Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 20/2015

Michele Peresso Limited (appellata)

Vs

De Tigne Limited (appellanti), John Sammut u Mark Sammut

18 ta' Novembru, 2019.

1. Il-każ jitratta dwar il-fond *De Tigne Shopping Complex*, numru 21, Tigne Seafront, Sliema li saret favur l-attriċi b'kuntratt tat-22 ta' Lulju, 2008. L-attriċi ipproponiet proċeduri ta' arbitraġġ (numru 2492/2010) *ai termini* ta' klawżola 22 ta' dak il-kuntratt bl-ilment ikun li ftit wara li ħadet il-pussess tal-fond:

   i. Kien hemm parti tal-fond li suppost ingħatat il-pussess tiegħu li baqa' fil-pussess ta' terzi;
   ii. Sabet difetti fil-fond;
   iii. Kien impossibbli għaliha li tagħmel *refurbishment* tal-fond minħabba l-presenza ta' terzi.

2. Għaldaqstant, l-attriċi talbet lit-Tribunal tal-Arbitraġġ sabiex:-

> *"1. All and any necessary declarations including that the respnodent failed to adhere to its obligations as stipulated in the contract;*
> *2.An abatement of the rent payable under the lease agreement together with the consequential refund, to the claimant, of the rent paid in excess of the abated rent.*
> *3. An Order condemning respondent to pay to the claimants the amounts stipulated in the agreement for failure to obtain the vacation of the premises by third parties.*
> *4. An Order condemning respondent to pay to the claimants liquidated damages for losses suffered and resulting from the above mentioned failures of the respondents in relation to the lease of the said premises".*

3. Il-kumpannija konvenuta appellat mid-deċiżjoni tat-Tribunal tal-Arbitraġġ tat-22 ta' Jannar, 2014 li ikkundannata tħallas lill-attriċi s-somma ta' €200,328.80

bl-imgħax minn dakinhar bħala tnaqqis tal-kera fuq il-fond *De Tigne Shopping Complex*, kif ukoll €11,650 danni pre-likwidati dovuti lilha skont klawżola 2.2 tal-kuntratt ta' lokazzjoni u bl-imgħax mit-22 ta' Lulju, 2010.

4. It-Tribunal irraġuna li:

   i. Sa 24 xahar mit-22 ta' Lulju, 2008 kien għadu ma ingħatax pussess tal-ambjenti kollha. Għalhekk saret dovuta l-penali li tissemma f'klawżola 2.2 tal-kuntratt.
   ii. Mill-provi rriżulta li l-*air conditioners*, il-*lifts* u *escalators* ma kinux qed jiffunzjonaw tajjeb u s-sistema tal-elettriku ma kinitx *'state of the art'*. Dan wassal sabiex fixkel sostanzjalment l-użu tal-fond oġġett tal-lokazzjoni. Wara li għamel riferenza għall-artikolu 1545 tal-Kodiċi Ċivili, it-tribunal *arbitrio boni* viri naqqas il-kera b'35%.

5. Fir-rigward tas-somma flus li l-konvenut kienet kundannata tħallas lill-attriċi, it-tribunal qal:-

> *"Jirriżulta illi tul il-perjodu meta kienet viġenti l-kirja, MPL ħallset kera lill-DTL is-somma ta' €572,368.*
> *Għalhekk 35% x €572,368 = €200,328.80.*
> *Billi, kif intqal f'para. 8 supra, il-penali ta' €11,650 hija dovuta in linea ta' danni prelikwidati billi l-ambjent UJ ma ngħatax l-pussess vakanti tagħha lill-MPL sal-21 ta' Lulju 2010, it-total dovut mill-De Tigne Limited lil Michele Peresso Limited huwa €200,328.80 + €11,650 = €211,978.80".*

6. B'mod preliminari l-konvenuta argumentat li m'hemmx jedd ta' appell mid-deċiżjoni għaliex il-partijiet kienu espressament ftehmu li d-deċiżjoni tat-Tribunal tkun finali. Il-qorti ma taqbilx. Klawżola 22 tal-kuntratt ta' lokazzjoni ma eskludietx espressament il-jedd ta' appell mid-deċiżjoni tat-Tribunal (ara artikolu 70A(1)(b) tal-Att dwar l-Arbitraġġ, Kap. 387). Il-kuntratt addizzjonali tas-7 ta' Mejju, 2009 fih ukoll klawżola ta' arbitraġġ, u tipprovdi li fejn tinqala' kwistjoni dwar dak il-ftehim il-partijiet, *"3.4 ..... agree to refer the matter **for final and binding arbitration** in terms of Arbitration Law in accordance with the rules and practices of the Malta Arbitration Centre"*. Pero' dak il-kuntratt ma kienx jirreferi għall-kwistjonijiet meritu tal-arbitraġġ. Għalhekk dik il-klawżola

ma tapplikax. F'kull każ fil-klawżola m'hemmx dikjarat *'espressament'* li m'hemmx jedd ta' appell mid-deċiżjoni tat-Tribunal.

7. L-attriċi argumentat ukoll li l-aggravji m'humiex dwar punti ta' liġi, u għalhekk skont l-Att dwar l-Arbitraġġ (Kap. 387) il-konvenuta m'għandhiex jedd ta' appell. Din l-eċċezzjoni ser tkun qegħda tiġi kkunsidrata meta l-qorti tikkunsidra l-aggravji.

8. **L-ewwel aggravju**.

8.1 Il-konvenuta tilmenta li r-raġunament tat-Tribunal tal-Arbitraġġ:

> *"4.1..... hija bażata fuq raġunament pjuttost kapżjuż u sofistiku billi ma ġiex identifikat u stabbilit il-livell u grad ta' effett ta' kull wieħed miż-żewġ fatturi li l-istess Tribunal ikkunsidra bħala dawk li kkonsegwew impatt negattiv fuq l-operat tas-soċjeta attriċi appellata u li konsegwenza ta' hekk ġie ordnat arbitrio boni viri it-tnaqqis tal-kera f'livell ta' ħamsa u tletin fil-mija (35%). Kjarament dan ma huwiex mod kif tingħata deċiżjoni għaliex it-termini tal-likwidazzjoni li għab-bażi tagħha ssir il-kundanna tal-ħlas jridu jkunu ċari u definiti. Dan id-difett fid-deċiżjoni tat-Tribunal tal-Arbitraġġ huwa difett ta' natura sostanzjali li jagħti lok għall-annullament tad-deċiżjoni"*.

8.2 Il-qorti hi tal-fehma li dan l-aggravju seta' ġie spjegat b'mod iktar ċar. Jekk il-konvenuta qegħda talludi għal fatt li fid-deċiżjoni t-Tribunal ma tax spjegazzjoni kif kull wieħed miż-żewġ nuqqasijiet li identifika effetwaw in-negozju tal-kumpannija attriċi, it-tribunal għamilha ċara li kien qiegħed jiddeċiedi fuq bażi ta' *arbitrio boni viri*. Fl-artikolu 1545 tal-Kodiċi Ċivili l-liġi ma tipprovdix il-mod kif għandu jsir l-eżerċizzju sabiex titnaqqas il-kera u għalhekk it-tribunal kellu diskrezzjoni wiesa' meta ġie biex jistabbilixxi l-persentaġġ mill-kera li kellu jitnaqqas. Li hu żgur hu li t-tribunal kien sodisfatt li n-nuqqasijiet tal-attriċi kellhom *"impatt negattiv sostanzjali fuq l-operat"* tal-attriċi.

8.3 F'kull każ dan l-aggravju m'għandu x'jaqsam xejn ma' punti ta' liġi li dwarhom jista' jsir appell skont l-artikolu 70A tal-Att dwar l-Arbitraġġ (Kap. 387), u dan kif ser jirriżulta aħjar meta l-qorti ser tikkusidra l-aggravji l-oħra.

9. **<u>It-tieni aggravju.</u>**

9.1 F'dan l-aggravju l-konvenuta argumentat li *"4.2 .... m'huwiex ġustifikat li jsir tnaqqis ulterjuri fil-kera ridotta imnaqqsa meta tnaqqis previst, maqbul u effettiv kellu l-iskop li jagħmel tajjeb għall-fatt li ż-żona 'UJ" kienet għadha fil-pussess ta' terzi"*. Hu għalhekk evidenti li l-konvenuta qegħda tirreferi għal dik il-parti tal-bini li fil-kuntratt ta' lokazzjoni hemm riferenza għaliha bl-ittri 'UJ' (ara pjanta B mehmuża mil-kuntratt ta' lokazzjoni tat-22 ta' Lulju, 2008).

9.2 Klawżola 15 tal-kuntratt tipprovdi għall-kera inqas baxxa sakemm sid il-kera jagħti l-pussess vakanti lill-inkwilin ta' Area CS u UJ.

9.3 It-Tribunal tal-Arbitraġġ iddeċieda li l-kera għandha tkun ridotta wkoll minħabba li, *"...... MPL ma ingħatatx l-użu esklussiv tal-partijiet fil-kumpless konċessi fil-kuntratt Lokatizju....."* (fol. 11 tad-deċiżjoni).

9.4 Il-qorti mhijiex konvinta li meta t-Tribunal iddeċieda li jnaqqas il-kera b'ħamsa u tletin fil-mija (35%), dan kien jinkludi riferenza għal dik il-parti tal-bini li fil-kuntratt hi deskritta bħala 'UJ'. Hu veru li t-Tribunal qal li dak il-persentaġġ jinkludi fih il-konsiderazzjoni li l-inkwilina *"ma ingħatatx l-użu esklussiv tal-partijiet tal-kumpless konċessi fil-kuntratt lokatizju"*. Pero' minn qari tad-deċiżjoni kollha l-qorti fehmet li t-Tribunal kien qiegħed jirreferi għall-partijiet differenti minn dawk markati 'UJ' (ara fol. 9 tad-deċiżjoni).

9.5 F'kull każ l-aggravju tal-konvenuta jeħtieġ apprezzament ta' provi, li ma jistax isir peress li mhemmx jedd ta' appell fuq punti ta' fatt. Qalet sew l-attriċi li t-tieni aggravju mhu xejn għajr *"....**kritika tal-apprezzament ta' fatti tat-Tribunal**, liema eżami mill-ġdid ma jistax isir minn Qorti ta' reviżjoni ...... u a bażi tal-pretensjoni tas-soċjeta appellanti illi għandha d-dritt tappella permezz tal-Artikolu 70C tal-*

Kap.387". Fir-rigward ta' dan l-aggravju, il-konvenuta ma identifikatx il-punt ta' liġi u lanqas ma tat *"t-tifsira li r-rikorrent jallega li hi t-tifsira korretta tal-punt ta' liġi identifikat"* (artikolu 70B(1) tal-Kap. 387). Dan ovvjament għaliex f'dan l-aggravju ma jeżistix punt ta' liġi li dwaru jista' jsir appell.

10. **<u>It-tielet aggravju.</u>**

10.1 Il-konvenuta argumentat li ġialadarba t-Tribunal applika l-artikolu 1545(1) tal-Kodiċi Ċivili, ifisser li kkunsidra d-difetti li kien hemm fl-*airconditioners*, *lift*, *escalators* u *sistema tal-elettriku* bħala difetti moħbija. Ilmentat li t-Tribunal tal-Arbitraġġ ma spjegax kif id-difetti fil-*lifts*, *airconditioners*, *lifts, escalators u l-fatt li s-sistema tal-elettriku* inċida fuq l-użu miftiehem. Inoltre', l-attriċi setgħet tinduna bid-difetti qabel iffirmat il-kuntratt ta' lokazzjoni. Il-konvenuta ilmentat li mill-provi kien irriżulta li l-attriċi kienet inkarigat inġinier sabiex jeżamina l-airconditioners. Prova li ssostni li t-Tribunal skarta. Ġie skartat ukoll li l-attriċi kienet taf li l-*airconditioners* kellhom bżonn jinbidlu, tant li talbet lill-konvenuta sabiex tipprovdilha spazju fejn tpoġġi *condenser unit* għall-sistema ta' *airconditioning* waħda.

10.2 Artikolu 1545(1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

> *"(1) Sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri m'għandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-użu tagħha; u, meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera.*
> *(2) Dan igħodd ukoll, għalkemm dawn il-mankamenti jew difetti jkunu nqalgħu wara l-kuntratt.*
> *(3) Iżda, sid il-kera ma jweġibx għall-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt"*.

10.3 It-tribunal ikkonkluda li d-difetti li kien hemm *'kellhom impatt negattiv sostanzjali fuq l-operat tal-MPL'*. Il-konvenuta ilmentat li t-tribunal ma spjegax kif wasal għal dik il-konklużjoni. Ibda biex dak l-ilment ma

jissodisfax dak li jipprovdi l-artikolu 70A(3). Il-fatt li t-tribunal ma spjegax kif wasal għall-konklużjoni li dawk id-difetti kellhom impatt negattiv sostanzjali fuq l-operat tal-attriċi, m'huwiex punt ta' liġi li dwaru jista' jsir appell skont l-imsemmija disposizzjoni. F'dik il-konsiderazzjoni tat-Tribunal mhemmx punt ta' liġi iżda punt ta' fatt. F'kull każ, wieħed għandu jifhem li jekk f'kumpless kummerċjali bħal dak in eżami għandek *lift*, *airconditioners*, *escalators* u sistema tal-elettriku difettużi, ser inaqqsu u jfixklu l-użu tal-fond. Kif jista' fond kummerċjali jkun tajjeb għall-użu b'dawk in-nuqqasijiet kollha ? Għall-qorti hu evidenti li t-tribunal ikkonkluda li kien hemm tfixkil fl-użu minħabba dawk id-difetti kollha. Konklużjoni li jista' jagħmel il-*fact finder*, li żgur li m'hijiex din il-qorti li tista' tikkunsidra biss punt ta' liġi tax-xorta li jissemmew fl-artikolu 70A tal-Kap. 387.

10.4 L-ilment li t-Tribunal ma kkunsidrax li l-attriċi setgħet tinduna bid-difetti, m'hu xejn għajr stedina oħra lil din il-qorti sabiex tistħarreġ il-provi. Pero' ma jeżistix dritt ta' appell fuq punti ta' fatt. Ma tistax tasal għall-konklużjoni jekk difetti humiex moħbija jew apparenti mingħajr ma tikkunsidra l-provi. L-istess jingħad fir-rigward tal-ilment li l-attriċi kienet taf li l-*airconditioners* kellhom bżonn jinbidlu, u f'dan ir-rigward għamlet riferenza għall-klawżola 17.5 tal-Ftehim tal-Kiri. Hawn ukoll l-argument tal-attriċi mhu xejn għajr punt ta' fatt, in kwantu tirreferi għall-provi li kellhom iwasslu lit-tribunal sabiex jikkonkludi li l-attriċi kienet taf li l-*airconditioners* kellhom bżonn jinbidlu. Il-qorti ma tistax tiddeċiedi dwar dak l-ilment jekk mhux wara li tirreferi għall-fatti li joħorġu mill-provi, possibilment ukoll permezz ta' inferenzi li tagħmel mill-fatti. Eżerċizzju li ma jistax isir fejn l-appell hu limitat għall-punti ta' liġi skont il-Kap. 387.

10.5 Hu biss fl-arbitraġġi mandatorji li hemm jedd ta' appell ukoll fuq punti ta' fatt (artikolu 70C tal-Kap. 389). Il-każ in eżami ma kienx arbitraġġ mandatorju. Id-dritt ta' appell hu biss fuq punt ta' liġi, u mhux kull punt ta' liġi. Dan hu evidenti minn artikolu 70A(3) tal-Kap. 387. Li f'dan l-

istadju ma jistax isir apprezzament mill-ġdid ta' provi, hu evidenti minn paragrafu (ċ) ta' subinċiż (3) tal-artikolu 70A, li jipprovdi li din il-qorti trid tkun sodisfatta *"(ċ) li fuq bażi ta'* ***<u>dak li jirriżulta mill-fatti fid-deċiżjoni</u>****, id-deċiżjoni tat-tribunal dwar il-punt ta' liġi hija prima facie miftuħa għal dubju serju"*. Għalhekk hu ovvju li mhemmx lok li din il-qorti tagħmel xi apprezzamenti tal-provi. Saħansitra l-punti ta' liġi iridu jkunu bażati fuq il-fatti kif jirriżultaw mid-deċiżjoni (*"on the basis of the findings of fact in the award")*. Dan ikompli jsaħħaħ il-fehma ta' din il-qorti li ma tistax tagħmel apprezzament tal-provi f'appell minn arbitraġġ li m'huwiex mandatorju. Dan apparti t-tribunal irid ikun iddeċieda fuq il-punt ta' liġi. Il-qorti żżid li f'dan l-aggravju l-konvenuta ma identifikat l-ebda punt ta' liġi u wisq inqas ma tat interpretazzjoni kif jeżiġi l-artikolu 70Ċ tal-istess liġi.

10.6 L-attriċi għamlet ukoll riferenza għall-klawżola 8.3 tal-kuntratt li tipprovdi,

> *"8.3* ***It is understood and accepted that the Lessee may not seek any form of compensation for any delay or other cause from the Company where ssuch claims arise from any breakdown or fault of any equipment or service in the premises from theft or forced entry, from strike, riot, industrial dispute, breakage, robbery or malicious damage, from any natural calamity, flood, fire or as a reuslt of any shortages of labour or material, or from Government or Public Authority regulations or impositions****. Such exemption shall not apply in respect of anything which is occasioned by an act of the Company or its representatives and/or officials"*.

11. L-eżenzjoni li qegħda tipprova tiggranfa magħha l-konvenuta m'għandha x'taqsam xejn mal-meritu tal-kawża in eżami. Dan apparti li dak ukoll hu ilment li għandu x'jaqsam ma' punt ta' fatt.

12. Il-konvenuta argumentat ukoll li, *"4.5 ..... għalkemm it-Tribunal tal-Arbitraġġ ikkummenta u stqarr li s-soċjeta attriċi appellanti ma għamlet kważi xejn sabiex tnaqqas id-disaġju li kienet qegħda tbati, l-istess Tribunal tal-Arbitraġġ ma saqsiex x'setgħet kienet ir-raġuni wara dan"*. It-Tribunal ma kellux għalfejn joqgħod jisspekula għalfejn l-attriċi ma ħaditx passi ġudizzjarji sabiex iġġiegħel

lill-attriċi biex twettaq l-obbligi tagħha. L-attriċi ipproponiet proċeduri kif kellha kull dritt li tagħmel skont il-liġi.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-kumpannija konvenuta.

Anthony Ellul.