QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 29 ta' Ottubru, 2019

Numru 5

Rikors Numru 1132/08TA

Charms Limited (C 21143)

vs

Wayne Chetcuti (ID No. 1203A) u
Fabrizio Faniello (ID No. 218781M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-Soċjeta` attriċi ppreżentat fit-12 ta' Novembru 2008 u maħluf minn Martin Borg, li permezz tal-istess ippremettiet u talbet is-segwenti:-

"1. Illi bis-saħħa ta' skrittura datata 15 ta' Novembru 2004 (Dok. A) is-soċjeta` rikorrenti ittrasferiet b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjeta` Famotre Limited li bl-istess titolu aċċettat u akkwistat il-fond imsemmi "Charms", fi Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar, flimkien mal-armar u attrezzaturi speċifikati fl-istess skrittura.

2. Illi bis-saħħa ta' skrittura datata 20 ta' Frar 2008 (Dok. B) l-intimati ikkostitwew ruħhom garanti solidali u indiviżibbli flimkien mas-soċjeta`

Famotre Limited għaf-favur tas-soċjeta` rikorrenti fl-osservanza tal-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-kuntratt ta' lokazzjoni surriferit.

3. Illi s-soċjeta` Famotre Limited għandha tħallas lis-soċjeta` rikorrenti somma kumplessiva ta' erba' u tletin elf seba' mija tnejn u għoxrin Euro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€34,722.45ċ), rappreżentanti in kwantu għal sebat elef tlett mija u għoxrin Euro (€7,320) arretrati ta' kera, ħamest elef tminn mija tmienja u tmenin Euro u seba' u sittin ċenteżmu (€5,888.67ċ) arretrati ta' permessi ossija liċenzji dovuti lil Malta Tourism Authority, sebat elef tlett mija u tlettax-il Euro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€7,313.92ċ) arretrati ta' dawl u tal-ilma, u l-bilanċ ta' erbatax-il elf mija disa' u disgħin Euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€14,199.86ċ) danni kaġunati mis-soċjeta` inkwilina, a bażi tal-istess kuntratt.

4. Illi minkejja li l-intimati, fil-kapaċita` tagħhom ta' garanti solidali, ġew interpellati iwettqu l-ħlas huma baqgħu inadempjenti.

Jgħidu għalhekk l-intimati in vista tal-premess għaliex ma għandhiex dina l-Onorabbli Qorti in vista tal-premess tikkundanna u tordna lill-intimati iħallsu lis-soċjeta` rikorrenti s-somma kumplessiva ta' €34,722.45ċ rappreżentanti in kwantu għal sebat elef tlett mija u għoxrin Euro (€7,320) arretrati ta' kera, ħamest elef tminn mija tmienja u tmenin Euro u seba' u sittin ċenteżmu (€5,888.67ċ) arretrati ta' permessi ossija liċenzji dovuti lil Malta Tourism Authority, sebat elef tlett mija u tlettax-il Euro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€7,313.92ċ) arretrati ta' dawl u tal-ilma, u l-bilanċ ta' erbatax-il elf mija disa' u disgħin Euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€14,199.86ċ) danni kaġunati mis-soċjeta` inkwilina, a bażi tal-istess kuntratt.

Bl-ispejjes, inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numerat 1717/2008 preżentat fil-31 ta' Ottubru 2008 u bl-imgħax komputat mid-data tal-preżentata tal-imsemmi mandat sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimati li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Wayne Chetcuti tas-26 ta' Mejju 2009 li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:-

"1. Illi in linja preliminari u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti l-esponenti jeċċepixxi n-nullita tar-rikors ġuramentat promotur ai termini tal-artikolu 789 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti stante li l-iskrittura privata datata 20 ta' Frar 2008 hija nulla ab

initio u/jew mhux effettiva u/jew mhux esegwibbli stante li ma tissodisfax ir-rekwiżiti stabbiliti kemm mil-liġi u/jew kif ukoll mill-istatut tas-soċjeta` rikorrenti;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti l-esponenti għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li ma hemm ebda relazzjoni ġuridika bejn l-esponenti u s-soċjeta` rikorrenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti peress li l-ammonti mitluba ma humiex dovuti lis-soċjeta` rikorrenti;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u sussegwenti t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti stante li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi."

Rat is-Sentenza parzjali tagħha tas-7 ta' Lulju, 2017;

Rat li l-konvenut l-ieħor Fabrizio Faniello, għalkemm debitament notifikat skont il-liġi, ma ppreżenta ebda risposta biex għalhekk baqa' kontumaċi u dan kif rifless fil-verbal tat-22 ta' Ottubru 2009 (a` fol 27);

Rat li fis-seduta tal-4 ta' Ġunju, 2019, l-imsemmi Fabrizio Faniello ingħata l-opportunita' li jippreżenta nota ta' osservazzjonijiet ai termini tal-artikolu 158(10) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet preżentata mill-imsemmi Fabrizio Faniello tal-4 ta' Ġunju, 2019;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Qrat ix-xhieda li ġew imressqa mill-partijiet;

Rat id-dokumenti kollha li ġew esebiti in atti;

Rat il-verbal tal-4 ta' Ġunju, 2019 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Permezz ta' skrittura tal-15 ta' Novembru 2004 (dok A annessa mar-Rikors Ġuramentat) is-Soċjeta' Attriċi tat b'lokazzjoni lis-Soċjeta' Famotre Limited il-fond kummerċjali "Charms", fi Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar, bl-għamara u attrezzaturi kif indikati fl-istess skrittura. Skont dik l-iskrittura kien hemm inventarju tal-għamara imħollija u mmarkata bħala Skeda A.

2. Sussegwentement permezz ta' skrittura oħra tal-20 ta' Frar 2008 (a' fol 9) il-Konvenuti daħlu solidalment garanti mas-Soċjeta' Famotre Limited favur is-Soċjeta' Attriċi *" to guarantee the full payment and performance of all obligations of Famotre Limted as set forth in the said lease agreement, including for all arrears in rent and other payments (including telephone, water and electricity bills) due until today".*

3. Jidher li s-Soċjeta' Famotre Limited baqgħet lura fil-ħlasijiet ta' kera, liċenzji, dawl u ilma u kif ukoll allegatament ġew ikkawżati xi danni, li b'kollox jammontaw għal €34,722.45 u liema somma llum qed tkun riklamata

mingħand il-Konvenuti solidalment bejniethom bħala garanti kif fuq ingħad u dan bis-saħħa tal-iskrittura tal-20 ta' Frar 2008.

Punti ta' liġi

4. Bil-Kawża odjerna s-Soċjeta' Attriċi qed iddur fuq il-Konvenuti fil-vesti tagħhom ta' garanti solidali għall-obbligazzjonijiet, li għandha s-Soċjeta' Famotre Limited fil-konfront tas-Soċjeta' Attriċi, bħala debitriċi prinċipali naxxenti mill-kuntratt ta' kera fuq il-fond kummerċjali Charms, fi Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar. Il-Konvenuti bħala garanti solidali huma obbligati biss meta jonqos li jħallas id-debitur prinċipali u dan skont dak li jiddisponi l-artikolu 1934 tal-Kodiċi Ċivili.

5. Meta l-garanzija tkun ingħatat solidalment bil-miktub jew titnissel obbligazzjoni kummerċjali sakemm ma tkunx espressament eskluża, il-kreditur ikun jista' jagħżel li jdur fuq il-garanti mingħajr ħtieġa li jindirizza t-talba tiegħu kontra d-debitur prinċipali u dan kif jiddisponi l-artiklu 1096 tal-Kodiċi Ċivili.

6. Kwantu għal dak li qiegħed jeċċepixxi fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, din diġa' ġiet investita permezz tad-deċiżjoni parzjali fuq imsemmija. Il-bqija tal-eċċezzjonijiet huma fil-mertu.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

7. Il-Qorti eżaminat b'reqqa l-iskrittura privata tal-20 ta' Frar 2008 (a' fol 9). Il-kliem ta' din l-iskrittura ma jħalli ebda dubbju li l-Konvenuti kkostitwew lilhom infushom bħala garanti solidali mas-Soċjeta' Famotre Limited. Fil-kliem testwali ta' din l-iskrittura "*to personally stand as joint and several surities with Famotre Limited in favour of the Landlord, that accepts, to guarantee the full payment and performance of all obligations of Famotre Limited as set forth in the above mentioned Lease Agreement* (ċioe' dik bejn is-Soċjeta' Attriċi u Famotre Limited tal-15 ta' Novembru 2004), *including for all arrears in rent and other payments (including outstanding telephone, water, and electricity bills) due until today .*"

8. Fin-nota ta' osservazzjonijiet ta' Fabrizio Faniello, dan ma jikkontestax li ffirma din l-iskrittura. Dan jikkontesta biss il-mertu u safejn jirrigwarda d-danni u mhux sommom oħra li qed jintalbu. Wayne Chetcuti minn naħa tiegħu fix-xhieda tiegħu jagħti x'jifhem, li ma jiftakarx l-iskrittura li flimkien mal-Konvenut l-ieħor ikkostitwixxa ruħu garanti solidali. B'dan kollu jagħraf il-firma tiegħu fuq id-dokument. Fuq mistoqsija tal-Qorti jekk jiftakarx li ffirma xi ħaġa jwieġeb iva u jkompli jixhed "Ħeqq ma nafx hux dan Sir għax lanqas qrajtu jiena. Jiena naf li konna hemmhekk qisna qed nieħdu kafe' għax hekk kiemet." (a' fol 146). Ftit aktar 'l isfel għid li skont kif qallu l-avukat tiegħu,

iffirma biex "inġeddu xi ħaġa". Di piu' l-Konvenut l-ieħor Fabrizio Faniello f'ebda ħin ma ssottometta li l-Konvenut l-ieħor ma kienx presenti għall-iskrittura. Anzi din il-Qorti żżid tgħid li kieku l-Konvenut Wayne Chetcuti ried jipprova li ma ffirmax dik l-iskrittura kellu wkoll l-opportunita' iressaq bħala xhud lill-imsemmi Fabrizio Faniello biex jipprova dak li bħal donnu alllega fix-xhieda tiegħu. Fid-dawl ta' dan kollu l-Qorti hija konvinta li Wayne Chetcuti kien parti għall-iskrittura tal-20 ta' Frar 2008.

9. Dan kollu jwassal għall-konkluzjoni li l-Konvenuti qua garanti solidali għandhom iwieġbu għan-nuqqasijiet tad-debitriċi prinċipali u ċioe' Famotre Limited. Għalhekk kif intqal fis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell (App. Kummerċjali tad-19 ta' Mejju 1995 - Vol. LXXIX.ii.pg 947**) fl-ismijiet Avv. Dott. Henry sive Eric Mamo nomine -vs- Charles Psaila:

"… ... minħabba li hawn si tratta mhux ta' garanzija sempliċi imma ta' waħda in solidum ċjoe' joint and several il-konsegwenza hija illi l-garanti in solidum fit-termini ta' l-artikolu 1935 (b) tal-Kodiċi Ċivili huwa fl-istess posizzjoni tad-debitur u ma jistax jitlob jew jopponi l-eċċezzjoni ta' l-eskussjoni jew il-benefiċċju tad-diviżjoni. In fatti l-effetti tal-garanzija solidali prinċipalment jirrisolvu ruħhom proprju f'dan bil-konsegwenza illi l-kreditur huwa mogħti d-dritt illi jaġixxi direttament kontra l-garanti solidali mingħajr il-ħtieġa li qabel jaġixxi kontra d-debitur prinċipali jew li jirrikorri għall-eskussjoni jew għad-diviżjoni tal-beni qabel ma jkun jista' jaġixxi kontra l-garanti solidali."

10. Għall-fini ta' kjarezza jrid pero' jingħad li fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti d-dritt tal-benefiċċju ta' eskussjoni lanqas jesisti, kemm għaliex il-Konvenuti irrinunzjaw għalih espressament fl-iskrittura imsemmija u kemm għaliex si tratta ta' obbligazzjoni kummerċjali (ara artiklu 115 tal-Kodiċi Kummerċjali).

Il-mertu

11. Għalhekk jibqa' issa li jigi kkunsidrat l-mertu. Kemm mix-xhieda tal-Konvenut Wayne Chetcuti u kif ukoll minn nota ta' sottomissjonijiet tal-Konvenut Fabrizio Faniello, jidher li dawn qegħdin biss jikkontestaw id-danni. Kwantu għat-talbiet l-oħrajn dawn mhux kontestati. Kwantu għall-arretrati ta' kera fl-ammont ta' €7,320 dawn jirrisultaw għaliex ħadd mill-Konvenuti ma kkontestahom. Kwantu għall-kontijiet ta' liċenzji lill-Awtorita' tat-Turiżmu fl-ammont ta' €5,888.67 dawn mhux biss mhux kontestati iżda jirriżultaw ukoll mill-kontijiet esebiti (a' fol 105 sa 122). Kwantu għall-kontijiet ta' dawl u ilma dawn ukoll mhux kontestati b'dana li l-ammont li jirriżulta lil din il-Qorti mid-dokumenti esebiti huwa dak ta' €5,652 u mhux dak mitlub mis-Soċjeta' Attriċi.

12. Jidher pero' li hemm kontestazzjoni dwar l-għamara u attrezzaturi li kien hemm fil-post mertu tal-kirja in kwistjoni. Il-Konvenuti jikkontesta dan l-

aspett tal-Kawża. Il-Qorti pero' tosserva li għamara u apparat kien hemm żgur, tant li l-iskrittura ta' kirja tagħmel referenza għalihom u saħansitra jiġi dikjarat li dawn jinsabu elenkati f'inventarju bħala Dok A mal-iskrittura msemmija. Tajjeb jew ħazin, meta l-Konvenuti ikkostitwew lilhom infushom garanti solidali skont l-iskrittura tal-20 ta' Frar 2008 dan għamluh konsapevolment li xi għamara u apparat kien hemm tant li huma ffirmaw b'referenza u "in terms of the lease agreement".

13. Iżda huwa ukoll minnu li l-inventarju li saret referenza għalih qatt ma ġie prodott fil-kors ta' din il-Kawża. Meta l-Qorti saqsiet lil Martin Borg dwar dan l-inventarju t-tweġiba tiegħu kienet: "Irrid infittxu." B'dan kollu baqa' ma pproduċa ebda inventarju. Din il-Qorti tħoss li ai fini ta' prova kwantu jirrigwarda d-danni dan l-inventarju kien ikun l-aħjar prova. Di piu' uħud mir-riċevuti huma maħruġin fuq Soċjeta' bl-isem ta' Munchie Shack Ltd, li ma għandha x'taqsam xejn ma' din il-kawża (ara fol 127 ta' €106 u fol 130 ta' €441) u invoice oħra maħruga fuq xi ħadd jismu David fl-ammont ta' €2,402.75 li wkoll ma għandux x'jaqsam mal-kawża. Dan ma jfissirx li xi xorta ta' danni ma kienx hemm, ġaladarba skont l-istess kirja għamara u apparat kienu jesistu u wara li spiċċat il-kirja s-Soċjeta' Attriċi ma jidhirx li din l-għamara baqgħet hemm. Il-Qorti, ai fini ta' likwidazzjoni ta' danni, ser tieħu dawn il-fatturi in konsiderazzjoni.

14. Rinfaċċjata b'dawn ix-xorta ta' provi u kif ukoll fid-dawl tax-xhieda kontrastanti ta' Wayne Chetcuti dwar dan l-aspett ta' danni (ara 143 et sequens), il-Qorti tagħmel referenza għal dak li jgħallmu dawn il-Qrati f'ċirkostanzi simili. Għalhekk issir referenza għad-Deċiżjoni fl-ismijiet **Margaret Camilleri pro et -vs- The Cargo Handling Company tat-13 ta' Ottubru 2004** fejn intqal hekk:

"In vista tad-diverġenza ta' veduti mill-kontendenti fuq il-materja, kombaċjat ukoll ma' l-aspetti aktar 'il fuq aċċennati, ma jidherx li hu possibbli, fl-isfond tar-riżultanzi proċesswali, illi tiġi stabbilita stima awtentika u preċiża ta' l-entita` tat-telf. Jew għallanqas jista' jingħad li minħabba l-effett tad-diversi konkawżi jeżistu diffikoltajiet għall-otteniment tal-likwidazzjoni speċifika ċerta u tad-determinazzjoni preċiza tat-telf. Meta hekk tirriżulta li hi s-sitwazzjoni forsi l-uniku parametru suġġeribbli hu dak ekwitattiv. Loġikament, pero`, il-likwidazzjoni ekwitattiva trid dejjem tinżamm fil-qafas tas-sistema kodiċistika tar-riżarċiment kif espress fl-Artikolu 1135 fuq riferit; Ma jistax ikun dubitat illi hu rikonoxxut lill-ġudikant anke fis-sistema tal-liġi tagħna l-poter diskrezzjonali li jillikwida t-telf u l-qligh bl adoperu tal-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva. Ara a propożitu deċiżjoni a Vol. XXXV P III p 615 fejn ġie proprju rikonoxxut, fuq l-istregwa ta' dak espress mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni, illi "vi hanno casi in cui, non potendosi avere mezzi istruttori, e` rimesso al magistrato il valutare 'ex aequo et bono' secondo i dettami

della sua ragione e coscienza, l' ammontare del danno al risarcimento del quale taluno fu condannato".

15. Għalhekk gwidata b'dawn il-prinċipji, din il-Qorti ser tilikwida d-danni subiti mis-Soċjeta' Attriċi fis-somma ta' tmint elef Ewro (€8,000), liema somma qegħdha tiġi hekk likwidata minn din il-Qorti arbitrio bon viri u b'rispett lejn il-prinċipju tal-ekwita'. Dan ifisser għalhekk, li l-ammont totali dovut mill-Konvenuti solidalment bejniethom lis-Soċjeta' Attriċi huwa dak ta' sitta u għoxrin elf tmien mija u sittin Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€26,860.67) bl-imgħaxijiet legali mill-31 ta' Ottubru, 2008 sal-pagament effettiv.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' t-talbiet attriċi, b'dana li qed tikkundanna lill-Konvenuti sabiex solidalment bejniethom iħallsu lis-Soċjeta' Attriċi s-somma totali ta' sitta u għoxrin elf tmien mija u sittin Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€26,860.67) bl-imgħaxijiet legali mit-31 ta' Ottubru, 2008 sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjes, inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numerat 1717/2008 presentat fil-31 ta' Ottubru 2008, b'dana li dawk tal-kawża għandhom jinqasmu, kwantu għal żewg terzi (2/3) a' karigu tal-Konvenuti u kwantu għar-rimanenti terz (1/3) a' karigu tas-Soċjeta' Attriċi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur