MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Numru: 121/2011/1 LM

George Muscat (detentur tal-karta tal-identitá bin-numru 345941M) in rappreżentanza tal-kumpanija Tacsum Limited
(l-appellanta)
vs.
Anton Zammit bħala President u membru tas-soċjetà 'Brothers and Sisters in Christ' (B.A.S.I.C) u li qed jidher in rappreżentanza tas-soċjetà Brothers and Sisters in Christ (B.A.S.I.C) u fil-kapaċità personali tiegħu bin-numru tal-karta ta' identità 314741(M) bħala garanti *in solidum* tal-obbligi tas-soċjetà hawn fuq imsemmija fuq dan l-istess ftehim

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan hu appell magħmul minn George Muscat in rappreżentanza tal-kumpanija **Tacsum Limited** [minn issa 'l quddiem "is-soċjetà appellanta"] mis-sentenza mogħtija fis- 17 ta' Ottubru, 2018, [is-sentenza appellata], mill-Bord li

Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem imsejjaħ ‘il-Bord’], li permezz tagħha ddeċieda billi laqa’:

> *“… it-talbiet tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond u għall-fini ta’ żgumbrament jiffissa terminu ta’ żmien xahar mil-lum, bl-ispejjez kontra s-soċjetà intimata.”*

Fatti

2. Il-fatti ta’ din il-kawża jirrigwardaw pretensjoni ta’ ħlas ta’ arretrati ta’ kera dovuti skont ftehim bejn George Muscat li allegatament deher għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà appellanta u l-appellat **Anton Zammit pro et noe** għall-kiri ta’ fond magħruf bħala “Mirage Hotel” fi Triq John Borg, l-Imsida [minn issa ’l quddiem imsejjaħ “il-fond”].

Mertu

3. George Muscat istitwixxa il-proċeduri odjerni f’isem is-soċjetà appellanta kontra l-appellati permezz tal-preżentata ta’ rikors maħluf quddiem il-Bord, fejn filwaqt li talab li l-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-artikolu 16 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, talab ukoll sabiex l-appellati jiġu kkundannati jħallsu s-somma komplessiva ta’ tletin elf, mitejn u sebgħa u sebgħin Euro (€30,277), rappreżentanti tlettax-il (13) skadenza ta’ kera fl-ammont ta’ elfejn tliet mija disgħa u għoxrin Euro (€2,329) il-waħda, dovuta kull xahar bil-quddiem, u dan bl-imgħaxijiet u bl-ispejjeż.

4. L-appellat pro et noe ġie awtorizzat mill-Bord jippreżenta r-risposta tiegħu wara li l-Bord ikkunsidra li kellu eċċezzjonijiet validi u tah żmien għoxrin jum għall-preżentata ta' tali risposta, fejn ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet: preliminarjament (a) in-nullità tar-rikors promotur stante li mhux ġuramentat; (b) l-inkompetenza tal-Bord stante l-mertu; (ċ) l-inkompetenza tal-Bord *ai termini* tas-subartikolu 1525(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta; (d) l-inkompetenza tal-Bord *ai termini* tas-subartikolu 16(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (e) is-soċjetà appellanta għandha tressaq prova tat-titolu tal-fond; (f) *lis alibi pendens* fir-rigward ta' dak allegatament dovut ghax-xhur ta' Novembru, 2010, u Diċembru, 2010; u fil-mertu bla preġudizzju għal dak diġà eċċepiet (ġ) George Muscat ma kienx awtorizzat skont il-*Memorandum and Articles of Association* sabiex jidħol fil-ftehim; (g) ukoll ma jidhirx li kien ġie awtorizzat sabiex jippreżenta l-kawża odjerna; (ħ) l-intempestività tal-azzjoni; (h) is-soċjetà appellanta kisret id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 1539(b) tal-Kap. 16; (i) it-tieni talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt; u dan bl-ispejjeż.

<u>Is-Sentenza Preliminari</u>

5. Permezz tas-sentenza preliminari tiegħu mogħtija fis-6 ta' Diċembru, 2012, il-Bord ċaħad l-ewwel erba' eċċezzjonijiet tal-appellat pro et noe. Dan tal-aħħar ottjena l-permess tal-Bord sabiex interpona appell minn dik is-sentenza, iżda din il-Qorti kif diversament preseduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Settembru, 2015, ċaħdet l-appell tiegħu u kkonfermat id-deċiżjoni tal-

Bord, filwaqt li l-atti ġew ordnati li jintbagħtu lura lill-Bord għall-kontinwazzjoni tas-smigħ tal-kawża.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-17 ta' Ottubru, 2018, il-Bord laqa' l-ħames, is-seba' u t-tmien eċċezzjoni preliminari tal-appellat pro et noe wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar il-ħames, is-sitt, is-sebgħa u t-tmien eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati.

Illi l-ħames eċċezzjoni tgħid:

"5. Preliminarjament ukoll, u bla preġudizzju għas-suespost, trid tingħata mir-rikorrenti prova ta' titolu rigward il-fond de quo. Fin-nuqqas, għandu jirriżulta ċar illi l-kumpanija rikorrenti mhijiex proprjetarja tal-fond de quo u għalhekk qatt ma setgħet tidħol fi ftehim in rigward tal-istess fond."

Illi l-intimati għalhekk qiegħdin jeċċepixxu illi s-soċjetà rikorrenti ma għandhiex titlu validu fil-liġi sabiex tikri l-imsemmi fond. Illi rinfaċċjati minn tali eċċezzjoni kien jinkombi lill-istess rikorrenti li tipprova t-titolu tagħha u turi sodisfaċentament għall-Bord illi għandha titlu tajjeb biżżejjed li jagħtiha id-dritt illi tikri l-fond mertu tal-kawża lil ħaddieħor. Din il-prova ma nġabet bl-ebda mod mir-rikorrenti. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qegħda tiġi milqugħa.

Illi f'dan l-istadju l-Bord se jgħaddi sabiex jikkunsidra s-sebgħa u t-tmien eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati. Dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet se jiġu kunsidrati flimkien stante li ftit ivarjaw minn xulxin u huma kważi l-istess:

Illi is-seba' eċċezzjoni tgħid hekk:

"7. Bla preġudizzju għas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti għandha wkoll tinċaħad għaliex George Muscat ma kienx awtorizzat skont ma jiddisponi l-

Memorandum u l-Articles of Association tal-kumpanija rikorrenti biex jidħol fil-ftehim anness mar-rikors promotur."

Illi t-tmien eċċezzjoni tgħid hekk:

"8. Bla preġudizzju għas-suespost, it-tieni talba tal-kumpanija rikorrenti għandha wkoll tinċaħad għaliex l-istess George Muscat ma jidhirx illi ġie awtorizzat skont ma jiddisponu il-Memorandum u Articles of Association tal-kumpanija biex jippreżenta din il-kawża."

Illi l-intimat esebixxa bħala Dokument "X" a folio 75 sa 90 tal-proċess, id-dettalji tal-kumpanija, elenku tad-dokumenti preżentati lill-Awtorità li tirregola s-Servizzi Finanzjarji f'Malta (MFSA) kif ukoll il-Memorandum and Articles of Association tal-kumpanija Tacsum Ltd. Minn liema dokumenti ma tirriżulta l-ebda awtorizzazzjoni lir-rikorrent (1) sabiex jidħol fil-ftehim ta' kera mal-intimat u (2) u sabiex jistitwixxi dawn il-proċeduri kontra l-intimat. Minn naħa tagħha r-rikorrenti ma provdiet l-ebda prova sabiex jirribatti dawn l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat.

Fil-fatt l-Artikolu 12(ii) tal-istess Articles of Association a folio 87 tal-proċess jistipula ċar: "the person mentioned in clause 8 of the Memorandum shall represent the Company in judicial proceedings, provided that <u>no proceedings may be instituted by the Company without the Board's authority</u>" (sottolinejar tal-Bord).

Illi rinfaċċjat b'din l-eċċezzjoni kien jinkombi lill-istess rikorrenti illi tressaq provi li r-rikorrenti kienet awtorizzat lid-Direttur George Muscat jistitwixxi dawn il-proċeduri.

Illi għaldaqstant dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati qegħdin jiġu milqugħa.

Illi akkolti dawn it-tlett eċċezzjonijiet preliminari ma hemmx lok illi dan il-Bord jikkunsidra s-sitt eċċezzjoni preliminari."

<u>L-Appell</u>

7. Fil-5 ta' Novembru, 2018 George Muscat għan-nom tas-soċjetà appellanta ppreżenta rikors tal-appell quddiem din il-Qorti, fejn talabha:

"...sabiex jogħġobha tirrevoka u tikkanċella s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar is-17 ta' Ottubru, 2018, fl-ismijiet premessi permezz ta' liema hija laqgħhet il-ħames, is-seba' u t-tmien eċċezzjoni preliminari tal-intimati u naqset milli tieħu konjizzjoni tas-sitt eċċezzjoni u minflok tagħddi sabiex tiċħad il-ħames, is-seba' u t-tmien eċċezzjoni filwaqt li tirrimanda l-atti lura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għall-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża fuq is-sitt eċċezzjoni u fuq il-mertu;

Bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra l-intimati."

8. Is-soċjetà appellanta tgħid li tħoss ruħha aggravata bid-deċizjoni tal-Bord fejn laqgħet il-ħames, is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tal-appellat pro et noe u jfisser kif ġej: (a) fir-rigward tal-ħames eċċezzjoni jgħid li l-prova saret permezz tal-preżentata tal-kuntratt ta' lokazzjoni, iżda mingħajr preġudizzju għal dak sottomess, hija kienet flimkien mar-rikors tal-appell tagħha ppreżentat kopja awtentikata tal-kuntratt pubbliku li permezz tiegħu s-soċjetà appellanti kienet akkwistat it-titolu tagħha, u dan a tenur tal-artikolu 145 tal-Kap. 12; (b) fir-rigward tas-seba' u tat-tmien eċċezzjoni ssostni li dwar l-awtorizzazzjoni o meno tiegħu, l-appellat pro et noe m'għandu l-ebda *locus standi* sabiex jaqbad mal-kwistjoni tar-relazzjoni ġuridika bejn is-socjetà appellanti Tacsum Ltd u George Muscat għaliex din kienet kwistjoni ta' bejniethom.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

9. Fir-risposta tal-appell l-appellat pro et noe jissottometti li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u jisħoqqilha li tiġi kkonfermata. Fir-rigward tal-aggravju dwar id-deċiżjoni tal-Bord li jilqa' l-ħames eċċezzjoni tiegħu, l-appellat pro et noe isostni li l-preżentata tal-kopja tal-kuntratt tal-akkwist mar-rikors

tal-appell ma kinitx tiswa u s-soċjetà appellanta kellha kull opportunità li tippreżentah quddiem il-Bord fejn id-difiża tagħha kienet ġiet milqugħa b'eċċezzjoni li ma kienx hemm prova dwar ir-rappreżentanza minn George Muscat. Is-soċjetà appellanta minflok kienet qiegħda tisħaq li ġaladarba kien ġie ffirmat il-ftehim u tħallsu wkoll l-kirjiet, dan kien ifisser li l-appellat pro et noe kien aċċetta t-titolu tagħha. Iżda l-appellat pro et noe isostni li minkejja dan, xorta wieħed jista' jinstab li m'hemm l-ebda titolu.

Fir-rigward tat-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta dwar id-deċiżjoni tal-Bord li jilqa' s-seba' eċċezzjoni tiegħu, l-appellat pro et noe jirrileva li hawnhekk ukoll is-soċjetà appellanta naqset li tressaq prova quddiem il-Bord. B'riferiment għall-artikolu 8 u għall-paragrafu 11(a) u 11(e) tal-*Articles of Association* tas-socjetà appellanta, l-appellat pro et noe jirrileva li kien hemm bżonn l-awtorizzazzjoni tal-bord tad-diretturi għall-firma tal-ftehim, iżda prova ta' din l-awtorizzazzjoni ma ġietx imressqa. Għal dak li jirrigwarda l-aggravju tas-soċjetà appellanti fir-rigward tad-deċiżjoni tal-Bord fejn ġiet miċħuda it-tmien eċċezzjoni tiegħu, l-appellat pro et noe jissottometti li l-appellant Muscat lanqas kellu l-awtorizzazjoni tas-socjetà appellanti sabiex jippreżenta l-proċeduri odjerni kif kien jirrikjedi s-subartikolu 12(ii) tal-*Articles of Association* ta' dik is-soċjetà. Iżid igħid li s-sentenza ċitata mis-soċjetà appellanti ma kinitx tiswa għaliex il-punti li tressqu fir-Rikors tal-Appell fil-proċeduri odjerni ma kinux jagħmlu parti mill-qofol ta' dik is-sentenza.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-appell, flimkien mar-risposta tal-appellat pro et noe, fid-dawl tas-sentenza appellata, b'dana li hija tal-fehma li għandha tikkunsidra qabelxejn il-kwistjoni tar-rappreżentanza o meno tas-soċjetà appellanta minn George Muscat f'dawn il-proċeduri. Din il-kwistjoni tagħmel parti mill-aħħar aggravju tas-soċjetà appellanta wara li l-Bord laqa' l-eċċezzjoni tal-appellat pro et noe li George Muscat ma kienx awtorizzat skont il-*Memorandum and Articles of Association* tas-soċjetà appellanta sabiex jintavola l-proċeduri odjerni. Tqis li ma jiswew xejn il-konsiderazzjonijiet dwar il-validità o meno tal-ftehim kif wkoll dwar ir-rappreżentanza minn Muscat fuq dak il-ftehim jekk din il-Qorti ssib li l-istess George Muscat qatt ma kien awtorizzat li jiftaħ dawn il-proċeduri.

11. Fir-Rikors tal-Appell qed jiġi sottomess li r-rappreżentanza tas-soċjetà appellanta minn George Muscat hija kwistjoni ta' bejnu u s-soċjetà appellanta u jingħad li l-appellat pro et noe m'għandu l-ebda *locus standi* li jaqbad din il-kwistjoni dwar ir-relazzjoni ġuridika ta' bejn is-soċjetà appellanta u George Muscat, li hija *res inter alios acta*. L-eċċezzjoni tal-appellat pro et noe hija waħda infondata fil-liġi u qiegħed jittenta permezz tagħha li jaħrab il-ġudizzju ta' din il-Qorti. Isir riferiment għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Novembru, 2002, fl-ismijiet **P.L. Adrian Borg noe *vs.* Alfred Fenech noe et** sabiex jiġi sostnut dan l-argument.

12. Min-naħa tiegħu l-appellat pro et noe jilqa' billi jgħid li George Muscat ma kellu l-ebda awtorità li jintavola l-proċeduri odjerni f'isem is-socjetà

appellanta *ai termini* tas-subartikolu 12(ii) tal-*Articles of Assocation* tagħha. Josserva li l-ebda prova ma tressqet dwar l-awtorità ta' George Muscat sabiex jirrappreżenta lis-soċjetà appellanta f'dawn il-proċeduri.

13. Fid-deċiżjoni appellata, filwaqt li l-Bord għamel riferiment għad-dokumenti esebiti mill-appellat pro et noe a *fol.* 75 sa 90 tal-proċess u wkoll għas-subartikolu 12(ii) tal-*Articles of Association a fol.* 87, josserva li effettivament George Muscat ma kellu l-ebda awtorizzazzjoni sabiex jistitwixxi dawn il-proċeduri kontra l-appellat pro et noe. Is-soċjetà appellanta min-naħa tagħha ma offriet l-ebda prova sabiex tilqa' għal din l-eċċezzjoni.

14. Fid-dawl ta' dak li jipprovdi għalih is-subartikolu 12(ii) tal-*Articles of Association* tas-soċjetà appellanta kif ċitat fis-sentenza appellata, din il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-konsiderazzjonijiet u mad-deċizjoni tal-Bord fir-rigward tas-seba' eċċezzjoni mressqa mill-appellat pro et noe. Jirriżulta b'mod ċar u inekwivoku li għalkemm George Muscat huwa indikat fl-Artikolu 8 tal-*Memorandum* tas-soċjetà appellanta bħala r-rappreżentant legali u ġuridiku tagħha, imma hemm il-ħtieġa tal-awtorizzazzjoni tal-bord tad-diretturi qabel ma jiġu intavolati proċeduri ġudizzjarji, skont kif jirrikjedi s-subartikolu 12(ii) tal-*Articles of Association*.

15. Kif sewwa osserva l-Bord ukoll, is-soċjetà appellanta ma ressqet l-ebda prova sabiex turi li George Muscat kien debitament awtorizzat mill-bord tad-diretturi sabiex jistitwixxi l-proċeduri odjerni u għalhekk din il-Qorti tqis li fin-nuqqas ta' tali prova ma tistax tikkunsidra li l-proċeduri ġew intavolati bil-mod li jipprovdi s-subartikolu 12(ii) tal-*Articles of Association*.

16. Fir-Rikors tal-Appell is-soċjetà appellanta tagħmel riferiment għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili suċċitata sabiex issaħħaħ l-argument tagħha. Iżda din il-Qorti tosserva li l-fatti rigwardanti r-rappreżentanza f'dik il-kawża mhumiex l-istess bħal dawk riżultanti hawnhekk. F'dik il-kawża l-persuna li kienet qiegħda tidher għas-soċjetà attriċi, esebixxa riżoluzzjoni tal-kumpannija fejn huwa kien ġie awtorizzat sabiex jidher f'proċeduri ġudizzjarji u fil-preżentata ta' atti ġudizzjarji skont l-istruzzjonijiet li jkollu mingħandha. Il-konvenuti f'dik il-kawża eċċeppew li ma kienet tressqet l-ebda prova dwar l-awtorizzazzjoni sabiex tinfetaħ <u>dik</u> il-kawża. Is-soċjetà appellanta sfortunatament tiċċita biss l-ewwel parti tal-konsiderazzjonijiet tal-Qorti f'dik il-kawża u tħalli barra l-parti li ssegwi, fejn din tirrileva li l-prokura kienet biżżejjed għat-terz u jekk il-mandatarju mexxa oltre l-istruzzjonijiet tal-prinċipal dan kellha tarah is-soċjetà attriċi għaliex dik kienet kwistjoni interna. Għalhekk din il-Qorti tgħid li l-argument tal-appellanta kien ikun wieħed tajjeb jekk George Muscat kellu f'idu l-awtorizzazzjoni tas-soċjetà appellanta u hu b'xi mod ma mexiex skont kif awtorizzat, iżda fil-każ odjern ma tirriżulta <u>l-ebda prokura</u> da parti tal-bord tad-diretturi tas-soċjetà appellanta kif kien rikjest li jsir skont is-subartikolu 12(ii) tal-*Articles of Association* jekk dik is-soċjetà xtaqet li tipproċedi kontra l-appellat pro et noe.

17. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx dan l-aggravju ġustifikat u tiċħdu u peress li m'hemmx lok li din il-Qorti tgħaddi sabiex tikkunsidra l-kumplament tal-aggravji, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell billi tiċħdu fir-rigward tal-aggravju dwar id-deċiżjoni tal-Bord fejn intlaqgħet it-tmien eċċezzjoni tal-appellat Anton Zammit pro et noe, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-aggravji l-oħra, u tikkonferma s-sentenza appellata fejn din laqgħet it-tmien eċċezzjoni tal-appellat pro et noe.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi u dawk ta' din l-istanza jkunu a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr. Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur