QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 14 ta' Frar, 2019

Rikors Guramentat Nru: 400/2014 AF

Tarsons Limited (C-16271)

vs

Samirjess Limited (C-30716)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà attriċi Tarsons Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

In forza ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion ippubblikat fis-6 ta' Ġunju, 2008 ("**Dok: TC.1**"), is-socjetà konvenuta biegħet u trasferiet lil dik attrici, li bl-istess titolu xtrat u akkwistat, is-segwenti proprjetajiet u ċioè:

- l-appartament internament immarkat bin-numru 510, fil-ħames (5) livell ta' appartamenti, sovrapost u sottopost

għall-proprjetà tas-socjetà venditriċi jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu, u liema appartament jifforma parti mill-blokk magħruf bħala "Tower A3", fi Triq Ninu Cremona, Raħal Ġdid, u

- il-garaxx magħluq fil-livell minus three (-3), (ċioè 'intermediate garage level'), u mhux ufficjalment immarkat bl-ittra 'D1', sovrapost u sottopost għall-proprjetà tas-socjetà venditriċi jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu, kif aħjar deskritti dan l-appartament u l-garaxx fl-att tal-akkwist indikat.

In forza tal-istess kuntratt is-socjetà konvenuta kienet intrabtet, *inter alia*, b'din il-kundizzjoni: *"Il-venditur jobbliga ruhu, li jittermina l-'finishing' skont id-dokument ittra 'F' hawn anness"*.

Minkejja dan l-obbligu inkombenti fuq is-socjetà konvenuta, din mhux biss ma onoratx tali obbligu u ma lestietx l-imsemmija *finishings* fi zmien ragjonevoli, izda sahansitra sal-gurnata preżenti l-*finishing*' elenkati fid-dokument 'F' anness mal-att pubbliku ma ġewx ikkompletati kollha. In oltre, kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-provi, numru ta' *finishings* li kienu saru ma gewx esegwiti peritalment, skond id-dettami tal-buon arte u skond is-sengha, filwaqt li ohrajn ma gewx maghmula. Fost dawn in-nuqqasijiet hemm is-segwenti:

- Mhuwiex ikkompletat il-*finishing* tal-partijiet komuni ta' l-appartamenti, fosthom inhawi essenzjali u importanti bhal *lifts*, dawl tal-komun, bibien tal-komun, turgien ta' barra, *main* u *meters* tad-dawl;

- Mhuwiex ikkompletat il-*finishing* tal-partijiet komuni tal-kumpless ta' garaxxijiet kif ukoll qed jidhol kwantità kbira ta' ilma u hmieg fl-istess komun;

- Mhuwiex ikkompletat il-*finishing* tal-garaxx mibjugh lis-socjetà attrici;

- Mhuwiex ikkompletat il-*finishing* tal-appartament, liema nuqqas gie indikat fir-rapport tal-A.I.C. Marvin Ellul datat 24.09.2012 ("**Dok: TC2**"); u

- Hemm numru kbir ta' *finishings* esegwiti mis-socjetà konvenuta li ma gewx esegwiti skond l-arti u s-sengha.

Is-socjetà konvenuta minkejja li giet interpellata diversi drabi, kemm b'ittri legali u kemm b'ohrajn ufficjali, sabiex tottempera ruħha mal-obbligi minnha kontrattwalment assunti – cioè biex tlesti l-*finishings* indikati fid-dokument 'F' mal-att pubbliku u kif ukoll biex tirranga dawk il-*finishings* kompletati li saru mhux skond l-arti u s-sengha – baqghet ghal kollox passiva u inadempjenti.

Per konsegwenza s-socjetà attrici soffriet u ghadha qegħda issofri pregudizzju u danni, peress li kawza ta' l-inadempjenza tas-socjetà konvenuta l-appartament u l-garaxx fuq deskritti ma jistgħux jintuzaw ghall-iskop li għalihom kienu intenzjonati, u dan ukoll in vista tal-fatt li sal-lum lanqas biss hemm komunikazzjonijiet u *metres* tad-dawl u ilma relattivi. Konsegwentement, l-istess apartament hu inabitabbli.

Tali sitwazzjoni qegħda tippreġudika serjament lis-socjetà attrici, *inter alia*, f'telf ta' qliegħ li altrimenti s-socjetà attrici kienet ser tkun tista' iddahhal mill-kirjiet ta' l-istess apartament u garaxx.

Minkejja kull interpellazzjoni u minkejja kull weghda da parti tas-socjetà konvenuta, s-sitwazzjoni baqghet l-istess u t-trapass taz-zmien illum ikkonsolida l-istat ta' fatt (naxxenti mill-inadempjenza kontrattwali lampanti tal-istess socjetà) bhala wiehed ghal kollox inaccettabbli u għalhekk kellha tiġi proposta din il-kawża.

Il-fatti kollha hawn iddikjarati huma a diretta konoxxenza ta' Tarcisio Cremona *qua* rappreżentant guridiku tas-socjetà attrici Tarsons Limited.

Ghalkemm fil-kontrattazzjoni m'hemmx terminu specifiku determinat ghall-adempjenza ta' l-obbligi tal-konvenuta, tali

terminu certament mhux ghal dejjem. Dan jista', b'intervent gudizzjarju, jigi ffissat u stabbilit u dan in virtú ta' l-Art. 1069(1) tal-Kodici Civili.

Minhabba l-passività u l-inadempjenza tal-konvenuta fl-adempiment tad-doveri taghha, gie arrekat pregudizzju lill-attrici u dan hu rizarcibbli, *inter alia*, skond l-Art. 1069(2), 1031, 1033, 1125 u 1127 tal-Kodici Civili.

Il-passività u l-inadempjenza tal-konvenuta jmorru kontra n-normi ta' bona fidi u ta' korrettezza kontrattwali kif sanciti fl-Art. 993 tal-Kodici Civili liema disposizzjoni mhux ristretta solament ghall-fazi pre-kontrattwali u/jew kontrattwali, izda anke anke fit-thaddim u ezekuzzjoni posterjuri tal-kontrattazzjoni.

Il-principji ta' bona fidi u ta' korrettezza huma ntizi bhala rekwiziti etici fil-kondotta tal-partijiet f'kull rapport obbligatorju, ossia bhala kriterji ta' reciprocitá, finalizzati, in sostanza, biex izommu r-rapport guridiku ezistenti bejn il-partijiet f'binarju wiehed, ekwilibrat u proporzjonali. B'dan rilevat, tali principji jsejjhu lill-kreditur biex jiehu qies ta' l-interessi tad-debitur tieghu u, fl-istess waqt, jirrikjamaw l-attenzjoni tad-debitur ghall-interessi tal-kreditur.

Il-bona fidi hi dik il-mizura komportamentali li kull kontraent hu mistenni li jhaddan qabel, waqt u wara l-kontrattazzjoni, mhux biss in rispett tan-norma kodifikata fl-imsemmi Artikolu 993, u mhux biss in konformità mal-principju generali ta' "*alterum non laedere*", izda anke in kollegament man-norma komportamentali tal-*bonus pater familias* statwita fl-Artikolu 1132(1) tal-Kodici Civili. Il-bona fidi hi regola li minnha titwieled dik l-obbligazzjoni fiducjarja bejn il-kontraenti illi, vicendevolment, igibu ruhhom b'manjiera korretta wiehed *versu* l-iehor, ossia li kontraent, filwaqt li jippersegwi l-interessi proprji, jhares ukoll dawk tal-kontraent l-iehor. Il-bona fidi, ghalhekk, tista' tissejjah bhal dik l-obbligazzjoni ta' fiducja, inerenti ghal jew abbinata ma' kull pattwizzjoni, kemm singola u kif ukoll kollettiva, kemm semplici u kif ukoll komplessa, civili jew kummercjali, li tohrog minn negozju bejn tnejn jew aktar individwi, liema obbligazzjoni komportamentali tassigura li parti

kontraenti tinsab b'onestà u b'sincerità tintrabat ma' dak promess jew pattwit f'rapport guridiku li jkun qed jigi mnissel.

Minn dan jitnissel il-jedd ta' l-attrici li taghzel illi ggib l-prezenti istanza biex l-ghemil tal-konvenuta jigi radrizzat, is-sitwazzjoni rettifikata u biex l-attrici tigi ndennizzata u/jew kumpensata ghall-agir tal-konvenuta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara lill-konvenuta bhala inadempjenti fl-obbligi tagħha kif minnha assunti fuq il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion tas-6 ta' Ġunju, 2008;

2. Tiffissa terminu qasir u perentorju entro liema l-konvenuta tkun ordnata tlesti, b'mod komprensiv u komplet, ix-xogħlijiet u/jew benefikati kollha elenkati fid-dokument ittra 'F' mal-kuntratt imsemmi, inkluz xoghlijiet ulterjuri occorendo taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi, u fin-nuqqas ta' dan, tawtorizza lill-attrici sabiex twettaq u tagħmel tali xogħlijiet hi stess a spejjez tal-konvenuta;

3. Tiddikjara, occorrendo bl-opra ta' periti nominandi, li uhud mix-xoghlijiet gjà mwettqa mill-konvenuta ma sarux skond l-arti u s-sengħa;

4. Tiffissa terminu qasir u perentorju entro liema l-konvenuta tkun ordnata li tagħmel mill-ġdid u/jew tirrettifika dawk ix-xogħlijiet li ma sarux skond is-sengħa u l-arti, occorendo taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi, u fin-nuqqas ta' dan tawtorizza lill-attrici biex tagħmel tali xogħlijiet u/jew rettifiki hi stess a spejjez tal-konvenuta;

5. Tiddikjara li bhala konsegwenza ta' l-inadempjenza tal-konvenuta, l-attrici soffriet danni, ghal liema danni hija unikament responsabbli l-istess konvenuta;

6. Tillikwida d-danni hekk sofferti, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

7. Tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attrici tali danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluż dawk tal-ittri uffiċjali tad-19 ta' Jannar, 2010 [nru. 31/2010] u dik tat-28 ta' Frar, 2013 [nru. 634/2013], bl-interessi legali kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta in subizzjoni, b'rizerva ghal kull azzjoni ohra li tikkompeti lill-attrici skond il-Ligi, jew l-aventi kawza taghha, kontra l-konvenuta, jew l-aventi kawza taghha.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta Samirjess Limited li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament, l-eccipjenti ghandha tinheles mill-kawza billi l-assunzjoni da parti ta' John Mizzi ghan-nom tal-istess eccipjenti tal-obbligazzjoni ta' ezekuzzjoni ta' xogholijiet favur l-attrici fuq il-kuntratt tas-6 ta' Gunju 2008 in atti Nutar Pubbliku Malcolm Mangion saret in eccess tal-awtorizzazzjoni u tas-setghat moghtija mill-eccipjenti lill-imsemmi John Mizzi skond ir-rizoluzzjoni tal-bord tad-diretturi, liema awtorizzazzjoni u setghat setghu jigu facilment verifikati mill-attrici stante li kopja tar-rizoluzzjoni in kwistjoni giet annessa mal-kuntratt imsemmi, u kwindi tali obbligazzjoni ma torbotx lill-eccipjenti.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba attrici ghal dikjarazzjoni dwar l-inadempjenza tal-eccipjenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt, billi l-inadempjenza fir-rigward tal-obbligazzjoni pattwita fl-assenza ta' stipulazzjoni dwar iz-zmien ghat-twettiq taghha tista' biss tigi nkorsa wara d-dekors ta' terminu ghall-ezekuzzjoni li jigi ffissat mill-Qorti fuq talba tal-kreditur.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ilmenti tal-attrici huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt, billi x-xogholijiet in kwistjoni gew kollha esegwiti skond is-sengha u l-arti.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-allegazzjoni attrici li hemm xogholijiet mhux kompletati hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-attrici ma soffriet l-ebda danni, u l-prova tal-kuntrarju tinkombi fuqha.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-attrici, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni tar-rapprezentanti taghha fi proceduri gudizzjarji.

Rat id-dokumenti annessi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà konvenuta.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà konvenuta.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà konvenuta.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża dwar inadempiment ta' obbligi kuntrattwali u danni. L-attriċi qegħda titlob lill-Qorti ssib illi l-konvenuta naqset milli tonora l-obbligi minnha assunti, tiffissa terminu entro liema l-konvenuta għandha tlesti x-xogħlijiet li obbligat ruħha li tagħmel, tiddikjara li dawk ix-xogħlijiet li attwalment twettqu ma sarux skont is-sengħa u l-arti u tiffissa terminu entro liema l-konvenuta għandha tagħmel dawn ix-xogħlijiet mill-ġdid. L-attriċi qiegħda titlob ukoll danni.

Din is-sentenza hija limitata għall-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari sollevata mill-konvenuta li permezz tagħha eċċepiet illi għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju billi l-assunzjoni da parti ta' John Mizzi għan-nom tagħha tal-obbligazzjoni ta' eżekuzzjoni ta' xogħlijiet saret in eċċess tal-

awtorizzazzjoni u tas-segħtat mogħtija lilu skont ir-riżoluzzjoni tal-bord tad-diretturi, liema awtorizzazzjoni u setgħat setgħu faċilment ġew verifikati mill-attriċi.

Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion tas-6 ta' Ġunju 2008, l-attriċi akkwistat mingħand il-konvenuta appartament u garaxx ġewwa 'Tower A3', formanti parti mill-iżvilupp magħruf bħala 'A3 Towers', Triq Ninu Cremona, Raħal Ġdid. F'dan il-kuntratt ġie stipulat li *'Il-venditur jobbliga ruħu li jittermina l-"finishing" skont id-dokument ittra "F" hawn anness.'*

L-uniċi diretturi tas-soċjetà konvenuta huma l-aħwa Geoffrey u Peter Montebello. Jirriżulta li meta l-konvenuta kienet qegħda tiżviluppa l-art tagħha li fuqha saru l-A3 Towers, hija ġiet avviċinata minn tlett negozjanti, fosthom John Mizzi, li kienu interessati jakkwistaw numru ta' appartamenti mill-kumpless. Għal dan il-għan, dawn it-tlett negozjanti ffurmaw kumpannija bl-isem ta' A3 Limited. Peress illi A3 Limited kellha xi diffikultajiet finanzjarji, ġie maqbul mal-aħwa Montebello li l-*finishings* kollha tal-kumpless isiru minn A3 Limited u dan bħala ħlas ta' dak li kien dovut mingħand din il-kumpannija lill-konvenuta għax-xiri tal-appartamenti. A3 Limited kienet għalhekk inkarigat kuntratturi sabiex jagħmlu dawn il-*finishings*, fosthom lill-attriċi, li tħallset għax-xogħol tagħha permezz tal-appartament u garaxx mertu tal-kawża.

Sabiex jevitaw l-ispejjeż konnessi mat-trasferimenti multipliċi tal-appartamenti li A3 Limited kellha takkwista mingħand il-konvenuta, u bl-intenzjoni li A3 Limited tbiegħ dawn l-appartamenti, ġie maqbul illi l-konvenuta taħtar lil John Mizzi ta' A3 Limited bħala mandatarju speċjali tagħha sabiex jidher hu f'isem il-konvenuta fuq il-kuntratti finali ta' bejgħ tal-appartamenti, kif ġara fil-każ tal-appartament u garaxx *de quo*.

Għaldaqstant, għan-nom tas-soċjetà konvenuta deher fuq il-kuntratt John Mizzi, li ġie awtorizzat jersaq għall-kuntratt in rappreżentanza tal-konvenuta permezz ta' riżoluzzjoni tal-bord tad-diretturi tas-soċjetà konvenuta tal-31 ta' Ottubru 2006. Permezz ta' din ir-riżoluzzjoni, ġie maqbul li John Mizzi għandu jidher għan-nom tas-soċjetà konvenuta b'relazzjoni mal-

kuntratti ta' bejgħ ta' 47 appartament ġewwa 'Tower A1' u 'Tower A3' kif ukoll għall-bejgħ ta' numru ta' garaxxijiet fil-kumpless. John Mizzi ġie awtorizzat ukoll jirċievi pagamenti, jiffirma dokumenti in konnessjoni ma' dawn il-kuntratti u jagħti d-debita riċevuta għan-nom tal-konvenuta.

Il-konvenuta tikkontendi li John Mizzi kien awtorizzat jidher fuq il-kuntratti sabiex isir it-trasferiment ta' dawn il-garaxxijiet u appartamenti biss u mhux jassumi wkoll l-obbligu li jwettaq xogħlijiet f'isem il-konvenuta. Skont l-attriċi, dawn ix-xogħlijiet jew ma sarux jew saru mhux skont is-sengħa u l-arti u għalhekk kellha tagħmel din il-kawża.

L-attriċi bagħtet ittra legali lill-konvenuta datata 4 ta' Diċembru 2009 fejn il-konvenuta ġiet interpellata tlesti l-*finishings* tal-appartament u garaxx kif miftiehem. Din ġiet segwita b'ittra uffiċjali notifikata lill-konvenuta fis-27 ta' Jannar 2010 u oħra notifikata lill-konvenuta fit-13 ta' Marzu 2013.

Jirriżulta li ma kienitx l-attriċi biss li ntavolat proċeduri kontra l-konvenuta minħabba li ma ġewx kompletati x-xogħlijiet ta' *finishing* skont il-kuntratt. L-attriċi preżentat kopja ta' deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Louise Fenech vs Samirjess Limited, fejn iċ-ċirkostanzi tal-każ kienu simili għal dawk tal-lum. F'dawk il-proċeduri, il-konvenuta baqgħet kontumaċi. Permezz ta' sentenza tas-7 ta' Marzu 2012, il-Qorti laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat lill-konvenuta sabiex ittemm ix-xogħlijiet li kien għad fadal isir fl-appartament ta' Louise Fenech u fin-nuqqas, awtorizzat lill-istess Louise Fenech tagħmel ix-xogħlijiet hi, spejjeż tal-konvenuta. Dan wara li l-Qorti sabet li l-konvenuta naqset milli twettaq ir-rabtiet kuntrattwali li daħlet għalihom ma' Louise Fenech permezz tal-iskrittura privata tal-31 ta' Awissu 2006. Minn din id-deċiżjoni ma ġie intavolat l-ebda appell u għaldaqstant, illum il-ġurnata din is-sentenza għaddiet in ġudikat.

L-attriċi esibiet ukoll kopja ta' kuntratt pubbliku tas-6 ta' Marzu 2007 fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion li permezz tiegħu l-konvenuta kienet biegħet lill-ħaddieħor appartament ieħor ġewwa l-A3 Towers. Fuq dan il-kuntratt deher ukoll John Mizzi

għall-konvenuta u għal darb'oħra rabat lill-konvenuta bl-obbligu li tagħmel xogħlijiet fl-appartament mertu ta' dak il-kuntratt.

Permezz tal-eċċezzjoni taħt eżami, il-konvenuta targumenta li ai termini tar-riżoluzzjoni tal-bord tad-diretturi tal-31 ta' Ottubru 2006, John Mizzi kien awtorizzat jidher għan-nom tagħha sabiex ibiegħ il-proprjetà mertu tal-kawża biss u mhux ukoll sabiex jorbot lill-konvenuta tagħmel xi xogħlijiet ta' *finishing* f'din il-proprjetà jew fil-partijiet komuni.

Fis-sottomissjonijiet tagħha imbagħad, il-konvenuta żżid tgħid illi skont l-istatut tal-kumpannija, id-diriġenti tagħha lanqas setgħu jagħtu mandat speċjali lil John Mizzi sabiex jidher għan-nom tagħha fuq il-kuntratt ta' bejgħ *de quo*. Sabiex issaħħaħ t-teżi tagħha, il-konvenuta tagħmel riferenza għal dak li jgħid il-Professur Andrew Muscat dwar is-suġġett fil-ktieb tiegħu ***Principles of Maltese Company Law***. Stranament, il-konvenuta tkompli billi tgħid li hija mhijiex timpunja l-kuntratt fit-totalità tiegħu, imma biss dik il-parti fejn John Mizzi assuma l-obbligu li l-konvenuta tagħmel ix-xogħlijiet.

Il-Qorti ser tibda billi tindirizza dan l-argument. Fl-ewwel lok jiġi rilevat illi l-konvenuta ma qajmet l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens. L-eċċezzjoni tagħha hija ċara. Biha qiegħda tgħid illi John Mizzi seta' jidher fuq il-kuntratt sabiex ibiegħ biss u ma ressqet l-ebda eċċezzjoni fis-sens li huwa lanqas biss seta' jidher in rappreżentanza tagħha. A tenur tal-artikolu 728 tal-Kodiċi ta' Proċedura u Organizzazzjoni Ċivili, eċċezzjonijiet jistgħu jingħataw biss fir-risposta ġuramentata u l-ebda eċċezzjoni oħra ma tista' tingħata fl-ebda waqt tal-kawża sakemm mhux wara li tkun saret talba appożita lill-Qorti.

Fi kwalunkwe każ, l-argument tal-konvenuta ifalli fuq żewġ binarji. L-ewwel nett, il-konvenuta ma tistax targumenta li John Mizzi ma seta' qatt deher in rappreżentanza tagħha u fl-istess nifs tgħid li mhijiex qiegħda timpunja l-kuntratt ħlief dik il-parti fejn jaqbel lilha. Dan għaliex jew seta' jidher għaliha John Mizzi, jew ma setax; jew il-mandat li ngħata skont ir-riżoluzzjoni tal-bord tad-diretturi kien validu, jew ma kienx, imma ċertament mhux it-tnejn flimkien.

It-tieni nett, il-Qorti tiġbed l-attenzjoni tal-konvenuta għall-artikoli 137(4) u 137(5) tal-Att dwar il-Kumpanniji li jaqraw hekk:

"(4) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-memorandum jew fl-istatut ta' assoċjazzjoni dwar il-mod kif tiġi eżerċitata r-rappreżentanza tal-kumpannija, kull ħaġa li tkun saret mill-bord tad-diretturi ta' kumpannija li teċċedi l-limiti tas-setgħat tagħhom jew minn xi direttur barra mis-setgħat tiegħu, tkun torbot lill-kumpannija kemm-il darba l-egħmil ma jeċċediex is-setgħat mogħtija lill-Bord tad-diretturi jew lil direttur, skont il-każ, bis-saħħa ta' dan l-Att.

(5) Kull limitazzjoni fuq is-setgħat tal-bord tad-diretturi jew ta' xi direttur tal-kumpannija ma tinġiebx bħala prova kontra terzi indipendentement jekk dik il-limitazzjoni, pubblikata jew le, toħroġx mill-memorandum u l-istatut jew minn xi riżoluzzjoni tal-laqgħa ġenerali jew minn deċiżjoni tal-bord tad-diretturi tal-kumpannija."

Fil-każ fl-ismijiet Catherine Galea vs Milica Micovic noe, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru 2001, intqal hekk dwar dawn il-provvedimenti tal-liġi:

"Dawn il-provvedimenti iqarrbu lejn id-dottrina moderna Ingliza li ttendi biex taghti kopertura kwazi kompleta lit-terz li jinnegozja ma' rapprezentant tas-socjeta' u jizguraw li s-socjeta' taghmel tajjeb ghall-operat tad-diretturi taghha fdati bl-amministrazzjoni taghha kif ukoll ghal min kellu posizzjoni ta' responsabilita' fit-tmexxija taghha.

"What remains a problem is the situation where a third party deals with an individual director whose authority to act on behalf of the company is disputed .... For a third party to be able to hold the company to a transaction where he has dealt not with the board but with an individual director, officer or employee, it will be necessary for the third party to show that the individual with whom he dealt had authority, actual or ostensible, to bind the company in this way. Actual authority may be expressed or implied authority: express, arising from an explicit

conferring of authority on a director, perhaps in the articles of association implied, arising from the position which the individual holds. Ostensible of apparent authority, on the other hand, is the authority of an agent as it appears to others." (Company Law, Farrar's, Third Edition, 1991 page 374 et seq).

"Where the person through whom the third party dealt occupies a position in the company such that it would be usual for an occupant of that position to have authority to bind the company in relation to the transaction concerned, the company will be bound. The third party dealing with the company in good faith will be entitled to assume that that person has authority unless he knows the contrary or knows of facts which would have put a reasonable person on inquiry. Thus if the person acting for the company is its chief executive or managing director, then, despite the fact that the Act refuses to treat him as an organ of the company equivalent to the board of directors unless there are suspicious circumstances, or the transaction is of such magnitute as to imply the need for board approval, he may safely be assumed to be authorised. In practice, he will probably have actual authority but, even if he has not, he will have ostensible authority and his acts will bind the company." ("Freeman & Lockyer vs Buckhurst Park Properties Limited" [1964]; Gower's Principles of Modern Company Law, Sixth Edition, 1997, pg. 201 et seq).

Jigi notat illi kif zviluppaw il-ligi u d-dottrina Ingliza li kjarament ispiraw l-Att XXV ta' l-1995, l-element tal-bona fede fit-terz jibqa' determinanti. Bona fede li trid tigi naturalment valutata qabel xejn fuq il-konoxxenza da parti tat-terz tac-cirkostanzi li kienu jew setghu kienu rilevanti biex jiddeterminaw l-awtorita' li bis-sahha taghha ufficjal ta' kumpanija, f'dan il-kaz l-Avukat Philip Attard Montalto, kien qed jassumi biex jirraprezenta s-socjeta'."

Ta' rilevanza wkoll huwa dak li qalet il-Qorti tal-Appell fil-każ ta' Deirdre Cachia et vs Gaba Diamonds Company Limited, deċiża fit-28 ta' Novembru 2003:

"Huwa minnu li meta r-rappresentanza fattwali tikkuntrasta mal-provvedimenti tal-istatut tas-socjeta` jew mal-ligi, huwa fid-dmir tat-terz interessat li jitlob konferma tal-mandat tal-parti li tkun qed tirrapresenta s-socjeta`. Biss, meta c-cirkostanzi jkunu tali li jinducu f'dak li jkun il-konvinciment morali u legali li s-socjeta` qed takkonsentixxi ghal dak li qed isir billi, bhal fil-kaz in ezami, jkunu presenti d-diretturi kollha jew il-maggioranza taghhom ghall-iffirmar tal-istess skrittura, kwalunkwe nuqqas tekniku tad-diretturi ma ghandux jippregudika t-terz. Din il-problema giet trattata fil-kapitolu "Protection of outsiders" fil-pubblikazzjoni ta' Charlesworth & Cain – Company Law (12th Ed. 1983). Hemm giet riportata is-sentenza fil-kawza "Royal British Bank v Turquand" li ghandha xebh kbir ghal kaz sottoezami. F'dan il-kapitolu l-awtur jiddiskuti l-principju li gie enuncjat fis-sentenza imsemmija u jghid hekk: "The so called rule in Royal British Bank v Turquand may protect a person dealing with a company (an "outsider") where there is some irregularity in its internal management, e.g. where the board of directors contract with him on behalf of the company without authority......" "A person dealing with a company, even if he does not have actual notice, has constructive notice of the contents of its public documents, such as the memorandum and articles, special resolutions, register of changes and, presumably list of directors, because they are open to public inspection at the Companies Registration Office, but (sottolinear tal-qorti) where the persons entitled to manage its affairs do so in a manner apparenetly consistent with such documents, then, ... he is not effected by an internal irregularity, e.g. the lack of an ordinary resolution required by the articles as authority for the directors to enter into the transaction. The maxim ***omnia presumuntur rite esse acta*** *(all things are presumed to have been done rightly) applies." Minhabba f'hekk l-awtur jikkonkludi li "the doctrine of constructive notice of the contents of such documents is qualified by the rule in Turquand's case."*

Dan il-principju gie abbraccjat minn dawn il-qrati. Infatti fis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili in re "Borg vs

Camilleri" deciza fis-7 ta' April, 1997 in sostenn tal-principju legali ingliz intqal li "If the outsider is dealing with the company in good faith, he will be able to enforce any contract made by an agent on the company's behalf, if that agent was acting within his authority, irrespective of any internal or external irregularities in the company's machinery. An agent may bind his principal if he has acted within his actual, implied or apparent, authority."

Din il-Qorti fis-sentenza tat-30 ta' Mejju, 2001 fil-kawza "Farrugia vs Carbone et noe" marret oltre billi rriteniet li ghalkemm kien irrizulta li l-konvenut ma kellux l-awtorita` jiffirma dak il-kuntratt partikolari, xorta wahda sabet lill-kumpanija obbligata u dana peress li, bhala fatt, il-flus hadithom il-kumpanija u wzat il-flus lilha mislufa fl-izvilupp li kellha (ara Artikolu 1880(2) tal-Kodici Civili). Il-Qorti inoltre osservat li, f'kull kaz, is-socjeta` konvenuta kienet il-beneficjarja tas-self u, ghalhekk, sar akkrexximent fl-assi taghha.""

Applikati l-provvedimenti tal-liġi u l-prinċipji li jemerġu mill-ġurisprudenza għall-każ taħt eżami, il-Qorti tqis illi d-diriġenti tal-konvenuta m'għandhom l-ebda dritt jippretendu li l-mandat ta' John Mizzi ma kienx validu ladarba kienu huma stess li permezz ta' riżoluzzjoni ħatruħ bħala l-mandatarju speċjali tal-konvenuta sabiex jidher fuq il-kuntratt in kwistjoni, fost kuntratti oħra. L-attriċi ma kellhiex għalfejn tfittex fl-istatut tal-kumpannija ladarba ġiet annessa mal-kuntratt kopja ta' din ir-riżoluzzjoni tal-bord tad-diretturi. Il-konvenuta ma tistax tuża limitazzjoni fl-istatut tagħha kontra terz li jkun in buona fede, u bħala terz in buona fede li kkontrattat mal-konvenuta, l-attriċi għandha tingħata l-protezzjoni tal-liġi. Mill-kumpless tal-provi prodotti ma hemm xejn li jindika lil din il-Qorti li l-attriċi messa kienet taf li ma kinetx qed tinnegozja ma' persuna li seta' jorbot lill-kumpannija.

Huwa minnu li in linja ta' prinċipju, kull min jikkuntratta ma' soċjeta għandu d-dmir li jara qabel xejn il-kondizzjonijiet tar-rappreżentanza tagħha, imma ladarba kien hemm riżoluzzjoni tal-bord tad-diretturi li tawtorizza lil John Mizzi jidher fuq il-kuntratt, is-soċjetà attriċi ma kellha għalfejn tivverifika xejn

aktar għaliex setgħet raġjonevolment tassumi li l-bord tad-diretturi kellu s-setgħa li jaħtar mandatarju speċjali sabiex jidher fuq il-kuntratt għan-nom tagħha.

B'żieda ma dan kollu, minkejja li huwa veru li r-rappreżentanza legali tal-konvenuta hija vestita fiż-żewġ diretturi tagħha, skont l-ewwel artikolu tal-istatut:

> *"The regulations contained in Part I of the First Schedule to the Companies Act, 1995 (such schedule being hereunder called the First Schedule) shall apply to the company save in so far as they are excluded or varied hereby."*[1]

Ir-regolament 53 ta' din l-Iskeda jaqra hekk:

> *"Id-diretturi jkollhom setgħa li jaħtru lil xi persuna bħala prokuratur tal-kumpannija għal dawk il-finijiet u b'dawk is-setgħat, awtoritajiet u diskrezzjoni (li ma jkunux iżjed minn dawk mogħtija lil jew li jistgħu jiġu eżerċitati mid-diretturi skont dawn ir-regolamenti) u għal dak iż-żmien u soġġetti għal dawk il-kondizzjonijiet li jidhrilhom xierqa, u dawk il-prokuri jista' jkollhom dawk id-dispożizzjonijiet għall-protezzjoni u konvenjenza ta' persuni li jkollhom x'jaqsmu ma' dak il-prokuratur kif id-diretturi jidhrilhom xieraq, u jistgħu wkoll jawtorizzaw lil xi prokuratur bħal dan li jiddelega s-setgħat, l-awtoritajiet u d-diskrezzjonijet kollha jew parti minn dawk li huwa jkollu."*

Jirriżulta għalhekk li nonostante dak li jipprovdi l-istatut dwar ir-rappreżentanza legali tal-konvenuta, japplika għal każ dan ir-regolament li jagħti leġittimità lill-mandat ta' John Mizzi.

Imiss issa li l-Qorti tqis jekk il-konvenuta hijiex marbuta bl-obbigazzjoni li assuma John Mizzi. Skont l-artikolu 1864 tal-Kodiċi Ċivili, il-mandatarju ma jista' jagħmel xejn li joħroġ mil-limiti tal-mandat. Imbagħad, a tenur tal-artikolu 1880:

> *"(1) Il-mandant għandu jesegwixxi l-obbligazzjonijiet li l-*

[1] L-istatut jgħid biss li r-regolamenti bin-numru 57, 58, 60 u 61 ta' din l-Iskeda mhumiex applikabbli.

mandatarju jkun ikkuntratta skont is-setgħat li huwa jkun taħ.

(2) Hu mhux obbligat għal dak li l-mandatarju jkun għamel barra mil-limiti ta' dawk is-setgħat, ħlief jekk hu jkun irratifika espressament jew taċitament dak l-egħmil."

Huwa rilevanti għad-determinazzjoni tal-eċċezzjoni taħt eżami dak illi qalet il-Qorti tal-Appell fil-każ fl-ismijiet John La Rosa noe vs Carmelo Galea, tat-30 ta' Mejju 1958:

"Skond l-art. 1882(2) tal-Kodiċi Ċivili, il-mandant mhux obligat għal dak li l-mandatarju jagħmel barra l-limiti tas-setgħat li jkun taħ, ħlief jekk hu jkun irratifika, espressament jew taċitament, dak l-għemil. Issa, meta l-konvenut irċieva dik l-ittra tal-attur, hu ma setgħax ma ndunax li Carabott ma kienx osserva l-pattijiet li hu – kif jgħid – kien għamillu. Infatti, il-konvenut innifsu xehed li kien induna (fol. 36). F'dawn iċ-ċirkostanzi, l-inazzjoni u s-silenzju tiegħu għandhom, fil-konfront tal-attur, jitqiesu bħala ratifika taċita da parti tiegħu ta' dak li kien għamel Carabott. Hia dottrina komuni li f'ċertu ċirkostanzi anki s-sempliċi silenzju tal-mandant jista' jinduċi ratifika tal-operat tal-mandatarju, in bażi għall-prinċipju "qui tacet cum loqui potuit et debuit consentire videtur". Kif jgħid iż-Zachariae, "si ammette generalmente poter (ir-ratifika taċita) emergere dal solo silenzio serbato da chi, conoscendo che un affare e` stato cominciato fuori i limiti del mandato da lui conferito, lascia il suo mandaterio compierlo e menarlo a termine" (Il Diritto Civile Francese", Vol. V, para 755, n. 4. Ara wkoll Laurent, Vol. 28 para 71; Baudry-Lacantinerie, Vol. XXIV, para 785; u Giorgi, Vol. III, p.220 et seq). Imiss lill-Qrati li jiddeċiedu meta jiġri dan skond ir-riżultanzi tal-fatt."

Fil-każ ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Prokuratur Legali Adrian Borg noe vs Alfred Fenech et noe, tal-14 ta' Novembru 2002, intqal hekk:

"Apparti dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti taghmel riferenza ghad-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-

kawza "Farrugia vs Carbone et noe" deciza fit-30 ta' Mejju, 2001, li fiha, ghalkemm irrizulta li l-konvenut ma kellux l-awtorita' jiffirma dak il-kuntratt partikolari, dik l-Onorabbli Qorti xorta wahda sabet lill-kumpanija obbligata u dana peress li, bhala fatt, il-flus hadithom il-kumpanija u wzat il-flus lilha mislufa fl-izvilupp li kellha (ara Artikolu 1880(2) tal-Kodici Civili). Dik il-Qorti osservat ukoll li, f'kull kaz, is-socjeta' konvenuta kienet il-beneficjarja tas-self u, ghalhekk, sar arrikkixximent fl-assi taghha. Dan it-taghlim jghodd zgur fir-rigward tas-socjeta' debitrici Nazzareno Fenech Limited li hadet beneficcju mill-flus li l-Bank attur ghamel ghad-deposizzjoni taghha."

Finalment, kif qalet ukoll il-Qorti tal-Appell fil-każ ta' Michael Sultana noe vs Rosa Mercieca, deċiż fil-31 ta' Ottubru 2014:

"*Ukoll jekk il-mandatarju jinqeda ħaz̀in bis-setgħa fdata f'idejh, xorta jorbot lill-mandant favur terzi, sakemm dawn ikunu in bona fide u mhux komplici mal-mandatarju fl-abbuz mis-setgħa li dan ikun ingħata.*"

B'applikazzjoni tal-ġurisprudenza fuq is-suġġett, din il-Qorti hija sodisfatta illi bl-għemil tagħha, il-konvenuta ratifikat taċitament l-obbligi li assuma John Mizzi.

L-aħwa Montebello jgħidu li qatt ma awtorizzaw lil John Mizzi jorbot lill-konvenuta fit-twettiq ta' xogħlijiet ta' *finishing*. Madanakollu, il-Qorti ssibha diffiċli biex temmen it-teżi tal-konvenuta li d-diriġenti tagħha ma kienu jafu b'xejn dwar dak li kien qiegħed jorbot lill-konvenuta bih John Mizzi, u dan meta jirriżulta li kien ilu jagħmel hekk sa mis-sena 2006. Kull ma kellhom jagħmlu d-diriġenti tal-konvenuta kien illi jaqraw il-kuntratt in kwistjoni u għalhekk, il-verżjoni tagħhom la hija kredibbli u lanqas verosimili. Huwa minnu li Tarcisio Cremona, diriġent tal-attriċi, jammetti li qatt ma ltaqa' mal-aħwa Montebello, imma għall-finijiet ta' din il-kawża, u speċifikament għall-finijiet ta' din l-eċċezzjoni, dan ftit li xejn jiswa.

Bħala diretturi u azzjonisti tal-kumpannija, l-aħwa Montebello huma responsabbli mit-tmexxija tagħha. Kien obbligu tagħhom li jaraw x'qiegħed jiffirma John Mizzi għan-nom tal-

konvenuta u mhux imbagħad wara jippruvaw jaħarbu mill-obbligi tagħha bl-iskuża li ma kienux jafu bil-kontenut tal-kuntratti. Id-diriġenti tal-konvenuta ħallew kollox għaddej għal snin twal, minkejja li saru numru ta' kuntratti oħra u saħansitra ttieħdu proċeduri ġudizzjarji fil-konfront tal-konvenuta, mingħajr ma qatt ħadu passi sabiex iwaqqfu lil John Mizzi. L-attriċi bagħtet kemm ittra legali kif ukoll żewġ ittri uffiċjali fejn interpellat lill-konvenuta tonora l-obbligi tagħha. Minkejja li debitament notifikata, il-konvenuta baqgħet passiva.

Mhuwiex leċitu li issa, wara dawn is-snin kollha, il-konvenuta teċċepixxi li l-mandatarju tagħha ma kellux is-setgħa jassumi l-obbligu relatat max-xogħlijiet ta' *finishing*. Bl-aġir tad-diriġenti tagħha, huwa altru milli ovvju li l-konvenuta rratifikat l-obbligu li assuma John Mizzi f'isimha.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u tordna l-prosegwiment tal-kawża fil-mertu.

L-ispejjeż tal-kawza jibqghu riżervati għall-ġudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG