Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Onor. Dr Anthony Ellul B.A. (Hon.) Pub. Admin. LL.D

Illum 16 ta' Frar, 2018.

Appell numru: 16/2014

Robert Court

Vs

Butterfly Houses Limited

1. Fit-2 ta' Ottubru, 2014 l-attur harrek lis-socjeta' konvenuta quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ghall-hlas lura ta' disat elef sitt mija u tletin ewro (€9,630), hlas li ddeskrivih bhala *prepayment* fuq kuntratt ta' kera li kellu jigi ffirmat izda ma kienx gie ffirmat.

2. Il-konvenuta wiegbet li:-
   i. Qatt ma kien hemm kirja.
   ii. L-attur kien ghamel ix-xoghol preparatorju kollu, u fil-fatt kien irregistra l-kumpannija Court Jester Limited u kellu website u wkoll arrangamenti finanzjarji.
   iii. Il fatt li n-negozju ma kienx ta' success ma jwassal ghall-ebda dritt min-naha tal-attur li jitlob rifuzjoni minghand il-konvenuta.
   iv. L-artikolu 1531A ma japplikax ghall-kaz in ezami.

3. B'sentenza tas-7 ta' Marzu, 2017 il-qorti cahdet l-eccezzjonijiet u laqghet it-talba tal-attur u kkundannat lis-socjeta' konvenuta thallsu s-somma ta' disat elef sitt mija u tletin ewro (€9,630) imhallsin indebitament lill-konvenuta, bl-imghax skont il-ligi b'sehh mid-data meta sar il-hlas.

4. Is-socjeta' konvenuta appellat mis-sentenza. L-aggravji huma:

   i. Nuqqas ta' kompetenza tal-ewwel qorti li tisma' u tiddeciedi l-kawza.
   ii. L-attur m'ghandux interess guridiku peress li r-relazzjoni kuntrattwali kienet bejn il-konvenuta u Court Jester Limited.

iii. In-negozju guridiku ma kienx wiehed ta' lokazzjoni izda ta' servizz li kellha taghti l-konvenuta. Tant hu hekk li Court Jester Limited qatt ma kellu jkollha c-cwievet tal-proprjeta' tal-konvenuta.

iv. Jekk is-sentenza tal-ewwel qorti tibqa' li hi, tikkawza ngustizzja totali ghaliex ikun ifisser li l-konvenuta tilfet tliet xhur kirjiet biex halliet il-proprjeta' disponibbli lil Court Jester Limited.

v. L-imghax se mai hu dovut mid-data tan-notifika tar-rikors promotur.

vi. L-ewwel qorti ma kellhiex tilqa' wkoll it-talba ghall-hlas lura tat-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud. Hlas li sar lill-Istat. Se mai Court Jester Limited ghandha jedd titlob rifuzjoni minghand id-dipartiment ikkoncernat. Lanqas m'ghandu jiddekorri mghax fuq hlas li sar lill-Istat.

5. L-attur ipprezenta twegiba fejn ta r-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

6. Mill-provi mhemmx dubju li l-ftehim bejn il-partijiet, irrispettivament min-natura tan-negozju guridiku, kellu jkun miktub. Ftehim ta' natura kummercjali. Skont l-artikolu 114 tal-Kodici tal-Kummerc (Kap. 13):

"Jekk il-partijiet ikunu ftehmu li l-ftehim bil-fomm ghandu jitnizzel bil-miktub, hu prezunt li huma riedu jassoggettaw il-validita' tieghu ghat-tharis ta' dik il-formalita".

Mhuwiex kontestat li l-uniku skrittura li giet ippreparata u li ma gietx iffirmata hi dik a fol. 117.

7. Jirrizulta li l-partijiet kienu ltaqghu ghand in-Nutar Enzo Refalo li kien ipprepara abbozz ta' ftehim (fol. 117). In-Nutar Refalo xehed, *"Konna ppreparajnih, dawk gew u ppreparajnih dak il-hin bihom quddiemi"* (fol. 113). L-abbozz kien jipprovdi li bejn l-1 ta' Marzu, 2013 u l-31 ta' Mejju, 2013 il-kumpannija Court Jester (Malta) Limited tikri minghand is-socjeta' konvenuta l-fond 13, Triq Gajdoru, Xaghra, Ghawdex b'kera ta' €9,000 u €630 VAT.

8. L-attur kien inkariga persuna biex taghmillu *website* dwar l-accomodation li toffri l-kumpannija (ara deposizzjoni ta' Julian Calabrese). Xoghol li fil-fatt sar u l-webiste kienet accessibbli minn fuq l-internet. Pero' qatt ma ntbaghtu nies biex jaghmlu uzu mill-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta. Fil-fatt Ritienne Bugeja, direttur tas-socjeta' konvenuta, qalet: *"U l-website damet hafna iktar milli suppost allavolja qatt ma wera nteress wara li ghamel il-website. Ma smajna xejn minghandu"* (fol. 29). Skont ma xehdet Ritienne Bigeni, direttur tas-socjeta' konvenuta, ma kinux regghu semghu minghand l-attur. Jirrizulta wkoll

li l-attur kien gie rikoverat l-isptar fejn dam mid-19 ta' Lulju, 2013 sal-15 ta' Settembru, 2014 (fol. 15).

9. Il-hlas lis-socjeta' konvenuta sar bil-quddiem. Ghalkemm Ritienne Bigeni qalet li kien ser ikun hemm *short lets* tal-proprjeta' tal-konvenuta, mill-abbozz tal-ftehim jirrizulta li l-intenzjoni kienet kirja ta' tliet xhur. Kirja li pero' qatt ma mmaterjalizzat ruhha minkejja li l-attur hallas €9,630 bil-quddiem. Hu veru li Raymond Bajada, azzjonist iehor tal-kumpannija konvenuta, xehed ukoll li l-kirjiet kienu short-lets. Pero' filwaqt li Ritienne Bugeja qalet li dawn kellhom ikunu mit-Tnejn sal-Hamis, Bajada qal li kellhom ikunu mit-Tnejn sal-Gimgha. Ghalhekk ma jaqblux fil-verzjoni li taw. Fl-iskrittura li nkitbet min-nutar Refalo mhemm l-ebda ndikazzjoni li n-negozju guridiku kellu jkun ta' kirjiet qosra.

10. Fl-ewwel aggravju l-konvenuta ssostni li l-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ma kellhiex kompetenza biex tisma' u tiddeciedi l-kawza. Ilment li hu fieragh meta tqis li:

    i. Quddiem l-ewwel qorti l-konvenuta ma tatx eccezzjoni f'dan is-sens. Kien biss fin-nota ta' sottomissjonijiet li ssemma dan l-argument. Hu maghruf li eccezzjonijiet ma jinghatawx f'nota ta' sottomissjonijiet.

    ii. 'Il-fatt li l-attur fil-premessi ghar-rikors promotur semma l-artikolu 1531A tal-Kodici Civili, ma jfissirx li b'daqshekk l-ewwel qorti ma kellhiex kompetenza. L-argument tal-attur hu li qatt ma giet konkluza kirja ghaliex ma sarx kuntratt bil-miktub, kif titlob l-imsemmija dispozizzjoni. Il-konvenuta ssostni li l-artikolu 1531A ma japplikax ghall-kaz in ezami u sahansitra l-ewwel eccezzjoni li tat taqra: *"(1) Illi l-kawza de quo hija bbazata fuq premessi skorretti fis-sens illi l-esponenti qatt ma kriet kwasliasi farmhouse izda biss offriet servizz ta' perjodi maqbula bejn il-partijiet fejn ir-rikorrenti Court kellu l-opportunita' li huwa jikri l-farmhouses tal-kumpannija lil terzi".* Mela kull parti qeghdha taqbel li ma kienx hemm kirja. Ghaldaqstant, il-konvenuta m'ghandix ragun fit-tezi li l-kawza kellha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (ara artikolu 1525 tal-Kodici Civili). Il-kompetenza esklussiva tal-Bord hi fejn ikun hemm kirjiet u mhux fejn in-negozju, bhal fil-kaz in ezami, ma jkunx gie konkluz.

11. Fit-tieni aggravju l-konvenuta argumentat li mill-provi kien irrizulta li *".... Robert Court f'ismu personali la qatt kellu u lanqas ma ghandu ebda relazzjoni guridika mal-konvenuta appellanta.....".* F'dan ir-rigward ukoll ma nghatatx eccezzjoni quddiem l-ewwel qorti. F'kull kaz:

    i. Mhemmx prova tad-data meta Court Jester (Malta) Limited giet registrata. Fl-abbozz tal-kuntratt ta' lokazzjoni li sar min-Nutar Enzo

Refalo ma jissemmiex in-numru ta' registrazzjoni filwaqt li jissemma n-numru ta' registrazzjoni tas-socjeta' konvenuta. Indikazzjoni li l-kumpannija kienet ghadha ma gietx registrata.

ii. Raymond Bajada xehed li s-somma ta' €630 thallset permezz ta' cekk li nhareg personalment mill-attur.

iii. Mhemmx prova li fid-data li fiha thallsu l-flus, il-kumpannija kienet registrata. Pjuttost l-indikazzjoni hi li s-somma ta' €9,000 thallset minn flus tal-attur. Tant hu hekk li Ritienne Bugeja xehdet, *"Mr Court taghna cekk li gie mahrug mill-Financial Services tieghu"* (fol. 29), filwaqt li Raymond Bajada xehed li l-hlas ta' €9,000 sar permezz ta' cekk ta' Calamatta & Cuschieri.

iv. Robert Court xehed, *"I had set up a limited liability company Court Jester (Malta) Ltd but never traded **and this has since been liquidated**"*.

v. Hu minnu li l-ircevuti fiskali hargu f'isem din il-kumpannija, izda ladarba Court qal li l-kumpannija qatt ma nnegozjat il-qorti tifhem li s-somma ta' €9,630 inharget mill-attur.

12. Il-konvenuta ssostni wkoll li prova kardinali li l-ftehim ma kinitx ta' lokazzjoni kien li, *"….. Court Jester qatt ma kien ser ikollha c-cwievet f'idejha u dana stante li hija qatt ma kien ser ikollha l-pussess tad-djar proprjeta' tas-socjeta' konvenuta"* (fol. 181). Jekk il-konvenuta kienet biss *service provider*, wiehed jippretendi li meta l-partijiet marru ghand in-Nutar Refalo[1] ma kienx jigi abbozzat kuntratt ta' lokazzjoni, fejn intqal:

"a) The duration of the lease is for the three (3) months as from the 1st of March 2013 to the 31st May 2013 at the total rent of nine thousand six hundred and thirty Euro (€9630), inclusive of VAT, which rent has been paid fully".

Kull parti kienet prezenti ghal-laqgha li saret fl-ufficcju tan-Nutar Refalo meta nkiteb l-abbozz. Raymond Bajada stess xehed li kien prezenti ghal dik il-laqgha u matulha *"…. Spjegajna x'inhu l-ghan, x'inhu qed jigri, u x'inhu l-iskop"*. Zied, *"… ahna kellna d-draft f'idejna dakinhar, qrajnih"* (fol. 62). Id-deposizzjoni tan-Nutar Refalo, xhud li ma jirrizultax li hemm xi raguni ghalfejn ma kellux jitwemmen mill-ewwel qorti, u l-abbozz tal-kuntratt huma l-ahjar prova li l-ftehim kellu jkun wiehed ta' lokazzjoni. Raymond Bajada, stess mistoqsi: *"Jigifieri ghandi nifhem illi d-draft li kien lesta n-nutar, tirrifletti d-diskussjonijiet li kien hemm bejnietkom ?"* (fol. 62) wiegeb, *"Suppost iva"*. 'Il fatt li fizikament ic-cwievet ma kinux ser ikunu ghand l-attur ma jeskludix il-lokazzjoni, meta tqis id-definizzjoni ta' kiri ta' haga:

[1] Skont ma xehed in-nutar Refalo, Ritienne Bigeni kienet prezenti wkoll ghal-laqgha. Raymond Bajada xehed li hu wkoll kien prezenti.

"1526. (1) Il-kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha".

L-attur xorta kien ser ikun qieghed jaghmel uzu mill-proprjeta', irrispettivament ikollux ic-cwievet jew le, billi fiha jpoggi nies li jkunu qeghdin isegwu l-korsijiet li kellu l-hsieb li jorganizza f'Ghawdex.

Mhemmx prova li wara dik il-laqgha saru xi diskussjonijiet ohra. Jidher anzi li l-attur ma baqax f'kuntatt mas-socjeta' konvenuta u n-Nutar Refalo stess ikkonferma li wara l-laqgha, *"m'ergajtx smajt minn ghandhom"* (fol. 111). Ghalkemm il-konvenuta argumentat li kien hemm diversi kundizzjonijiet li dwarhom kien ghadu ma ntlahaqx qbil, mhemmx provi li kien ghad irid jigi diskuss it-tip ta' negozju guridiku li kellu jigi konkluz. Tant il-kuntratt kellu jkun wiehed ta' lokazzjoni, li fl-abbozz hemm notament li jaqra: *"option to make rent higher and remove these conditions re: 50%"*[2]. Hu ghalhekk evidenti li dak hu li kellu jigi diskuss u mhux jekk kellux ikun hemm kiri jew xi negozju guridiku differenti. Il-qorti zzid li l-artikolu 1531A tal-Kodici Civili jipprovdi li wara l-1 ta' Jannar, 2010 kuntratt ta' kiri ***ghandu jkun*** bil-miktub. Ghaldaqstant, kuntratt ta' kiri bil-miktub hu mehtieg u jrid ikollu t-taghrif li jissemma fl-istess disposizzjoni. Fil-fatt skont subinciz (2), *"Fin-nuqqas ta' wiehed jew aktar minn dawn ir-rekwiziti essenzjali,* ***il-kuntratt <u>ikun null</u>****"*.

13. Il-konvenuta argumentat ukoll li d-decizjoni tal-ewwel qorti tohloq ingustizzja ghaliex bejn Marzu u Mejju 2013 il-konvenuta ma kritx il-farmhouses lil terzi minhabba l-ftehim li kellha. Dan l-argument ma jregix meta tqis li l-abbozz stess kien qieghed jikkontempla li l-attur kellu jaghti *"….. at least one month's notice to the lessor if any of the premises have not been booked in advance. This will enable lessor to market the property for rental during that period"*. Ghalkemm l-attur kien hallas is-somma ta' €9,630 bil-quddiem, il-kuntratt qatt ma gie ffirmat. Ma kien hemm xejn x'izomm lill-konvenuta milli tikri l-proprjeta' lil haddiehor. Dan apparti li Ritienne Bugeja stess qalet li kien intilef kull kuntatt mal-attur. Bigeni u Bajada kienu jafu li kellu jsir kuntratt bil-miktub, irrispettivament tan-natura tan-negozju guridiku. Kien proprju ghalhekk li l-partijiet marru ghand in-Nutar. Pero' hu evidenti li wara dik il-laqgha ma gara xejn iktar. Ghaldaqstant ladarba ma giex iffirmat kuntratt, qatt ma tnissel negozju guridiku. Lanqas mhemm provi dokumentarji li juru li l-konvenuta kienet kitbet lill-attur u staqsitu x'kien behsiebu jaghmel. Pjuttost il-qorti tqis li ghall-konvenuta l-importanti kien li dahlet fil-but is-somma ta' €9,630 u Bigeni u Bajada rragunaw li kien fl-interess tal-attur li jikkomunika maghhom. Kien fatt maghruf mill-partijiet li kellu jigi ffirmat kuntratt. Gialadarba kuntratt qatt ma

[2] Il-kondizzjoni dwar il-hamsin fil-mija (50%) tikkoncerna l-kera li kellha tithallas; *"a) ……. Provided however that if the lessee's rental income from the properties for the said period exceeds €9,000, he shall be bound to pay 50% of the excess to Butterfly Houses Ltd"*.

gie ffirmat, Bigeni u Bajada kienu jafu li ma tezisti l-ebda rabta kuntrattwali mal-attur jew il-kumpannija tieghu. Gialadarba l-ftehim ma giex konkluz ma kien hemm xejn x'izomm lill-konvenuta milli tikri l-proprjeta' lil haddiehor, u ghalhekk m'ghandiex jedd tilmenta.

14. Ghal dak li jirrigwarda l-imghax fuq is-somma ta' €9,630, l-ewwel qorti ddecidiet li jiddekorri *"… b'effett mid-data ta' meta l-istess somma thallset lill-konvenut sad-data tal-pagament effettiv"*. Dan skont ma talab l-attur. Fir-rigward tal-imghax ma nghatat l-ebda eccezzjoni. Issa l-konvenuta qeghdha ssostni li l-imghax ghandu jiddekorri mid-data tan-notifika tar-rikors promotur, cjoe' fit-23 ta' Ottubru 2014. In-negozju li kellu jigi konkluz bejn il-partijiet kien ta' xorta kummercjali. Negozju li qatt ma mmaterjalizza ruhu ghaliex qatt ma gie ffirmat kuntratt, minkejja li l-attur hallas is-somma ta' €9,630. Ladarba qatt ma dahal ftehim fis-sehh, li suppost beda f'Marzu 2013, il-konvenuta kellha obbligazzjoni li thallas lura l-flus li rceviet minghand l-attur u dan ghallinqas sa minn Marzu 2012 meta suppost kellu jidhol fis-sehh il-ftehim li baqa' qatt ma tnissel minhabba li l-partijiet ma ffirmawx kuntratt.

15. L-ahhar aggravju jitratta t-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud li thallas mill-attur. Il-qorti tosserva:-

i. Quddiem l-ewwel qorti ma nghatat l-ebda eccezzjoni f'dan ir-rigward. M'ghandux ikun li l-appellanti tinqeda bir-rikors tal-appell biex taghti eccezzjonijiet li suppost ikunu nghataw quddiem l-ewwel qorti.
ii. Thallset it-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud ghall-kiri li qatt ma sehh. Ghalhekk thallset Taxxa Fuq il-Valur Mizjud bil-quddiem u li qatt ma kienet dovuta. Fir-relazzjoni bejn l-attur u l-konvenuta, ghandu wkoll jithallas imghax fuq din is-somma peress li kif rajna t-taxxa ma kinitx dovuta.
iii. Jekk hemm xi persuna li ghandha titlob rifuzjoni lid-Dipartiment tat-Taxxi, din hi l-konvenuta u zgur mhux l-attur li m'ghandux relazzjoni guridiku mieghu.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-kumpannija konvenuta.

(ft.) Anthony Ellul
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur