MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2010

Avviz Numru. 394/2008

F. Advertising Limited (C-27689)

Vs

Derek Bester

Il-Qorti,

Rat l-Avvizipprezentat mis-socjetà attrici fis-26 ta' Novembru 2008 permezz ta' liema titlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallasha s-somma ta' sitt elef u sebgha u erbghin Euro (€6,047) rapprezentanti ammont dovut wara skrittura privata datata 29 ta' Mejju 2008; bl-imghaxijiet u bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja u tal-Mandat ta' Sekwestru pprezentat fis-7 ta' Novembru 2008, kontra l-konvenut;

Rat illi l-konvenut ghalkemm debitament notifikat naqas milli jipprezenta eccezzjonijiet ghat-talba attrici u naqas milli jidher ghas-seduti li nzammu quddiem din il-Qorti;

Semghet ix-xhieda moghtija minn Vincent Baldacchino, Direttur tas-socjetà attrici, waqt is-seduta tat-22 ta' Gunju 2010, u rat l-iskrittura privata datata 29 ta' Mejju 2008 ipprezentata mill-istess Vincent Baldacchino u mmarkata bhala Dok. "VB1" a fol.22 tal-process;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Permezz ta' l-azzjoni odjerna s-socjetà attrici titlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallasha s-somma ta' €6,047 dovuta skond skrittura privata datata 29 ta' Mejju 2008, iffirmata bejniethom.

Mill-atti processwali u senjatament mix-xhieda ta' Vincent Baldacchino, irrizulta li l-konvenut kellu proprjetà ghall-bejgh u qabbad lis-socjetà attrici sabiex tirreklamalu din il-proprjetà. Huma kkonkludew il-ftehim bejniethom permezz ta' skrittura privata ffirmata fid-29 ta' Mejju 2008.

It-termini u kundizzjonijiet kontenuti fl-imsemmija skrittura privata essenzjalment huma s-segwenti:

- Is-socjetà attrici intrabtet li tirreklama l-proprjetà tal-konvenut bil-mod segwenti: *(a) To publish the full details of the said property in the magazine presently known by the name of Owners Best for not less than six issues on an alternating manner. The said details are to include a full description of the property as indicated by the owner, the asking price, a photo depicting the property and the contact details of the Client. Said advertisement is to be published for the first time in the issue of the month of June; (b) Another advertisement containing same details of sale shall appear on the Company's Web site known as www.ownersbest.com.mt on the sixth day from today and for two years thereafter; (c) Company also undertakes to advertise same details of sale at least three times on any local Television station*;
- Ghal dawn is-servizzi l-konvenut intrabat li jhallas lis-socjetà attrici s-somma ta' €6,047, ekwivalenti ghal

Lm2,596. Il-klawsola relattiva tipprovdi: *in view of the above advertising service agreed upon between appearers, the Client/s undertake to pay unto and in favor of the Company which accepts, the sum of Euro 6047/Lm2596, representing the fees (inclusive of VAT) mutually agreed upon between them for the said services*;

- Is-somma ta' €6,047 kellha tithallas *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. The said obligation of the Client/s to pay the Company shall subsist and remain effective and binding upon 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, rent or any other mode or title*;
- F'kaz li t-trasferiment tal-proprjetà isehh bl-intervent ta' wiehed mill-Estate Agents elenkati fil-ftehim, is-somma dovuta mill-konvenut lis-socjetà attrici ma tkunx dik ta' €6,047 izda tkun is-somma ridotta ta' €1,813, ekwivalenti ghal Lm778.32. Jekk it-trasferiment isehh bi kwalunkwe mod iehor, dak it-trasferiment jitqies li jaqa' taht l-effetti tal-ftehim bejn is-socjetà attrici u l-konvenut u s-somma dovuta minnu tkun dik intiera ta' €6,047;
- Fin-nuqqas ta' hlas entro t-terminu prefiss jibda jiddekorri fil-konfront tal-konvenut imghax bl-ghola rata permessa mill-Ligi sad-data ta' l-effettiv pagament;
- F'kaz li wara li jigi effettwat il-pagament il-konvenju relattiv ghat-trasferiment tal-proprjetà ma jigix esegwit, is-socjetà attrici, wara li tivverifika l-veracità tas-sitwazzjoni, tkun obbligata tirrifondi lill-konvenut l-ammont minnu imhallas;
- Il-ftehim kellu validità ta' sentejn ossia, sad-29 ta' Mejju 2010, bid-dritt tal-konvenut *to opt out from this present agreement within six days from today* [id-data tal-firma tal-ftehim] *informing the Company in writing through registered mail of such intention at the official address of the Company above indicated*

Mill-kondizzjonijiet kontenuti fl-iskrittura privata in kwistjoni johrog car li l-hlas tas-somma ta' €6,047 jsir dovut lis-socjetà attrici biss meta jigi ffirmat konvenju relattiv ghat-trasferiment tal-proprjetà tal-konvenut, bi zmien sitt gimghat favur il-konvenut biex jigi effettwat tali hlas.

Il-Qorti tifhem li tali kondizzjoni tapplika xorta wahda f'kaz li ghat-trasferiment tal-proprjetà ma jigix iffirmat konvenju izda jigi ppubblikat direttament il-kuntratt ta' trasferiment effettiv.

Mill-istess kondizzjonijiet in oltre jirrizulta li s-somma intiera ta' €6,047 tkun dovuta lis-socjetà attrici biss kemm-il darba t-trasferiment tal-proprjetà tal-konvenut kellu jsehh minghajr l-intervent ta' wiehed mill-Estate Agents elenkati fl-iskrittura privata tad-29 ta' Mejju 2008.

B'hekk it-talba tas-socjetà attrici tista' tirnexxi biss jekk tipprova b'mod sodisfacenti li sehhew il-kondizzjonijiet marbuta mal-jedd taghha li tottjeni hlas minghand il-konvenut.

In sostenn tat-talba taghha s-socjetà attrici ressqet bhala unika prova lil Vincent Baldacchino, Direttur ta' l-istess socjetà, u mix-xhieda tieghu[1] jirrizulta li ntlahaq ftehim bejn is-socjetà attrici u l-konvenut dwar ir-reklamar tal-proprjetà tal-konvenut, liema ftehim gie esebit mix-xhud u jinsab fl-atti tal-process immarkat bhala Dok. "VB1" a fol.22, u li ghal tali servizzi ta' reklamar il-konvenut intrabat li jhallas lis-socjetà attrici s-somma ta' €6,047.

Il-Qorti hi tal-fehma però li l-prova mressqa mis-socjetà attrici ma hijiex sufficjenti sabiex tirnexxi l-azzjoni taghha fil-konfront tal-konvenut u dana billi ma ngabet ebda prova li turi li effettivament sehhet il-kondizzjoni li tintitola lis-socjetà attrici ghall-hlas minnha pretiz. Fi ftit kliem is-socjetà attrici ma ressqitx prova li sodisfacentement turi li bhala fatt gie ffirmat konvenju relattiv ghat-trasferiment tal-proprjetà tal-konvenut jew li gie direttament ippubblikat il-kuntratt ta' trasferiment effettiv ta' din il-proprjetà.

[1] Seduta tat-22 ta' Gunju 2010, fol. 24 tal-process.

Minghajr din il-prova l-Qorti ma tistax tghaddi biex tenforza dak stipulat fl-iskrittura privata datata 29 ta’ Mejju 2008 billi l-enforzar ta’ tali ftehim jiddependi proprio fuq tali prova.

In oltre minghajr tali prova lanqas jistghu jigu stabbiliti fatturi ohra centrali ghall-ezami li trid taghmel il-Qorti, ad ezempju jekk ghaddewx is-sitt gimghat mill-firma tal-konvenju jew kuntratt skond il-kaz, qabel ma giet istitwita l-azzjoni fil-konfront tal-konvenut u jekk it-trasferiment sehhx bl-intervent o meno ta’ wiehed mill-Estate Agents elenkati fl-iskrittura privata tad-29 ta’ Mejju 2008.

Is-socjetà attrici ma tistax targumenta li ma kienitx konxja tal-fatt li tali prova hija centrali ghas-success ta’ l-azzjoni taghha fil-konfront tal-konvenut u dana billi l-ftehim in kwistjoni gie ppreparat mis-socjetà attrici stess u b’hekk kienet hi li rabtet il-jedd taghha ghall-hlas mal-kondizzjoni li jigi ffirmat konvenju ghat-trasferiment tal-proprjetà tal-konvenut u mal-kondizzjonijiet l-ohra mfissra iktar ‘l fuq.

Fil-fehma tal-Qorti hemm prova ohra li kellha ssir mis-socjetà attrici in sostenn tat-talba taghha u li però ma saritx. Din hija l-prova tar-riklami li ghamlet is-socjetà attrici in esekuzzjoni ta’ l-obbligazzjoni taghha fil-konfront tal-konvenut. Din il-prova hi necessarja mhux biss fil-kuntest generali ta’ l-adempiment ta’ l-obbligi kontrattwali ghall-finijiet ta’ hlas izda anke fid-dawl ta’ dak deciz minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet “F Advertising Limited v. Anthony Tabone et” Rikors Nru. 232/07, deciza llum stess, fir-rigward tal-validità a tenur tal-Kap.378 tal-Ligijiet ta’ Malta tal-klawsola li tipprovdi dwar il-modalità tal-hlas lis-socjetà attrici.

Il-htiega li s-socjetà attrici tipprova b’mod sodisfacenti l-ezistenza tal-kreditu taghha fil-konfront tal-konvenut tohrog mill-principju ormai ferm assodat fis-sistema guridika nostrali li f’azzjoni ghall-hlas ta’ kreditu *skond l-ordni logiku tar-regoli probatorji jinkombi lill-attur b’obbligu u fl-ewwel lok illi jipprova b’mod adegwat l-allegazzjoni centrali tieghu illi l-konvenut huwa debitur tieghu. Sakemm*

dan ma jaghmlux il-konvenut jibqa' assistit mill-principju illi l-piz tal-prova huwa l-ewwel mixhut fuq l-attur. Huwa biss f'kaz illi l-attur ikun irnexxielu imqar prima facie jistabilixxi t-tezi tieghu illi imbaghad il-piz tal-prova jisposta ruhu ghal fuq il-konvenut[2].

Huwa minnu li fil-kaz in ezami l-konvenut baqa' kontumaci izda dan il-fatt ma jezonerax lill-parti attrici mill-obbligu li tipprova l-kreditu taghha fil-konfront tal-parti mharrka billi *huwa pacifiku li l-kontumacja ma hijiex ammissjoni (**Charles Saliba v. Salvu Borg – Appell 27-6-1997**) u skond kif dejjem gie ritenut minn dawn il-Qrati l-kontumacja ghandha tigi interpretata ukoll bhala oppozizzjoni u l-Qorti ghalhekk tidhol f'certi dettalji li thoss illi huma mehtiega biex tistabilixxi l-verità tal-fatti (**Ruth Apap vs Noel Apap – P.A. FDP 30-6-1995**)*[3], u ghalhekk anke fil-kontumacja tal-konvenut jibqa' ferm il-principju li l-attur ghandu jipprova l-allegazzjoni centrali tieghu.

B'hekk fin-nuqqas ta' prova sodisfacenti li sehhew il-kondizzjonijiet li jintitolaw lis-socjetà attrici ghall-hlas tas-somma ta' €6,047 u li ghalhekk il-konvenut huwa effettivament debitur taghha, it-talba taghha kif diretta fil-konfront ta' l-istess konvenut ma tistax tirnexxi.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tichad it-talba tas-socjetà attrici; bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri jigu sopportati interament mill-istess socjetà attrici.

< Sentenza Finali >

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

[2] **Joseph Camilleri v. Emanuel Calleja, Appell Civili Nru. 554/00** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Jannar 2003.

[3] **Raymond Gauci et pro et noe v. Christopher Galea, Citaz. Nru. 1857/98RCP** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' April 2001.