QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D

Rikors Numru: 16/2017

Helena Maria sive Helma Muscat Doublesin (KI 590650M), Natale Falzon (KI 87362M), J&A Investments Limited (C32399), Sands Developments Limited (C10040) u Tigu Complex Limited (C71054)

Vs

Maria sive Marisa Spiteri (KI 717035M), Frank Spiteri (KI 151167M), Malcolm Spiteri (KI 451970M), Fiona Spiteri (KI 44864M) u Hotels & Restaurants Catering Co. Limited (C4447)

Illum, 7 ta' Mejju 2019

Il-Qorti,

Rat ir-rikorsipprezentat minn Helena Maria sive Helma Muscat Doublesin, Natale Falzon, J&A Investments Limited, Sands Developments Limited u Tigu Complex Limited fl-20 ta' Jannar, 2017, fejn talbu li l-konvenuti Maria sive Marisa Spiteri,

Frank Spiteri, Malcolm Spiteri, Fiona Spiteri u Hotels & Restaurants Catering Co. Limited jigu kkundannati jhallsu solidament bejniethom is-somma ta' disat elef disa' mija u sitt Euro (€9,906), oltre l-imghax legali mill-20 ta' Ottubru, 2015 rapprezentanti hlasijiet ta' installazzjoni tal-meters tad-dawl u ilma ghal Tigullio Restaurant illum Tigu Complex fi Triq Wied Ghomor, San Giljan, skont ricevuta annessa u mmarkata bhala Dokument A liema meters gew maghluqa minnhom jew min-nies minnhom imqabbda minkejja li obbligaw ruhhom li jirritornawlhom il-fond adebit bl-imsemmija meters tad-dawl u ilma u li kellhom idawruhom ghal fuq isimihom ai termini tal-iskritturi hawn taht imsemmija liema obbligu huwa naxxenti mill-ftehim tal-14 ta' Jannar 2005 redatt min-Nutar Pierre Attard anness u mmarkat bhala Dokument B, kif ukoll mis-Settlement Agreement tas-27 ta' Novembru 2013 li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata bhala Dokument C rispettivament.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tat-8 ta' Novembru, 2016 u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta tal-konvenuti kollha fejn gie eccepit is-segwenti:-

1. "*Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez. Illi ssir riferenza ghad-dokument markat "C" esesebit mill-atturi stess u senjatament ghall-klawsola (4) fejn jinghad espressament illi "*for the sake of good order there also appear on this agreement the second party (*u cioe' l-intimati personalment*) and thus three parties (*u cioe' il-kontendenti*) declare that saving for what has been agreed in this agreement, they have absolutely no further claims and or pretensions of whatsoever the nature reciprocally against each other.*"*

2. *Isegwi ghalhekk li t-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez.*"

3. *Salvi eccezzjonijiet ohra."*

Rat illi din il-kawza giet assenjata lill-Qorti kif preseduta permezz ta' digriet ta' assenjazzjoni moghti mis-S.T.O. il-Prim'Imhallef, b'effett mis-16 ta' Lulju 2018;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda li nstemghu minn din il-Qorti diversament preseduta;

Semghet ix-xhieda u rat id-dokumenti u l-provi kollha l-ohra prodotti mill-partijiet;

Rat l-atti kollha;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-atturi pprezentata fit-23 ta' Jannar 2019 u rat ukoll in-Nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fit-12 ta' Frar 2019;

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

It-talba tal-atturi f'din il-kawza hija ghall-hlas ta' somma rapprezentanti ammont ta' flus imhallas ghall-istallazzjoni ta' arloggi tad-dawl u ilma li allegatament gew maqlugha mill-konvenuti mill-fond illum maghruf bhala Tigu Complex gewwa Triq Wied Ghomor, San Giljan. Din it-talba hija fondata fuq l-allegazzjoni li l-konvenuti kellhom l-obbligu jirritornaw il-fond lill-atturi munit bil-meters tad-dawl u ilma billi jdawru l-imsemmija arloggi f'isem l-atturi, liema obbligu skont l-atturi huwa naxxenti

minn zewg skritturi, wahda datata 14 ta' Jannar 2005 (Dok. B) u l-ohra datata 27 ta' Novmbru 2013 (Dok. C).

Il-konvenuti jilqghu ghat-talba tal-atturi bl-eccezzjoni illi l-atturi ma ghandhom ebda jedd kif minnhom pretiz stante illi fl-iskrittura konkluza fis-27 ta' Novembru 2013 (Dok. C), il-kontendenti odjerni kienu lkoll iddikjaraw illi salv ghal dak miftiehem fl-istess skrittura, ma ghandhom l-ebda pretensjonijiet ohra kwalsiasi fil-konfront ta' xulxin.

<u>PROVI</u>

Il-Qorti hadet konjizzjoni tad-dokumenti kollha esebiti kif ukoll ta':-

- L-Affidavit tal-attrici Helena Maria sive Helena Muscat Doublesin[1];
- L-Affidavit tal-attur Joseph Xuereb[2];
- L-Affidavit tal-attur Natale Falzon[3];
- Ix-xhieda ta' Jean Pierre Peresso u l-PL Quentin Tanti[4];
- Ix-xhieda ta' Rueben Bonnici[5];

---

[1] Fol. 28 *et seq*.

[2] Fol. 40 *et seq.*

[3] Fol. 42 *et seq*.

[4] Seduta 8 ta' Gunju 2017.

[5] Seduti 8 ta' Novembru 2017, 14 ta' Frar 2018 u 21 ta' Marzu 2018.

- Ix-xhieda in kontro-ezami tal-attrici Helma Muscat Doublesin[6] u tal-attur Natale Falzon[7];
- L-Affidavit tal-konvenut Frank Spiteri[8] u x-xhieda tieghu in kontro-ezami.

Ikkunsidrat;

Huwa mehtieg qabel xejn illi jigi mistharreg il-kontenut tal-iskritturi konkluzi bejn il-partijiet fl-14 ta' Jannar 2005 u fis-27 ta' Novembru 2013 li skont l-atturi jikkostitwixxu l-kawzali ghat-talba taghhom f'din il-kawza, u dan sabiex tiddetermina l-jeddijiet li gew rizervati favur l-atturi fil-konfront tal-konvenuti u jekk fosthom, jinkwadra dak l-obbligu li proprju jifforma l-fondament tat-talba tal-atturi.

Il-fatti tal-kaz li dwarhom m'hemmx kontestazzjoni, kif jirrizultaw mill-atti processwali, huma kif gej:-

- Uhud mill-atturi[9] huma l-attwali utilisti tal-*utile dominium* temporanju tal-fond illum maghruf bhala Tigu Complex gewwa Triq Wied Ghomor, San Giljan;

[6] Seduta tal-21 ta' Gunju 2018.

[7] Seduta 13 ta' Gunju 2018.

[8] Fol. 185 *et seq*.

[9] Filwaqt li jirrizulta illi s-sehem ta' Sands Development Limited giet akkwistata mis-socjeta` J&A Developments Limited, ma jirrizultax illi s-socjeta` attrici Tigu Complex Limited hija wahda mill-utilisti tal-utile dominju temporanju tal-fond u fil-fatt lanqas kienet firmatarja fuq l-iskritturi tal-14 ta' Jannar 2005 (Dok. B) u tas-27 ta' Novembru 2013 Dok. C).

- Is-socjeta` Neptune Hotel Company Limited kienet is-sub utilista temporanja tal-fond u b'skrittura tal-5 ta' Gunju 1979 kienet ikkoncediet lis-socjeta` Hotels and Restaurants Catering Company Limited, titolu ta' lokazzjoni fuq dan l-istess fond;

- Illi l-kawza li kienet giet istitwita mill-utilisti tal-fond *inter alia* ghar-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni koncessa minn Neptune Hotel Limited lis-socjeta` Hotels and Restaurants Catering Company Limited[10], giet transatta permezz tal-ftehim datat 14 ta' Jannar 2005 (Dok. B) li bis-sahha tieghu fost ohrajn, giet rizolta l-imsemmija koncessjoni lokatizzja fuq il-fond, gie miftiehem ammont ta' kumpens dovut lis-socjeta` Hotels and Restaurants Catering Company Limited u pagabbli mill-utilisti, u l-istess fond gie ritornat lura lill-utilisti. Il-partijiet fuq dan il-ftehim, fil-klawsola numru 4 tal-istess ftehim (fol.11) ftiehmu wkoll hekk:-

"*Il-partijiet jiftiehmu illi jekk l-Atturi*[11] *jkollhom ihallsu xi ammont ta' flus sabiex jigi ripristinat is-servizz tad-dawl jew ilma kif ukoll lil kull awtorita` kompetenti rigwardanti l-permessi ghal gestjoni tas-Sit, in kwantu dan jikkoncerna hlas ta' arretrati ta' kontijiet, allura dan l-ammont ghandu jitnaqqas mis-somma hawn fuq indikata bhala kumpens. Il-Konvenut*[12] *jobbliga ruhu li jaghmel dak kollu li jkun hemm bzonn biex il-metres tad-dawl u tal-ilma jigi trasferiti fuq l-Atturi.*"

---

[10] Numru 52/1989 fl-ismijiet **Natale Falzon et vs Frank Spiteri nomine** – vide fol 8.

[11] "L-Atturi" fuq il-ftehim huma Natale Falzon, Helena Maria sive Helma Muscat Doublesin, Sands Developments Limited u ghal kull interess li jista' jkollu, Joseph Muscat Doublesin.

[12] Fuq il-ftehim ir-referenza ghall-"Konvenut" hija referenza ghas-socjeta` Hotels and Restaurants Catering Company Limited.

- Illi sussegwentement, is-socjeta` Hotels and Restaurants Catering Company Limited istitwiet kawza[13] kontra whud mill-atturi fil-kawza odjerna, fejn talbet il-hlas tal-bilanc tal-ammont lilha dovut kif gia` maqbul fil-ftehim tal-14 ta' Jannar 2005, liema kawza giet transatta bonarjament bejn il-partijiet permezz tal-iskrittura intestata 'Settlement Agreement', datata 27 ta' Novembru 2013 (Dok. C).

- F'dan il-ftehim gie dikjarat hekk fil-klawsola 4:

  "*For the sake of good order there also appear on this agreement the second party*[14] *and thus the three parties declare that* ***saving for what has been agreed in this agreement they have absolutely no further claims and pretensions of whatever the nature reciprocally against each other***." [enfasi tal-Qorti]

- Gie dikjarat ulterjorment is-segwenti (klawsola 6) fuq il-ftehim Dok. C:-

  "*First*[15] *and Second Party bind themselves to* ***sign all documents necessary for the transfer of water and electricity meters*** *re: Tigullio Complex, St. Julian's.*" [enfasi tal-Qorti]

- L-atturi jghidu illi huma skoprew illi l-arlogg tad-dawl tal-fond kien intestat lis-socjeta` Visamar Limited u kien gie maqlugh, u sabiex il-fond jerga' jigi attrezzat bid-dawl, huma kellhom jistallaw meter tad-dawl gdid. Din is-

[13] Numru 1208/2011 fl-ismijiet **Hotels and Restaurants Catering Company Limited vs Natale Falzon et** – vide fol. 17.

[14] Il-konvenuti f'din il-kawza Maria sive Marisa Spiteri, Frank Spiteri, Malcolm Spiteri u Fiona Bonnici.

[15] Il-konvenuta odjerna Hotels and Restaurants Catering Company Limited.

socjeta` Visamar Limited ma għadhiex tezisti wara li giet mneħħija mir-Registru tal-Kumpanniji b'effett mill-11 ta' Ottubru 2005[16].

- L-attur Natale Falzon applika għall-istallazzjoni ta' meter tad-dawl fil-fond fit-30 ta' Lulju 2015 (Dok. Z1).

- Fl-20 ta' Ottubru 2015 is-socjeta` attrici Tigu Complex Limited ħallset is-somma ta' €9,906 lil Enemalta plc sabiex jigi istallat meter tad-dawl li gie eventwalment registrat f'isem l-attur Natale Falzon[17].

Ikkunsidrat;

It-tezi tal-atturi f'din il-kawza hija illi l-obbligu assunt mill-konvenuti fl-iskrittura Dok. C, cioe` "*to sign all documents necessary for the transfer of water and electricity meters re: Tigullio Complex, St. Julian's*" għandu jinftiehem sabiex jestendi wkoll għall-ħlas tal-ispejjez biex effettivament gie istallat meter tad-dawl gdid fil-fond, u dan wara li huma skoprew li l-konvenuti jew xi ħadd inkarigat minnhom, neħħew il-meter li kien hemm fil-fond u b'hekk ma kienx għadu possibbli illi dan il-meter jigi trasferit f'isimhom. Isostnu wkoll illi l-konvenuti kellhom l-obbligu li jirritornawlhom il-fond debitament munit bis-servizz tad-dawl u ilma.

Huwa risaput illi in materja ta' kuntratti, il-principju baziku jibqa' dak ta' '*pacta sunt servanda*'. Dan in kwantu l-kuntratt għandu saħħa ta' ligi għal dawk li jagħmluh[18] u

[16] Dok. MFSA, fol. 45 *et seq*.

[17] Xhieda Rueben Bonnici, 14 ta' Frar 2018.

ma jistax jigi mhassar hlief bil-kunsens ta' xulxin jew ghal ragunijiet mil-ligi maghrufa[19]. Huwa inoltre mistenni, bhala korollarju tal-principju tal-*pacta sunt servanda*, illi l-kuntratti jigu esegwitu bil-buona fede u in effetti jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda ukoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi[20].

Illi l-principji generali li jirregolaw l-interpretazzjoni tal-kuntratti jinsabu fid-dispozizzjonijiet ta' l-Artikoli 1002 sa 1009 tal-Kodici Civili. F'sentenza tad-29 Novembru 2001 fl-ismijiet ***General Cleaners Co. Ltd. vs Accountant General et***, citata b'approvazzjoni mill-Qorti tal-Appell f'sentenza recenti[21], gie ritenut hekk:-

"Jibda biex jinghad illi bhala principju generali, l-ligi u senjatament l-artikolu 1002 tal-Kodici Civili jghid illi "Meta l-kliem ta` konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni". Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda". (A.C. 5 ta` Ottubru, 1998 - "Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines").

Bhala punt ta' tluq, il-Qorti tibda billi tosserva illi l-partijiet fuq l-iskrittura Dok. C iffirmata fis-27 ta' Novembru 2013, wara li ttransigew il-mertu tal-kawza oggett ta' dak il-ftehim, iddikjaraw fil-klawsola numru 4 illi "*saving for what has been agreed in*

---

[18] Artikolu 992(1) tal-Kodici Civili.

[19] Artikolu 992(2) tal-Kodici Civili.

[20] Artikolu 993 tal-Kodici Civili.

[21] MAC Properties Limited vs Madliena Village Limited, deciza 27 ta' Ottubru 2017.

this agreement they have absolutely no further claims and pretensions of whatever the nature reciprocally against each other".

Kif inghad, precedentement ghal dan is-Settlement Agreement, jirrizulta illi l-partijiet kellhom diversi pretensjonijiet reciproci in konnessjoni mal-istess fond mertu ta' din il-kawza. Infatti, uhud mill-partijiet kienu dehru fuq il-ftehim tal-14 ta' Jannar 2005, li permezz tieghu l-pussess tal-fond *de quo* kien gie ritornat lill-utilisti wara r-rizoluzzjoni tal-kirja li kienet giet koncess favur is-socjeta` Hotels and Restaurants Catering Company Limited, li kienet ukoll fuq dak il-ftehim intrabtet li taghmel tajjeb ghall-hlas tal-ispejjez konnessi mar-ripristinar tas-servizz tad-dawl u ilma fil-fond u sabiex taghmel dak kollu mehtieg ghat-trasferiment tar-registrazzjoni tal-meters tad-dawl u ilma f'isem l-utilisti.

Il-Qorti wara li qrat l-imsemmija skrittura tal-14 ta' Jannar 2005, ma tistax taqbel mal-atturi li xi hadd mill-konvenuti odjerni kien intrabat li jirritorna l-fond munit bis-servizz tad-dawl u ilma: il-pussess tal-fond inghata lura lill-utilisti bis-sahha tal-iskrittura tal-14 ta' Jannar 2005, u gie dikjarat illi l-fond kien qed jigi accettat fl-istat li kien jinsab fih, minghajr rizervi hlief dawk espressament elenkati fil-ftehim[22]. Ghall-Qorti huwa evidenti li r-ripristinar tas-servizz tad-dawl u ilma kien prerogattiv rizervat lill-utilisti izda bl-obbligu korrispondenti tas-socjeta` Hotels and Restaurants Catering Company Limited illi taghmel dak kollu necessarju biex dan isir inkluz, okkorrendo wkoll illi tbati l-ispejjez konnessi mar-ripristinar tas-servizz. Ghaldaqstant, ma jirrizultax illi b'dan il-ftehim l-atturi akkwistaw id-dritt minnhom pretiz fir-Rikors promotur, cioe` ghar-ritorn tal-fond munit bil-meters tad-dawl u ilma.

[22] Klawsola 1.2 *et seq*. Dok. B.

Madanakollu, kienu x'kienu d-drittijiet u obbligi naxxenti mill-ftehim tal-14 ta' Jannar 2005 (Dok. B), il-Qorti tqis illi meta l-partijiet kontraenti sussegwentement resqu ghall-iskrittura tas-27 ta' Novembru 2013, l-intendiment taghhom kien manifestament wiehed ta' rinunzja tal-pendenzi kollha li setghu ghad kellhom fil-konfront ta' xulxin.

Ikkunsidrat;

Illi huwa pacifikatament ritenut illi sabiex jitqies li hemm rinunzja ta' dritt, din trid tkun espressa u nieqsa minn kull ekwivoku, u peress li hija di *stretto diritto* din ghandha tirrizulta minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru li l-volonta` preciza tar-rinunzjant, u hija dejjem ta' interpretazzjoni stretta[23]. Dan l-insenjament gie ribadit fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Carabott vs BIM Limited**[24] fejn inghad illi l-kuncett ta' rinunzja fid-decizjonijiet nostrali huwa mibni fuq is-segwenti elementi u cioe`:-

"(1) "*La rinunzia ad un diritto, perche' si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non gia da espressioni generiche". (**Kollez. Vol. XXVIII PIII p 1154**).*

(2) "*Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guise che in dubbio s' intenda rimesso quanto meno sia possibile" (**"Sciberras -vs- Giappone**, Qorti Civili, Prim'Awla, 12 ta' Ottubru 1840)".*

(3) *"Ir-rinunzji huma di stretto diritto u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta preciza tar-rinunzjant"*
*- "**Henry Thake -vs- Carmel sive Lino Borg**", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986.*

---

[23] **Emanuel Caruana et vs Robert Cutajar et** – deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili 28 ta' Novembru 2008.

[24] Deciza mill-Qorti tal-Appell (Inf.) fis-27 ta' Ottubru 2011.

(4) *"In kwantu ghall-ezami dwar in-natura ta' l-att u l-effikacja tieghu biex jopera r-rinunzja, dan l-ezami huwa rimess ghall-apprezzament tal-gudikant, li ghandu jiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha li fihom gie kompjut l-att" (**Kollez. Vol. XXXIV P II p 646**).*

Applikat dan l-insenjament fil-kaz odjern, il-Qorti ma ghandha ebda diffikolta` tqis illi meta l-kontraenti fuq l-iskrittura tas-27 ta' Novembru 2013 (Dok. C) ddikjaraw illi "*saving for what has been agreed in this agreement they have absolutely no further claims and pretensions of whatever the nature reciprocally against each other"*, huma kienu qeghdin jirrinunzjaw definittivament u f'termini mill-iktar specifici u inekwivoci, ghal kwalsiasi pretensjonijiet reciproci li setghu kellhom, mhux biss rigward il-mertu tal-kawza li giet transatta permezz ta' dak il-ftehim izda wkoll anterjorment, inkluz ghalhekk dawk li kienu naxxenti mill-ftehim datat 14 ta' Jannar 2005, salv naturalment ghal dawk l-obbligi u jeddijiet li l-partijiet kontraenti espressament irrizervaw favur taghhom fl-istess ftehim Dok. C.

Kif diga` stabbilit, permezz tal-ftehim tal-14 ta' Jannar 2005 kienet is-socjeta` Hotels and Restaurants Catering Company Limited li kienet intrabtet ghall-obbligu kostitwit fil-klawsola numru 4, cioe` ghall-hlas ta' kull ammont li jista' talvolta jigi mhallas mill-utilisti tal-fond sabiex jigi ripristinat is-servizz tad-dawl u ilma, kif ukoll sabiex taghmel "*dak kollu li jkun hemm bzonn biex il-metres tad-dawl u tal-ilma jigi ttrasferiti fuq l-Atturi*". Dawn l-obbligi specifici, izda, ma gewx riprodotti fuq il-ftehim sussegwenti tas-27 ta' Novembru 2013 li bis-sahha tieghu il-partijiet irrinunzjaw ghall-pretensjonijiet reciproci taghhom, u konsegwentement dawk l-obbligi specifici ma jistghux jitqiesu illi baqghu jorbtu lis-socjeta` Hotels and Restaurants Catering Company Limited, wisq anqas lill-konvenuti l-ohra f'din il-kawza, wara li saret dik ir-rinunzja.

Dak li jorbot illum huwa l-ftehim bejn il-partijiet konkluz fis-Settlement Agreement tas-27 ta' Novembru 2013. Izda, fil-fehma tal-Qorti, huwa manifest illi l-obbligu assunt mill-konvenuti, inkluz mis-socjeta` Hotels and Restaurants Catering Company Limited, fuq l-imsemmi ftehim Dok. C huwa ferm differenti minn, u ma giex imfisser fl-istess termini bhall-obbligi li kienu gew espressament assunti mis-socjeta` Hotels and Restaurants Catering Company Limited fuq il-ftehim tal-14 ta' Jannar 2005. Ghall-Qorti huwa evidenti ghalhekk illi l-ftehim (Dok. B), kwantu ghall-obbligi u jeddijiet naxxenti minnu, gie sorvolat mill-ftehim tas-27 ta' Novembru 2013 billi ma saret ebda rizerva ghal xi pretensjonijiet, obbligi jew drittijiet hlief ghal dawk naxxenti mill-ftehim tas-27 ta' Novembru 2013.

Ikkunsidrat;

L-iskrittura tas-27 ta' Novembru 2013 (Dok. C) tittratta esklussivament (i) il-ftehim ghall-hlas tal-kumpens dovut lis-socjeta` Hotels and Restaurants Catering Company Limited, (ii) it-transazzjoni tal-kawza pendenti u (iii) l-iffirmar tad-dokumenti relatati mat-trasferiment tal-meters tad-dawl u ilma tal-fond. Fil-fehma tal-Qorti il-kliem tal-konvenzjoni Dok. C huma cari u ftit li xejn jaghtu lok ghal ekwivoci dwar dak li ntrabtu bih il-konvenuti f'din il-kawza, liema konvenuti fuq dan il-ftehim jissejhu "*the First and Second Party*": evidentement, l-obbligu taghhom huwa unikament **ghall-iffirmar tad-dokumenti necessarju sabiex isir it-trasferiment tal-meters tad-dawl u ilma tal-fond, u xejn iktar**.

Fis-sentenza citata *supra* fl-ismijiet **General Cleaners Co. Limited vs Accountant General et**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk in propositu:-

"Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hiex ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta` att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b`mod ambigwu" (Vol. XXXIV, P. III., p. 746). Jintqal inoltre illi "Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f`kuntratt il-partijiet ***ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha****, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol.XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza "Beacom vs Spiteri Staines" - ibid; "Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni" - P.A. RCP. 12 ta` Lulju 2001; "Anton Spiteri vs Alfred Borg" - P.A. RCP. 30 ta` Novembru 2000; "Emanuel Schembri vs Leonard Ellul" - P.A. RCP 30 t`Ottubru 2001).*

…

Jirrizulta, u din hi anke r-ratio tal-ligi, (art. 1004 tal-Kodici Civili) illi l-interpretazzjoni li trid tinghata, meta klawsola tista` tfisser haga w ohra, din ghandha tinftiehem dik il-haga li biha jista` jkun hemm xi effetti milli dik il-haga li biha ma seta` jkun hemm ebda effett. Disposizzjoni li tirrifletti l-principju "in dubiis interpretatio capienda est, ut dispositio potius valeat quam pereat". [enfasi tal-Qorti]

Il-Qorti tqis illi huwa relevanti wkoll dak li gie rapportat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmelo Morana vs Nutar Dr Joseph Spiteri et*** tas-26 ta' Mejju 1952[25], fejn il-Qorti tal-Appell, b'referenza ghar-regola *'contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur',* fissret il-principji li jirregolaw il-materja tal-interpretazzjoni tal-kuntratti, fejn fost ohrajn, wiehed isib illi:-

[25] Volum: XXXVI.i.119.

"1. Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta' bejniethom, ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftehmu fuqu nizzluh f'dik l-iskrittura. … … …

"2. Ghalkemm huwa veru li provi orali jistghu jigu ammessi biex jigu elucidati punti oskuri ta' kitba, jew f'kazi ta' mpunjazzjoni ta' dik il-kitba, izda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga' car (Appell 26 ta' Mejju 1941, in re "Attard vs Mamo", Kollez. Vol. XXXI.i.441);

… … …

"4. Il-principju 'contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur' jibqa' jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm zball fil-kuntratt, jew li thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali: f'dawn il-kazijiet il-principji bazati fuq il-gustizzja u l-ekwita' ghandhom ikunu supremi (Appell 15 ta' Dicembru 1947 in re "Mercieca vs Pace", Kollez. Vol. XXXIII.i.603);"

Fid-dawl ta' dan l-insenjament, il-Qorti tqis li ma tistax taqbel ma' dak li xehdet l-attrici Helma Muscat Doublesin meta qalet illi l-obbligu tat-trasferiment tal-meters igib mieghu wkoll l-obbligu tal-hlas. Fil-fehma tal-Qorti l-obbligu tal-hlas m'huwiex prezunt mill-obbigu tat-trasferiment *ut sic*, u f'dan ir-rigward tqis ukoll illi l-kreditur ta' obbligazzjoni illi jrid serjament jorbot lid-debitur tieghu b'mod effettiv ghall-hlas tal-ammonti dovuti ghar-ripristinar tal-meters ghas-servizz tad-dawl u ilma fil-fond, kellu jfisser dan l-obbligu b'mod espress u univoku u mhux jillimita l-obbligu fil-konvenzjoni ghall-iffirmar tad-dokument necessarji ghat-trasferiment tal-istess meters. Izda fil-kaz odjern, jirrizulta illi l-obbligu kostitwit permezz tal-klawsola numru 6 tal-ftehim Dok. C, oltre li huwa definit f'termini cari, huwa ristrett ghal **azzjoni unika u specifika**, cioe` iffirmar ta' dokumenti. **It-tifsira ta' dan l-obbligu ma tistax tigi mgebbda b'tali mod li d-debitur ikun marbut ukoll ghal azzjonijiet ohrajn mhux konnessi mal-iffirmar tad-dokumenti mehtiega ghat-trasferiment tal-meters, wisq anqas ghall-hlas jew rifuzjoni ta' ammonti mhallsin ghall-istallazzjoni jew ripristinar ta' meters godda.**

Kuntrarjament ghal dak sottomess mill-atturi, il-Qorti tqis li ma jistghux isibu riskontru f'dan il-kaz, id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1004 tal-Kodici Civili u dan ghaliex moqrija flimkien mal-klawsola numru 4 tal-ftehim tas-27 ta' Novembru 2013 u anke separatament, il-klawsola numru 6 (Dok.C) b'ebda mod ma tista' tfisser hag'ohra hlief illi l-uniku obbligu li ntrabtu bih il-konvenuti u li setghet baqghet marbuta biha s-socjeta` Hotels and Restaurants Catering Company Limited, huwa ghall-iffirmar tad-dokumenti necessarji ghat-trasferimenti tal-meters tad-dawl u ilma tal-fond u, b'applikazzjoni tal-istess Artikolu 1004 ghal xi obbligu ancillari li jipprokuraw il-firem sabiex isir dan it-trasferiment, u xejn iktar, u certament mhux ghall-hlas ta' spejjez konnessi ma' istallazzjoni ta' meters godda.

Huwa minnu illi, kif imfisser mill-Giorgi[26], illi jista' jaghti l-kaz illi l-kliem tal-konvenzjoni jkunu ekwivoci jew ambigwi u jistghu jaghtu lok ghal iktar minn tifsira wahda. F'dan il-kaz, ir-regola applikabbli ghandha tkun illi:-

"Chi fa un atto giuridico intende principalmente farlo valido ed efficace: percio`, se una clausola e` suscettiva di due sensi, deve spiegarsi piuttosto in quello che puo` avere qualche effetto, anziche` nell`altro che non ne avrebbe alcuno."

Izda f'dan il-kaz, l-obbligu ghall-hlas ghall-istallazzjoni ta' meters godda, ma tista' qatt tkun tifsira li tista' ragjonevolment tinghata lill-kliem uzati fil-ftehim tas-27 ta' Novembru 2013, anke jekk huwa koncess illi t-trasferiment tal-meters tad-dawl u ilma ma kienx possibbli jew ma setax isir mill-konvenuti firmatarji tal-imsemmi ftehim ghaliex dawn kienu registrati f'isem terzi.

[26] Vol. IV:' "***Obligazioni***", p. 200.

Biex waslet ghal din il-konkluzjoni, il-Qorti hadet qies ukoll tas-segwenti konsiderazzjonijiet.

Ikkunsidrat;

F'dan il-kaz, ma jirrizultax mill-atti meta effettivament l-atturi saru jafu illi l-fond ma kellux meters tad-dawl u ilma, jew meta saru jafu li dawn gew maqlughin u kellhom jigu istallati meters godda, u lanqas jirrizulta jekk il-meters kienux inqalghu qabel jew wara li l-fond gie ritornat lill-utilisti u minn min effettivament inqalghu. Inoltre, ghalkemm l-atturi jikkontendu illi kienu l-konvenuti li nehhew il-meters mill-fond, din l-allegazzjoni ma ssib ebda sostenn kwalsiasi mill-atti.

Dak li, izda, jirrizulta stabbilit mill-atti huwa illi l-atturi kienu ilhom li gew reintegrati fil-pussess tal-fond *de quo* sa mill-14 ta' Jannar 2005. Ghalhekk meta **iktar minn tmien snin wara**, gew biex jikkonkludu s-Settlement Agreement (Dok. C) u jirrinunzjaw ghall-pretensjonijiet li kellhom fil-konfront tal-konvenuti, il-Qorti tqis illi l-atturi kellhom ikunu ben konsapevoli tal-fatt illi l-fond kien sprovvist minn arloggi tad-dawl u ilma ghaliex dawn kienu maqlughin, galadarba kienu ilhom diversi snin fil-pussess esklussiv tal-fond.

Barra minn hekk, mill-provi akkwiziti jirrizulta illi fiz-zmien li gie konkluz is-Settlement Agreement, l-atturi diga` kienu jafu illi kien hemm pendenzi fuq il-meters tad-dawl u ilma tal-fond, u illi kien hemm ammonti dovuti fuq il-kontijiet relattivi lill-Korporazzjoni Enemalta jew entita` ohra: effettivament, bil-ftehim tal-14 ta' Jannar 2005 is-socjeta` Hotels and Restaurants Catering Company Limited kienet diga` intrabtet *inter alia* bl-obbligu tal-hlas tal-ammonti kollha dovuti sabiex isir it-trasferiment tal-meters.

Natale Falzon, meta xehed in kontro ezami[27], ukoll stqarr illi qabel huwa ffirma l-ftehim tas-27 ta' Novemru 2013 (Dok. C), huwa kien diga` jaf illi kien hemm pendenzi dwar il-kontijiet tad-dawl u ilma tal-fond u illi kien hemm kontijiet b'lura. Madanakollu, ma gie rizervat ebda jedd ghall-hlas ta' dawn il-kontijiet fil-ftehim tas-27 ta' Novembru 2013.

Inoltre, ghalkemm Joseph Xuereb fl-affidavit tieghu qal illi fiz-zmien meta gie konkluz il-ftehim Dok. C fis-27 ta' Novembru 2013 l-atturi ma setghux ikunu jafu bl-ispiza biex jigu istallati meters godda, ma nghatat ebda spjegazzjoni li ssostni din l-allegazzjoni u ma jirrizultax mill-atti x'kien l-allegat impediment li minhabba fih l-atturi ma setghux jiskopru li l-meters tal-fond kienu maqlughin jew illi l-arloggi ma kienux wara kollox registrati f'isem il-konvenuti. Infatti, din il-verzjoni ta' Joseph Xuereb giet kontradetta b'mod assolut mill-attrici Helma Muscat Doublesin meta, b'referenza ghall-ftehim tas-27 ta' Novembru 2013 (Dok. C) xehdet hekk:-

"Naf ili l-post in kwistjoni kien ilu maghluq zmien u l-meter qatt ma nstab u kont naf li m'hemmx meter fil-post."

Minn dan jikkonsegwi ulterjorment illi l-atturi odjerni kellhom ukoll ikunu konxji, kieku hadu hsieb sew l-interessi taghhom fuq is-Settlement Agreement, illi l-arloggi tad-dawl u ilma ma kienux registrati f'isem il-konvenuti jew min minnhom izda f'isem kumpannija ohra li kienet ilha ma tezisti sa mill-2005 u konsegwentement, kellhom ikun jafu wkoll bid-diffikoltajiet biex dawn l-arloggi jigu trasferiti ghal fuq isimhom. **Dan kollu jfisser illi l-htiega li jigu istallati meters godda ma setax kien**

[27] Seduta tat-13 ta' Gunju 2018.

xi avveniment imprevvist jew imprevedibbli li nqala' wara l-konkluzjoni tal-iskrittura tas-27 ta' Novembru 2013.

In propositu, il-Qorti ma tistax ma tosservax ukoll illi ghalkemm l-attur Natale Falzon jghid illi huwa sar jaf illi l-kont tad-dawl u ilma kien gie trasferit fuq Visamar Limited biss f'Awwissu jew Settembru 2015, din l-allegazzjoni mhux talli baqghet ma gietx sostanzjata talli l-atturi stess fin-Nota ta' Sottomissjonijiet taghhom, jirrikonoxxu espressament[28] illi **meta huma hadu lura l-pussess tal-fond tmien snin qabel fl-2005, kienu jafu li ma kienx hemm meter tal-ilma u illi ghar-rigward tal-meter tad-dawl, dan kien intestat lil Visamar Limited**.

Ikkunsidrat;

Huwa evidenti, fil-fehma tal-Qorti, illi dak imnizzel fil-ftehim tas-27 ta' Novembru 2013 m'huwiex kaz ta' zball, fejn il-partijiet riedu inizzlu xi haga differenti minn dak li effettivament tnizzel fil-kuntratt**:** jekk kien hemm zball dan kien biss da parti tal-atturi u mhux zball f'dak li riedu jfissru l-partijiet kontraenti kollha. Kif inghad, il-fatti dwar l-istat tal-arloggi fil-fond lanqas kien avveniment imprevist li nqala' wara l-iffirmat tal-ftehim Dok. C billi, kif stabbilit, dak iz-zmien l-utilisti tal-fond kellhom ikunu u effettivament kienu, ben konsapevoli tas-sitwazzjoni dwar il-meters tad-dawl u ilma u l-kontijiet u pendenzi relattivi. Kif intqal, il-prezunzjoni hija illi l-partijiet kontraenti jkunu nizzlu fl-iskrittura dak li riedu jiftiehmu fuqu u f'dan il-kaz ma ntweriex kif din il-presunzjoni ma ghandhiex issib applikazzjoni. Ghall-Qorti m'hemmx dubju illi l-klawsola numru 6 tal-ftehim Dok. C ma taghti ebda lok ghal interpretazzjoni differenti minn dak imfisser oggettivament mill-kliem uzati, u certament din il-klawsola ma tista' qatt tigi interpretata bil-mod li jridu l-atturi, cioe`

[28] Paragrafu 5 a fol. 209.

illi l-konvenuti huma obbligati ghall-hlas ta' spejjez ghall-istallazzjoni ta' meters tad-dawl jew tal-ilma fil-fond.

F'sentenza tal-14 January 2002 fl-ismijiet ***Nazzareno Vella noe et vs Joseph Abela noe et***, il-Qorti tal-Appell irriteniet in materja illi:-

"*Meta l-kliem ta' l-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi … Pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod.*"

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi ghall-Qorti huwa wkoll immaterjali ghall-finijiet tad-domanda attrici f'din il-kawza, jekk il-konvenuti kienux jafu jekk il-meters tad-dawl u ilma kienux registrati f'isimhom jew f'isem Visamar Limited meta ffirmaw l-iskrittura tas-27 ta' Novembru 2013, u dan ghaliex kif diga` stabbilit, dakinhar il-fond kien ilu fil-pussess tal-atturi utilisti ghal iktar minn tmien snin. Dan il-perijodu ta' zmien, fil-fehma tal-Qorti, huwa altru minn bizzejjed biex l-istess utilisti fil-pussess setghu jaghmlu l-kostatazzjonijiet kollha mehtiega dwar l-arloggi tad-dawl u ilma biex jiehdu hsieb b'mod effettiv u effikacji l-interessi taghhom meta gew biex jirrinunzjaw definittivament ghall-pretensjonijiet li kellhom jew li kien ghad fadlilhom dak iz-zmien fil-konfront tal-konvenuti dwar dan il-fond.

Konformement, il-Qorti ma taqbel xejn mal-allegazzjoni tal-atturi li l-konvenuti ma mxewx in buona fede mal-atturi meta huwa manifest li l-atturi kienu konsapevoli bis-

shih tas-sitwazzjoni dwar il-meters tad-dawl u ilma fil-fond. Wara kollox, mhuwiex mistenni illi l-konvenuti, li kienu ilhom iktar minn tmien snin li rritonaw il-fond lura lill-utilisti atturi u ma kellhomx iktar x'jaqsmu mal-istess fond, ikunu jafu x'kienet is-sitwazzjoni korrenti tad-dawl u ilma fil-fond meta gie biex jigu ffirmat il-ftehim Dok. C fis-27 ta' Novembru 2013, u meta lanqas jirrizulta mill-atti jew mix-xhieda illi huma kienu ntalbu jaghtu taghrif lill-atturi dwar is-sitwazzjoni tad-dawl u ilma fil-fond, wisq inqas illi pprovdew xi taghrif invertijer. Fil-fatt, il-konvenut Frank Spiteri fl-Affidavit tieghu xehed illi wara li l-fond ghadda fil-pussess tal-utilisti atturi fl-14 ta' Jannar 2005, hu u hutu l-konvenuti ma kellhomx x'jaqsmu iktar mal-fond.

Ferm dak premess, il-Qorti ssibha ftit spjegabbli kif l-atturi, li kienu konxji li r-ripristinar tas-servizz tad-dawl u ilma ma setax isir bis-semplici transferiment tal-meters, esigew minghand il-konvenuti **biss l-obbligu ta' iffirmar tad-dokumenti biex isir trasferiment minghajr ma zammew ferm ukoll id-dritt ghall-hlas tal-pendenzi fuq dawn il-kontijiet relattvi u lanqas id-dritt ghall-hlas tal-ispejjez konnessi mar-riprisintar tas-servizz, kif wara kollox kienu diga` esigew meta gie konkluz l-ewwel ftehim tal-14 ta' Jannar 2005**.

Ma jirrizultax mill-atti x'kienet ir-raguni ghaliex id-dritt ghall-irkupru tal-ispejjez imhallsin ghar-riprisintar tas-servizzi tad-dawl u ilma, ma giex ribadit fil-ftehim tas-27 ta' Novembru 2013, izda l-Qorti hija konvinta illi l-vertenza li tat lok ghal din il-kawza, oltre ghall-mod infelici li bih gie redatt il-ftehim, hija talanqas in parti, attribwibbli lin-nuqqas evidenti tal-atturi milli jaghmlu l-verifiki mehtiega biex jissalvagawdjaw il-pozizzjoni taghhom dwar ir-riprisintar tas-servizz tad-dawl u ilma fil-fond.

Dawn huma ragunijiet li certament ma jistghux jitqiesu li huma imputabbli lill-konvenuti u l-Qorti tqis illi fi kwalsiasi kaz, il-konvenuti ma jistghux jigu tenuti li

ntrabtu b'obbligazzjoni ghall-hlas tal-ispejjez inkorsi ghar-ripristinar tad-dawl fil-fond meta huwa manifest mhux biss illi dan l-obbligu ma jirrizulta mkien fil-ftehim tas-27 ta' Novembru 2013 (Dok. C), izda wkoll illi kien hemm rinunzja definittiva fl-istess ftehim ghal kwalunkwe pretensjonijiet ohrajn pendenti bejn il-partijiet inkluz dawk naxxenti mill-ftehim tal-14 ta' Jannar 2005 (Dok. B).

DECIDE

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tichad it-talba tal-atturi, bl-ispejjez jigu sopportati mill-istess atturi.

Dr. Rachel Montebello

Magistrat.