà konvenuta hija fl-ammont ta' €270.09c. Ma din trid tizdied imbaghad is-somma ta' €150 rapprezentanti l-*administration fee* dovuta mill-attrici lis-socjetà konvenuta ai termini tal-klawsola numru §12 minhabba l-kancellazzjoni tal-*booking*.

¹² €1,4625 huwa l-introjt gross li l-attrici kienet intitolata ghalih minn din il-*booking*, rapprezentanti id-differenza bejn is-somma ta' €1,693.68 imhallsa mill-klijenti u s-somma ta' €228.68 li hija *fee* dovuta mill-klijent lil Airbnb ghall-uzu tal-pjattaform taghha. Ara f'dan ir-rigward l-affidavit ta' Thomas Farrugia a fol. 40.

¹³ Ara l-affidavit ta' Thomas Farrugia a fol. 40.

Ghaldaqstant it-talbiet tas-socjeta konvenuta rikonvenzjonanti qed jigu milqugha fl-intier taghhom, u l-attrici ghandha thallas lis-socjeta konvenuta is-somma komplessiva ta' €420.09, oltre l-imghax dekoribbli mid-data tan-notifika lill-attrici rikonvenzjonata tal-kontro-talba, u cioè mill-20 ta' Novembru, 2019.

Jibqa' issa li tigi deciza l-pretensjoni tal-attrici ghad-danni allegatament ikkawzati minn klijenti fil-proprjeta in kwistjoni. L-attrici tghid li hija sofriet hsarat fl-ammont ta' €1,860.00c u tispjega li dawn "*jinkludu banju 'bathtub' mahruq, mejda bil-wicc tal-irham nieqsa, umbrella kbira imqatta, u sofabed gdid imkisser.*"¹⁴ Is-socjeta konvenuta issostni li l-ebda ammont m'huwa dovut lill-attrici ghaliex dawn l-allegati danni ma gewx konstatati waqt ic-checkout tal-klijent, billi l-attrici naqset milli tmur ghac-checkout minkejja li kienet qaltlhom li ser tkun hemm.

Il-klawsola kuntrattwali li tirregola x'ghandu jigri fl-eventwalita li xi klijent jikkawza hsara fil-proprjeta tal-attrici hija l-klawsola numru §18. Din taqra hekk: "*Where the Property Manager will perform Check-In/Out, an inspection of the Holiday Let Property will be carried out for any damages. In the event of any damages identified and caused by the Holiday Let Client the Property Manager will make claim to the Holiday Let Client for replacement or reimbursement of the cost of replacement for damages. The Property Manager accepts no responsibility or liability for any damages or replacement to the fabric or contents of the Holiday Let Property that was not identified on checkout of the Holiday Let Client.*" Relevanti wkoll hi l-klawsola numru § 19 li taqra hekk: "*The Holiday Let Owner or his/her representative has the right to inspect the Holiday Let Property 30 minutes prior the Holiday Let Client departure.*"

L-ewwel sub-inciz ta' l-Art. 992 tal-Kodici Civili jiddetta li, "*Il-kuntratti magħmula skont il-ligi għandhom saħħa ta' ligi għal dawk li jkunu għamluhom*" u jkompli jzid, fit-tieni sub-inciz, illi, "*Dawn il-kuntratti ma jistgħux jigu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-ligi.*" Tali disposizzjoni taghti setgha ta' vinkolu legali, guridikament rikonoxxut, lill-awtonomija privata tal-kontraenti,¹⁵ ossia l-volontà taghhom li jaghzlu jintrabtu b'mod reciproku f'legam kuntrattwali, basta li r-rabta hekk imnissla issehh skond l-ordinament guridiku u in konformità mieghu [hawnhekk, u bhala ezempju, wiehed jaghmel rikjam għall-Art. 982(2),¹⁶ l-Art. 985,¹⁷ l-Art. 990,¹⁸ l-Art. 1054¹⁹ tal-Kodici Civili li jippreskrivu limiti].

¹⁴ Ara l-affidavit tal-attrici, a fol. 25.

¹⁵ "*L'autonomia privata è fondamentalemente potere di autodeterminazione del soggetto, cioè potere del soggetto di decidere della propria sfera giuridica. In generale, tuttavia, la determinazione della propria sfera giuridica coinvolge anche la sfera giuridica di altri soggetti*" (cfr. **C. MASSIMO BIANCA**, "Diritto Civile: Il Contratto", Vol. III, Giuffrè 1999; §4, p.11).

¹⁶ L-Art. 982(2) Kod. Civ. jghid hekk: "*Il-ħwejjeġ biss li ma humiex extra commercium jistgħu jkunu oġġett ta' ftehim.*"

Tali awtonomija tista' facilment tinstilet minn dak li jiddetta l-Art. 960 tal-Kodici Civili, illi jiddefinixxi l-kuntratt bhala "*konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew iżjed, illi bih tigi magħmula, regolata, jew maħlula obbligazzjoni.*" Meta l-istess awtonomija tal-partijiet kontraenti tigi abbinata ma' l-osservanza ta' dak li tinnessita l-ligi bhala sustanza [bhal perezempju, l-Art. 966 tal-Kodici Civili], u anke bhala forma u formalità [bhal perezempju, il-Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta' Malta jew l-Art. 1233(1) tal-Kodici Civili], hemmhekk tinholq l-obbligazzjoni kuntrattwali. Tali obbligazzjoni tohloq vinkolu li jorbot lill-kontraenti f'legam li ghandu jigi rispettati u onorati. In effetti, jinsab insenjat li, "*L'obbligazione è un vincolo; l'espressione latina è più energica «vinculum»; è un legame (une chaîne); quegli che è legato (en-chaîne) non può sfuggire al potere di colui che lo tiene ne'legami. Ebbene, la persona obbligata è legata, come lo è una persona stretta da legami*" (cfr. **FRANÇOIS LAURENT**, Vol.XV, §424, p. 367).

Meta l-partijiet għall-kuntratt jifthiemu, inter alia, dwar l' "an" (l-oggett), dwar il "quando" (ilmeta) u dwar il "quomodo" (il-metodu jew il-kif) ta' l-att li ghandu jigi kompju, f'dak il-preciz mument tinholq qagħda awtonoma mill-volontà rispettiva tagħhom li torbothom u tirregolahom. Konkjuza l-kontrattazzjoni l-istess imbagħad tiehu hajja propria indipendenti, regolata bil-principju ben not ta' "pacta sunt servanda". B'hekk jingħalaq cirku immaginarju fejn il-partijiet għall-kuntratt li taw bidu għalih u holquh, darba mahluq u perfezzjonat innegożju guridiku, l-istess kuntratt jakkwista fonti t'obbligazzjoni vinkolanti a se stante u dan propju għax, salv kazijiet eccezzjonali [vide Art. 992(2) tal-Kodici Civili], "*ciascuno sa che il contratto, una volta perfetto, vive di vita propria, non potendo più essere modificato singolarmente dagli artefici*" (cfr. **MASSIMO FRANZONI**, "Degli Effetti Del Contratto", Giuffrè 2a ed. 2013; Vol.I, p. 5) u wkoll għax "*è ben radicata l'idea che il contratto, una volta formatosi, cristallizza l'interesse delle parti, sicché queste sono tenute ad osservare la regola che ormai è sfuggita alla loro disponibilità*" (ibid. p.8).

In principju, l-ordinament Malti jiggarrantixxi lill-privati dik il-libertà li jikkontrattaw dwar iddeziderji proprji b'dak il-mod u metodu l-aktar koerenti ma' l-interessi tagħhom, bil-gosti tagħhom u anke tenut kont tal-kapricci (leciti u ragjonevoli) tagħhom. Dan hu anke dezunt meta l-Art. 960 u l-Art. 992(1) tal-Kodici Civili, fuq

¹⁷ L-Art. 985 Kod. Civ. jghid hekk: "*Il-fwejjeġ impossibbli, jew ipprojbti mil-ligi, jew kuntrarji għall-egħmil xieraq, jew għall-ordni pubbliku, ma jistgħux ikunu oġġett ta' kuntratt.*"

¹⁸ L-Art. 990 Kod. Civ. jghid hekk: "*Il-kawża hija illecita meta hija pprojbta mil-ligi jew kuntrarja għall-egħmil xieraq jew għall-ordni pubbliku.*"

¹⁹ L-Art. 1054 Kod. Civ. jghid hekk: "*Kull kondizzjoni kuntrarja għall-egħmil xieraq, jew għall-ordni pubbliku, jew ipprojbta mil-ligi, jew illi gġiegħel l-esekuzzjoni ta' haġa impossibbli, ma tiswiex, u tagħmel ma jiswiex il-ftehim li jkun jiddependi minnha.*"

citati, jinqraw flimkien skond in-norma li tghallem illi “ex antecedentibus et consequentibus fit optima interpretatio”.²⁰ Dak l-impenn kontrattwali li jtnissel minn impenn liberament assunt u liberament determinat, imbaghad, jittraduci ruhu f’impenn vinkolanti ghall-istess partijiet, proprjament ghax “*i privati sono liberi di contrarre, ma se contraggono si vincolano: perché questo vincolo trova fondamento nella loro libertà. Il termine stesso di «autonomia», del resto, esprime sia l’idea della libertà, sia l’idea del vincolo*” (cfr. **ENZO ROPPO**, “Il Contratto”, 1989; parte IV, p. 129). Tali rabta kontrattwali “*priva il debitore della sua libertà o la diminuisce; essendosi obbligato, egli non è più libero, egli ha abdicato la sua libertà, e può esser costretto dalla forza pubblica ad adempire ai suoi impegni*” (cfr. **FRANÇOIS LAURENT**, op. cit., §424, p. 367).

Ghaldaqstant, jista’ jigi generalment konkluz illi l-kuntratt jiggera bejn il-partijiet, awturi liberi tieghu, vinkolu guridiku u tali legam guridiku jipproduci effetti li jittraxxendu l-volontà talpartijiet, liema effetti jridu jigu minnhom subiti u liema effetti, salv kazijiet eccezzjonali, ma jistghux jigu respinti. Dan ghax il-kuntratt jimplika akkordju, cioè l-volontà tal-partijiet li jaccettaw programm specifiku definit f’regolament kontrattwali minnhom imfassal u li ghalih jissottoskrivu.

Mhuwiex kontestat mill-attribuci li hija filfatt ma kinitx prezenti meta sar ic-checkout tal-ahhar klijent u li l-hsarat reklamati minnha ma gewx identifikati u notifikati lis-socjetà konvenuta dak iz-zmien. Meta l-attribuci iffirmit il-kuntratt konkluz bejn il-partijiet hija accettet li tezimi lis-socjetà konvenuta mir-responsabilità ghal danni kagunati minhabba hsarat jew il-bzonn ta’ sostituzzjoni ta’ oggetti fil-proprjetà, meta din il-hsara jew il-bzonn ta’ sostituzzjoni ma tkunx giet konstatata waqt ic-checkout tal-klijent. Ghalhekk mhuwiex legalment konsentit ghal dan it-Tribunal li jiddevja minn dak li ftehm u dwaru l-partijiet, u minn dan isegwi li m’hemm l-ebda

²⁰ Kwalsiasi interpretazzjoni ta’ disposizzjoni tal-ligi hija l-ahjar miksuba (*optima interpretatio*) meta mehuda u kkunsidrata fl-isfond tal-ligi shiha u tad-disposizzjonijiet li jippreceduha (*antecedentibus*) u dawk li jigu warajha (*consequentibus*). Kif rakkjuz fil-gurisprudenza nostrali, “*per interpretare la legge in una maniera giusta è necessario conferire insieme tutti gli articoli e non decidere dietro uno dei suoi precetti*” (**Negte. Emmanuele Scicluna pro et noe v. Negte. Giuseppe Calcedonio Borg noe et**, Appell Kummercjali, 21 ta’ Gunju, 1871). Ghalhekk, il-kliem m’ghandux jittiehed singolarment u/jew in vacuo. Id-disposizzjoni m’ghandiex tinqara u tigi interpretata in lontananza mill-kontest shih tal-legislazzjoni li tabbraccjaha stante li, “*Naturalment wiehed ma jistghax iwarrab minn quddiem ghajnejh il-kontest kollu tal-ligi in kwistjoni u ligijiet ohra li jistghu jkun rilevanti: «tota lege perspecta»*” (**Grazio Pace v. Vivian De Gray noe**, Appell Superjuri, 25 ta’ April, 1969; mhux pubblikata). Dan ir-ragunament irribadietu s-sentenza fl-ismijiet **L. & A. Camilleri Limited v. Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud** (Appell Superjuri, 5 ta’ Ottubru, 2001; mhux pubblikata) fejn intqal illi, “*fil-waqt illi l-kelma tal-ligi kien jehtieg li tigi rispettata fl-applikazzjoni taghha, dan ma jfissirx illi ssinnifikat letterali tal-kelma wahdu kien dak li kellu jwassal ghal interpretazzjoni gusta taghha. Anke l-kelma tal-ligi kellha tigi interpretata fl-isfond tas-sens kollu tad-disposizzjoni taht ezami u kif din tinkwadra fl-ispirtu tal-legislazzjoni shiha. Principji dawn li japplikaw fl-interpretazzjoni ta’ kull disposizzjoni ta’ dritt ...*”. Ara wkoll **Mary Anne Borg et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni** (Appell Inferjuri, 9 ta’ April, 2010).

ammont ta' danni li jista' jigi likwidat favur l-attrici. Ghaldaqstant, anke din it-talba tal-attrici qed tigi michuda.

GHALDAQSTANT, it-Tribunal, jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi, fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet maghmula hawn fuq u konsistentement maghhom, filwaqt li jichad *in toto* t-talbiet ta' l-attrici, qed jichad ukoll l-eccezzjoni ta' l-istess attrici b'rabta mat-talba rikonvenzjonali tal-konvenuta u qed, allura, jilqa' t-talbiet tas-socjetà konvenuta rikonvenzjonanti u jikkundanna lill-attrici rikonvenzjonata thallas lill-konvenuta s-somma ta' erba' mija u ghoxrin ewro u disa' centezmi (€420.09c), oltre l-imghax dekoribbli mill-20 ta' Novembru, 2019 sad-data tal-pagament effettiv u finali.

L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri, inkluz tal-kontro-talba, jithallsu mill-attrici.

ft. AVV. DR. KEVIN CAMILLERI XUEREB
Gudikatur

ft. ADRIAN PACE
Deputat Registratur