Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 923/2009

George Muscat ghan-nom ta' Tacsum Ltd

Vs

Anton Zammit kemm ghan-nom ta' Brothers and Sisters in Christ kif ukoll f'ismu personali

21 ta' Frar, 2017.

1. L-attrici harrket lill-konvenuti quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ghall-hlas ta' €2,329.37 kera ghax-xahar ta' Ottubru, 2009 fir-rigward tal-fond Mirage Hotel, Triq John Borg, Msida.

2. B'sentenza tas-26 ta' Marzu, 2014 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar iddecieda:

"3.Il-punto di partenza f'din il-kawza hu l-kuntratt ta' kiri, Dok JM1 bejn Tacsum (sid) u Anton Zammit ghal BASIC bhala kerrejja kif ukoll l-istess Zammit bhala surety. It-talba hi ghall-hlas ta' €2329.37 kera ghax-xahar ta' Ottubru 2009 dwar il-fond MIRAGE HOTEL. Dan il-kera qed jintalab minghand Anton Zammit ghall-BASIC, "kif ukoll f'ismu". Id Dok JM1 hu datat 18 December 2008.

4.Il-konvenuti bdew biex eccipew li l-konvenut Zammit ma kera xejn minghand l-attur u m'ghandu jaghti xejn la proprio u anqas nomine. Din l-eccezzjoni preliminari giet sorvolata meta giet akkordata korrezzjoni u Muscat beda jidher ghan-nom ta' Tacsum Ltd. Wara dan, kif mistenni tressqu eccezzjonijiet ulterjuri. Wara li l-konveut esebixxa l-Memorandum and Articles of Association ta' Tacsum Ltd hu qal li skond dan, il-kumpanija ma kienetx awtorizzata tikkonkludi d-Dok GM1 u anqas il-kawza odjerna. Dan barra li l-kirja saret ghal hostel u minhabba l- kondizzjoni tal-fond, dan ma setax isir uzu minnu.

5.It-Tribunal josserva illi fl-episodju ta' qabel gie ffirmat id-Dok GM1, is-socjeta filantropika konvenuta (il-punt hiex ufficcjalment registrata bhala tali ma qamx) uriet nuqqas ta' professjonalita'. Kellha dover li tara, qabel iffirmat, ma' min kienet attwalment qed tiffirma u, fir-rigward tara kienx hemm l-awtorizzazzjonijiet mehtiega, u mhux tqajjem tali osservazzjonijiet wara li tintalab – xejn stramb – hlas ta' kera. Di piu', din is-socjeta; li tiehu hsieb nies anzjani, neqsin mid-dawl, xort' ohra dizabiltati, ecc kellha tara f'liema fond kienet diehla u mhux issib oggezzjoni propju mill-ewwel wara l-kirja.

6.Mill-banda l-ohra, s-socjeta' attrici kienet taf lil min qed tikri u il bona fede mitluba mill-ligi kienet titlob lis-sid jghaddi fond xieraq f'dawk ic-cirkustanzi. Hawn jigi osservat dan: hu l-kerrej li jrid jipprova dak li qed jallega. Ix-xorta u l-entita' tal-provi trid tkun skond ic-cirkustanzi. Quddiem l-asserzjoni ta' Anton Zammit li l-fond ma kienx tajjeb ghall-iskop li ghalih inkera, George Muscat zamm skiet assolut. Fic-cirkustanzi it-TRIBUNAL ihossu konvint, in civilibus, li George Muscat ma prattikax il-

bona fede u ma qedix sew id-dmirijiet tieghu bhala sid vis-à-vis il-B.A.S.I.C.

7.Jinghad car li din il-kawza ma timplikax xoljiment ta' kirja. La hemm talba u anqas kontro-talba fir-rigward. Hi dwar hlas ta' rata ta' kera. Hawn, anke gwidat minn principji ta' ekwita, it-TRIBUNAL ihoss li ghandu jiddeciedi li l-hlas mitlub mhux dovut.

8.Hawn it-TRIBUNAL ma jridx jonqos li josserva li Anton Zammit deher fl-istorja proprio bhala surety. Issa hu ma tharrikx hekk u li tghid "kif ukoll b'ismu" mhux bizzejjed. Din hi leggerezza li ggib il-konsegwenzi taghha.

IV DECIZJONI

Meqjus kollox, it-TRIBUNAL jiddeciedi billi (1) ma jiehux konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni preliminari (2) jichad it-talba attrici ghall-hlas mitlub (3) jichad l-eccezzjonijiet kollha fl-Eccezzjonijiet Ulterjuri barra l-ahhar wahda u jaccetta l-eccezzjoni dwar il-mertu fl-Eccezzjonijiet originali u dik sostanzjalment l-istess fl-Eccezzjonijiet Ulterjuri ; u dana konformement mac-cahda tat-talba. Finalment (4) jiddeciedi li, fic-cirkostanzi, kull parti tbati hi l-ispejjes taghha tal-kawza".

3. Ir-raba' eccezzjoni ulterjuri taqra:

"Bla pregudizzju ghas-suespost, il-ftehim jorbot lill-kontraenti illi l-fond jintuza biss bhala hostel, pero' dana, minhabba l-kundizzjoni tal-fond, ma setghax isir. Ghalhekk l-attrici hija inadempjenti ai termini tas-subartikolu 1539(b) tal-Kap. XVI ghaliex ma zammitx l-oggett tal-kirja fi stat li wiehed jista' jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija. Barra minn hekk, l-attrici, flok accettat li l-ftehim jigi xolt minhabba f'hekk ma tridx taccetta dan il-fatt u tapprofitta ruhha kontra l-bona fidi mill-perjodu di fermo tal-ftehim sabiex ma titterminax il-ftehim u tibqa' tirrikjedi somom minghand l-intimati meta l-fond ma jistax jintuza ghall-iskop li ghalih inkera, u ghalhekk, kif ukoll a bazi tal-ekwita', it-talba attrici ghandha tincahad".

4. L-attrici appellat mis-sentenza. L-aggravji huma:

   i. Il-konvenuti messhom ipproponew proceduri sabiex jinhall il-kuntratt, jekk isostnu li ma kienx tajjeb biex jintuza ghall-iskop tal-kirja.
   ii. Il-konvenuti kienu jhallsu l-kera. Kien biss meta ma bdewx sejrin tajjeb li ma komplewx ihallsu.
   iii. L-attrici dejjem kienet in bona fede.
   iv. Ma tressqux provi sufficjenti li l-fond ma kienx tajjeb biex jintuza ghall-iskop ghalfejn saret il-kirja.
   v. Il-konvenut Zammit hu responsabbli bhala garanti.

5. Il-konvenuti wiegbu u taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud. B'mod preliminari qalu li l-appell hu null ghaliex prezentat fuori termine.

6. Mill-atti jirrizulta li:

   i. Bi skrittura privata tat-18 ta' Dicembru, 2008 l-attrici kriet lil Brothers and Sisters in Christ (B.A.S.I.C) il-fond Mirage Hotel,

Triq John Borg, Msida sabiex jintuza bhala hostel. Il-kirja hi ghal erbatax-il sena, mid-9 ta' Jannar 2009 sat-8 ta' Jannar 2023.

ii. Skont klawzola 4 tal-kuntratt, *"4.1 The premises are being leased tale quale in the state in which they are at present* ***without any warranty as to latent defects or other warranty as to the suitability of the premises for their intended use****"*.

iii. Skont ma jinghad fil-parti preliminari tal-kuntratt, Anton Zammit hu garanti *in solidum* mal-inkwilina. Il-fatt li fl-avviz tat-talba ma jinghadx li gie mharrek bhala garanti solidali tal-inkwilina, mhu ta' ebda konsegwenza ghat-talba attrici. Garanti solidali hu personalment repsonsabbli ghad-dejn tal-principal.

iv. Skont klawzola 16, *"In warranty of the payment of the aforesaid rent and any eventual interest on such sum that in terms of this private writing may be due and the fulfilment by the Lessee of all the terms and conditions and obligations of this private writing, surety hereby constitues himself Surety jointly and severally with the Lessee in favour of the Lessor who accepts"*.

v. Fil-meritu m'huwiex kontestat li l-ammont pretiz ma thallasx. Il-kontestazzjoni tal-konvenuti hi li l-attrici kkonsenjat fond li ma kienx f'kundizzjoni li jintuza bhala *hostel*.

vi. L-uniku xhieda dwar ir-raba' eccezzjoni ulterjuri hu affidavit ta' Anton Zammit li semplicement qal li l-fond ma setax jintuza bhala *hostel*, *"….. minhabba l-kundizzjoni tal-fond, u dana kienu zgur jafuh meta krew. Il-post ghandu hafna affarijiet kontra r-regolamenti minkeja l-fatt li qabel kien hostel. Il-post malajr indunajt li ma kienx tajjeb ghall-iskop li ghalih kien mikri lili, u s-sid ma zammx il-post fi stat li jiena stajt nuzah ghall-iskop li ghalih kien mikri lili. Iktar u iktar meta jiena bil-ftehim, marbut li nuzah bhala hostel u hostel biss. Mela kif nista' jien nuzah jekk ma hemm xejn kif suppost"*.

7. Fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari, il-konvenuti ghamlu riferenza ghas-subregolament 14(1) tar-Regoli dwar Tribunal ghal Talbiet Zghar li jipprovdi li appell ghandu jsir fi zmien tmintax-il jum mid-data tas-sentenza. Pero' l-att principali jipprovdi li l-appell ghandu jsir fi zmien ghoxrin (20) jum mis-sentenza (artikolu 8). Din il-qorti diga' kellha opportunita tghid li japplika z-zmien kontemplat fl-att principali. Diment li l-att principali ghadu jipprovdi li appell ghandu jsir fi zmien ghoxrin (20) jum, din id-disposizzjoni ghandha tinghata prijorita gialadarba tinsab fl-att principali u mhux f'regolamenti li saru mill-Ministru responsabbli ghall-gustizzja skont l-artikolu 16 tal-Kap. 380.

8. Il-qorti hi tal-fehma li dak li xehed Anton Zammit ma kienx bizzejjed biex it-Tribunal jikkonkludi li l-fond ma kienx tajjeb ghall-uzu li ghalih inkera u li sid il-kera kien inadempjenti fl-obbligazzjoni tieghu. Min jallega jrid jipprova. Kull ma qal Zammit kien li l-fond ma setax jintuza bhala hostel minhabba l-kundizzjoni li kien fih u li kellu hafna affarijiet

kontra r-regolamenti, minghajr ma ta dettalji. Din hi biss allegazzjoni li ma gietx ippruvata. Il-konvenut ma ta l-ebda dettalji. Hu veru li Muscat ma qal xejn dwar dak li qal Zammit u lil Zammit lanqas ma sarlu kontro-ezami. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li dak li qal Zammit huwa minnu. Sabiex it-Tribunal seta' jasal ghal konkluzjoni li dak li qieghed isostni l-konvenut kien minnu, kien hemm il-htiega li jinghataw dettalji li effettivament juru li l-fond ma setax jintuza bhala *hostel*. Meqjus dak li qal Zammit fl-affidavit, it-Tribunal ma setax jikkonkludi li Muscat kien in *mala fede*, iktar u iktar meta klawzola 4.1 tal-kuntratt tipprovdi espressament li sid il-kera ma kienx qieghed jaghti garanzija, *"….. as to the suitability of the premises for their intended use"*. Dak hu l-ftehim li jirregola r-relazzjoni bejn il-kontendenti.

9. Fit-twegiba tal-appell, l-appellati qalu:

   "3. Meta wara li kienet diga' bdiet il-kirja bdew jintalbu l-permessi sabiex il-fond jintuza bhala hostel, irrizulta car mill-awtoritajiet illi dan ma kienx possibbli minhabba li l-kundizzjoni tal-fond u minhabba kif kien gie mibni."

   Meta xehed, Zammit qatt ma qal li applika ghall-permessi jew li nqalghu problemi minhabba l-mod kif kien mibni l-fond. Hekk ukoll f'paragrafu 6 tat-twegiba qal, *"Tezisti korrispondenza kopjuza bejn il-partijiet dwar in-nuqqas ta' idonejita tal-fond…."*. Hawn ukoll ma saritx prova tal-allegata korrispondenza.

10. Fir-raba' eccezzjoni ulterjuri l-konvenuti ghamlu riferenza ghall-artikolu 1539(b) tal-Kodici Civili. Wiehed mill-obbligi ta' sid il-kera hu li jzomm il-haga mikrija fi stat, *"(….) li wiehed jista' jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija"*. F'dan ir-rigward il-qorti terga' ttenni li dak li xehed il-konvenut m'huwiex bizzejjed biex tikkonkludi li sid il-kera naqas f'dak l-obbligu. *Statements* generici m'humiex provi sufficjenti, u l-ekwita'[1] ma tistax taghmel tajjeb ghan-nuqqas ta' provi.

Ghal dawn il-motivi:

1. **Tichad l-eccezzjoni preliminari.**
2. **Tilqa' l-appell u tvarja s-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tas-26 ta' Marzu, 2014 billi:**
   - i. **Tichad it-tieni eccezzjoni tal-ewwel twegiba li pprezentaw il-konvenuti u r-raba' eccezzjoni ulterjuri.**
   - ii. **Tilqa' t-talba tal-attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex solidalment ihallsu lill-attrici s-somma ta' elfejn tlett mija u disa' u ghoxrin ewro u seba' u tletin centezmu (€2,329.37).**

[1] It-Tribunal qal li, *"(….) gwidat minn principji ta' ekwta, it-TRIBUNAL ihoss li ghandu jiddeciedi li l-hlas mitlub mhux dovut"*.

iii. Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-konvenuti.

Anthony Ellul.