



FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 4 ta' Dicembru, 2020

Talba Nru: 58/2019 PM1

George Falzon (K.I. 297262 (M))

Vs

Carlo Stivala (K.I. 23589(M)) f'ismu proprja u bhala rapprezentant ta' ST Properties Ltd (C78261) u ST Properties Ltd.

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premissi pprezentat fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Marzu, elfejn u dsatax (2019) li permezz tieghu l-attur talab, ghar-ragunijiet hemmhekk premissi, ir-rifuzjoni lura lilu tas-somma ta' hamest elef euro (€5000) inkluz ukoll l-ispejjez tal-ittra ufficjali bin-numru 691/2019, tas-sekwestru numru 437/2019 u ta' din il-procedura.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess avviz senjatament kopja tal-abbozz tal-kuntratt ta' kera (a fol. 5 et. seq.), kopja tal-ittra ufficjali surreferita u nota responsiva

relattiva għall-istess (a fol. 12 et. seq.), u kopja tal-mandat ta' sekwestru ukoll surreferit (a fol. 15 et. seq. tal-process)

Ra r-risposta tas-socjeta` konvenuta li, permezz tagħha gie exceptit,

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
2. Illi kien l-agir dirett tal-istess rikorrenti li wassal sabiex in-negozjati għal kiri tal-fond 133, The Strand, Gzira ma gewx konkluzi u mhux għar-ragunijiet indikati fl-avviz;
3. Illi b'rizultat dirett ta' dan l-agir da parti tar-rikorrenti, is-socjeta` ST Properties LTd sofriet danni u għalhekk qed tipprevalixxi ruhha mill-azzjoni tar-rikorrenti in via rikonvenzjonali sabiex tressaq kontro-talba ai termini tal-art. 396 tal-Kap. 12.

Ra l-kontro-talba kontestwali li, permezz tagħha s-socjeta` konvenuta talbet il-likwidazzjoni tad-danni sofferti minnha wara li b'agir tal-attur in-negozjati għall-kiri tal-fond fl-indirizz 133, The Strand, Gzira gew interrotti liema danni gew allegatament sofferti wara li l-istess socjeta` nehiet il-fond mis-suq, zammet il-fond liberu a beneficcju tal-attur u anke tagħtu access għall-istess.

Ra r-risposta ta' Carlo Stivala f'ismu proprju u bhala rapprezentant ta' ST Properties Ltd li permezz tieghu ecceppew is-segwent:

1. Illi in linea preliminari Carlo Stivala la f'ismu proprju u lanqas bhala rapprezentant tas-socjeta` ST Properties Ltd m'huwa legittimu kuntradittur għat-talbiet attrici u għalhekk Carlo Stivala fil-kapacitajiet li fihom gie mharrek għandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;
2. Illi in linea preliminari wkoll għar-rigward tal-kwalita` ta' rapprezentant tas-socjeta` ST Properties Ltd li fiha gie mharrek Carlo Stivala mhijiex fondata in kwantu socjeta` registrata għandha *locus standi* fi proceduri minghajr il-htiega ta' rapprezentanza u fi kwalunkwe kaz is-socjeta` ST Properties

Limited giet imharrka separatament f' dawn il-proceduri u konsegwentement l-inutilita` li Carlo Stivala jigi mharrek bhala rapprezentant ta' ST Properties Limited;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u fil-mertu, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra r-risposta ghall-kontra-talba prezentata mill-attur li, permezz taghha eccepixxa:

1. Preliminarjament – il-kontro-talba ghandha tigi iddikjarat irrita u nulla stante li t-talba hija sabiex jigu likwidati d-danni li allegatament gew sofferti mis-socjeta` rikonvenzjonanti
2. L-istess kontro-talba hija irrita u nulla ukoll peress li l-istess socjeta` intavolat risposta ohra minghajr kontro-talba
3. Bla pregudizzju it-talba tal-atturi rikonvenzjonanti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tagghom u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' dan il-kaz.

Ra n-nota tal-attur b'anness maghha l-affidavit ta' Raad Elely u dokumenti ohrajn (a fol. 37 tal-process).

Sema' x-xhieda tal-attur waqt is-seduta tal-14 ta' Gunju, 2019 (a fol. 46 et. seq. tal-process).

Sema' x-xhieda ta' Dr. Michael Camilleri u ta' Oliver Magro u ra d-dokumenti ezebiti minnhom waqt is-seduta tat-23 ta' Settembru, 2019 (a fol. 53 et. seq. tal-process).

Kompla jisma' x-xhieda ta' Dr. Michael Camilleri waqt is-seduta tat-3 ta' Dicembru, 2019 (a fol. 86 et. seq. tal-process).

Ra n-nota tal-konvenuti b'anness certifikat guraumentat tal-Perit Ian Cutajar (a fol. 88 et. seq. tal-process).

Sema' x-xhieda tal-attur u ta' Raad Elely waqt is-seduta tad-19 ta' Frar, 2020 u ra d-dokumenti ezebiti waqt l-istess seduta (a fol. 92 et. seq. tal-process).

Sema' x-xhieda ta' Carlo Stivala u ra d-dokumenti ezebiti minnu waqt is-seduta tat-28 ta' Frar, 2020 (a fol. 102 tal-process).

Sema' t-trattazzjoni orali tal-avukata tal-konvenut waqt is-seduta tat-2 t'Ottubru, 2020 u dana wara li la l-attur u lanqas hadd ghalih ma deher.

Ra l-provvediment moghti fis-16 t'Ottubru, 2020 li permezz tieghu it-Tribunal issollewa *ex officio* il-kwistjoni dwar il-possibbli nuqqas ta' interess guridiku da parti tal-attur.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ra li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi permezz tal-azzjoni odjerna l-attur qed jitlob rimbors ta' depozitu li huwa allegatament wettaq favur il-konvenuti b'mod kawzjonali ghall-kuntratt ta' kera li kellu jigi sussegwentement sottoskritt minnu imma li baqa' ma giex hekk sottoskritt, skont hu, ghal ragunijiet li jahtu ghalihom il-konvenuti jew liema minnhom. Il-konvenuti, filwaqt li jirrispondu dawn it-talbiet qeghdin iressqu wkoll kontro-talba ghad-danni allegatament rekati lilhom bhala konsegwenza tal-istess mertu u cioe` l-interruzzjoni tan-negozjati bejniethom.

Illi permezz ta' provvedimenti datat 16 t'Ottubru, 2020 dan it-Tribunal, ghar-ragunijiet hemmhekk dettaljati, qajjem *ex officio* il-kwistjoni koncernenti il-possibbli nuqqas ta' interess guridiku tal-attur.

Illi wara tali decizjoni, minkejja li l-partijiet inghataw l-opportunita` kollha li jressqu l-provi taghhom fir-rigward tal-punt sollevat, l-attur u l-avukat difensur tieghu naqsu milli jidhru ghas-seduti filwaqt illi l-avukat tal-konvenut iddikjarat li m'ghandhiex provi xi tressaq f'tali rigward. Konsegwentement il-kawza baghet differita ghas-sentenza.

Illi t-Tribunal mhux ser jiddilunga ruhu ulterjorment fir-rigward tal-htiega li jigi konklussivament determinat li l-persuna li tressaq l-azzjoni ghandu jkollha l-interess guridiku mehtieg ghas-success ta' tali azzjoni. Dwar dan il-punt it-Tribunal diga` fisser ir-ragunijiet tieghu permezz tal-provvediment tieghu datat 16 t'Ottubru, 2020.

Illi l-avviz promotur huwa car fir-rigward ta' dak li qed jintalab. L-attur jiddikjara li dahal f'negozjati mal-konvenuti ghall-kiri tal-fond 133, The Strand, Gzira. Huwa jikkontendi li “(f)il-bidu ta' dawn in-negozjati l-attur kien ghadda is-somma ta' hamest elefewro (€5000) lill-intimati u l-intimati kienu ghaddew 'draft lease agreement'. Stante li n-negozju ma sarx u l-attur talab ir-rifuzjoni tas-somma li huwa kien hallas pero` l-intimati irrifjutaw li jirrifondu lura din l-istess somma (...) (g)halhekk kellha issir din il-kawza sabiex l-intimati jigu ikkundannati jirrifondu lura s-somma ta' hamest elefewro (€5000)”.

Illi mill-provi prodotti irrizulta li, skont l-attur, “Fuq mistqosija tat-Tribunal nghid li l-hamest elefewro (€500) li jiena hallast lil Carlo Stivala **dawk hargu mill-account tieghi u Elely effettivament ma hareg xejn**” (xhieda moghtija mill-attur waqt is-seduta tal-14 ta' Gunju, 2019 – enfazi mizjuda). Madanakollu jidher li, skont l-attur stess, kien proprju Raad Elely li indikalu din is-somma: “**mort hemmhekk bil-flus diga` lesti fil-fatt niftakar ukoll li Elely lili qalli li ghandi ngib mieghi madwar hamest elefewro (€5000) peress li bejn wiehed u iehor dik kienet is-somma li kienet tkun bizzejjed biex tkopri n-negozju li kien hemm.**” Meta l-istess attur waqt is-seduta tad-19 ta' Frar, 2020 gie sabiex jixhed dwar tali somma migbuda mill-kont bankarju tieghu hawn ukoll sab diffikulta` kbira sabiex jindika data preciza li fiha, fl-istatement bankarju tieghu, kien

qed jigi indikat li huwa gibed tali flus. Fl-ewwel waqt xehed illi tali somma kienet kompriza f'withdrawal ta' ghaxart elef euro datat 11 ta' Dicembru, 2018 u mbaghad stqarr li dawn harighom fid-19 ta' Dicembru, 2018 u kkonkluda generikament li “(g)handi amment li jiena dawn kont hrighom fil-fatt ghal habta tal-Milied.” Madanakollu jidher li l-inkontru bejn il-partijiet u Raad Elely sehħ fl-10 ta' Dicembru, 2018, dana skont id-data indikata fir-rigward tar-ricevuta mahruga mis-socjeta` konvenuta (Dok. JG1 a fol. 100 tal-process) u wkoll skont id-data tal-abbozz tal-kuntratt ta' kera li jinsab ukoll datat 10 ta' Dicembru, 2018 anness mill-attur stess flimkien mal-avviz tat-talba (a fol. 5 et. seq. tal-process). Mill-istatement bankarju tal-attur jirrizulta li ingibdu hamest elef euro (€5000) fis-7 ta' Dicembru, 2018 imma giet depozitat lura l-istess somma proprju fl-10 ta' Dicembru, 2018.

Illi min-naha l-ohra huwa l-istess xhud imressaq mill-attur, ossija Raad Elely li jgiddeb il-verzjoni tal-attur u dana billi jikkonferma li ghalkemm “fuq mistoqsija tat-Tribunal nghid li l-hamest elef euro (€5000) ghaddihom George minn butu ghal ghand Carlos Stivala” “ghalkemm George hareg dawn il-flus mill-but tieghu dawn il-flus fil-fatt huma tieghi. Oed nigi mistoqsi minn fejn ghibt dawn il-flus, nghid li dawn jiena gibthom peress li jiena nahdem” (xhieda moghtija waqt is-seduta tad-19 ta' Frar, 2020 – enfazi mizjuda). Fl-istess affidavit tieghu, prezentat mill-attur l-istess Raad Elely wkoll ikkonferma li: “Jiena peress li kont interessat u fil-fatt jiena kont diga` kont hsibt fuqi ghal hamest elef euro, dak il-hin biex verament nurih li jiena ridtu l-hanut hrigt dawn il-flus u tajthom” (enfazi mizjuda). Da parti tieghu il-konvenut Stivala ukoll xehed li “Jiena fil-hsieb tieghi kien li dan il-hanut kien ser ikun qed jigi mikri minn Radd Elely, George Falzon ma nistax nghid xi rwol kellu, lanqas waqt dan l-inkontru ma gie spjegat lili xi rwol kellu George Falzon. (...) Fuq mistoqsija tat-Tribunal nghid li jiena ma kelli l-ebda ideja li George Falzon kien ser jidhol xi partner mieghu hsibt li kien qiegħed hemmhekk sempliciment sabiex jiffacilita' l-konverzazzjoni ta' bejnietna peress li Raad Elely ma tantx jaf jitellem bil-Malti jew bl-Ingiliz. Nghid li dak il-hin jiena fil-fehma tieghi l-flus hargu min-naha ta' Radd Elely avolja ma nistax nghid il-provenjenza tagħhom dawn il-flus. Xejn minn dak li għamel George Falzon jew minn dak li qal ma tani x'nifhem li dawn il-flus huma tieghu. (...) Nghid li George Falzon lili fl-ebda hin

ma nfirmanni li dawn il-flus kienu tieghu fil-fatt meta cempilli u ghidt li heddidni hu galli li dawn il-flus kelli nirritornahom lil Radd Elely.” (enfazi mizjuda)

Jinkombi allura fuq it-Tribunal illi, avut rigward ghas-surreferit, jiddetermina jekk tassew l-attur irnexxielux jipprova li huwa ghandu l-interess guridiku mehtieg ghas-success tal-azzjoni kif intentata minnu. Kif inghad fil-provvediment datat 16 t'Ottubru, 2020, jekk hemm tassew lok ghal rifuzjoni tal-flus, dawn il-flus ghandhom jirritornaw lura lil min huwa legalment intitolat ghalihom u mhux lil persuni ohrajn. F'dan ir-rigward permezz tas-sentenza datata 20 ta' Meju, 2009 fl-ismijiet **Gladys Magri et. v. Market Intelligence Services Company Limited**, wara li l-Onorabbli Qorti tal-Appell ghaddiet in rassenja ghadd ta' decizjonijiet li jirrigwardjaw l-elementi mehtiega ghal interess guridiku pruvat, ikkonkludiet is-segwenti:

“jekk wiehed jipprova jigbor dawn il-principji fil-qasir wiehed jista' jghid li l-interess guridiku:

- irid ikun attwali [jezisti fil-mument li tigi proposta l-azzjoni riferibbilment ghal ksur ta' jedd u jibqa' jezisti fil-kors kollu tal-kawza]

- irid ikun dirett

- irid ikun legittimu [konformi ghal dritt ta' l-attur, u mhux biss interess]

- irid ikun guridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]

- l-azzjoni trid tkun kapaci li twassal lill-attur ghall-otteniment ta' vantagg u utilita`

- ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur

- il-kawza li jipproponi tkun tista' tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih.

- Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir

- *Ma jistax ikun ipotetiku, ghalkemm jista' jirreferi ghal jedd morali jew suggestiv.*"

*"Illi fis-sentenza "Onor. E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et" (A.C. (JSP) – 6 ta' Ottubru 1999 – Vol. LXXXIII.ii.331) l-Onorabbli Qort ta' l-Appell sostniet:- "“Illi d-definizzjoni accettat fil-gurisprudenza nostrana ta' interess guridiku hija dik tal-Mortara li jghid li l-interess guridiku huwa "l'utilita` finale della domanda giudiziale **nel tema dell'asserita esistenza o violazione del diritto**". (citata b'approvazzjoni mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili permezz tas-sentenza taghha datata 2 t'Ottubru, 2003 fl-ismijiet Edrichton Estates Limited v. Munro Phillips kif konfermata wkoll mill-Onor. Qorti tal-Appell fost ohrajn).*

Illi tenut kont tal-principji surreferiti u applikati l-istess principji ghall-fatti kif irrizultaw fil-kaz in ezami, it-Tribunal m'huwiex u ma jistax ikun moralment konvint li l-attur ghandu l-interess guridiku mehtieg sabiex jottjeni r-rifuzjoni reklamata minnu. Tali nuqqas ta' konvinciment mhuwiex daqstant rizultat tal-posizzjoni guridika mehuda mill-partijiet infushom f'dawn il-proceduri, imma tal-fatt li huwa l-istess xhud imressaq mill-attur Raad Elely li jikkonferma li l-flus li taghhom l-attur qed jitlob rifuzjoni huma tieghu u mhux tal-attur u kwindi jgiddeb il-verzjoni tal-istess attur. Dan iffisser li l-attur ma jistax legittimament jikkontendi li kien hemm fil-konfront tieghu xi 'violazione di diritto' appartenenti lilu kif intiza mill-Mortara fl-estratt mis-sentenza hawn fuq riportata. Effettivament lanqas jista' l-attur jitlob ir-rifuzjoni tas-somma ghaliex, mill-provi prodotti minnu stess, irrizulta kjarament li l-flus gew *se mai* biss fizikament mghoddija minnu lill-konvenut imma fil-fatt jidher li kienu jappartjenu mhux lilu imma lill-istess xhud tieghu Raad Elely.

Illi t-Tribunal offra liz-zewg partijiet l-opportunita` kollha li jikkjarifikaw il-posizzjoni rispettiva taghhom fid-dawl tax-xhieda ghal kollox kunfliggenti hawn fuq riportata. B'mod partikulari kien jinkombi fuq l-attur li jispjega u jiggustifika x-xhieda ta' Elely prodott minnu stess oltre li jfisser, b'mod dettaljat u preciz, kif u meta hareg il-flus mill-kont bankarju tieghu u kif setghu tali flus, skont il-verzjoni offruta minnu, jirrizultaw li hargu mill-kont bankarju tieghu **wara** li kien effettivament sar id-depozitu lill-

konvenuti. Kellu wkoll jispjega kif, skont xhieda prodotta minn stess, irrizulta li tali somma mitluba minnu ma gietx imhallsa minnu imma giet determinate u mhallsa minn Raad Elely (dana in linea ma' dak li fehem ukoll il-konvenut) minn dhul persunali tieghu, dana wkoll fil-kuntest ta' zbank ta' flus kontanti li jidher li sehh qabel id-data tan-negozju u depozitu fl-istess somma li sehh proprju dak il-jum. Madanakollu, kif gie nutat precedentement, l-attur mhux biss naqas milli joffri l-ispjegazzjoni tieghu imma wkoll naqas milli jidher fis-seduti ffissati wkoll ghal tali skop. Dan in-nuqqas da parti tal-attur aktar u aktar ikompli jwassal lit-Tribunal ghall-konvinciment morali li l-attur effettivament kien jaf li s-somma li qed jitlob m'hijiex tieghu imma ta' Elely u kwindi kwalunkwe dritt t'azzjoni ghar-rifuzjoni taghha kien jispetta mhux lilu imma lil Elely bhala l-persuna li effettivament hareg minn flusu id-depoztu mertu tal-azzjoni odjerna – dana kif konfermat mill-istess Elely permezz tal-affidavit tieghu prezentat mill-istess attur. Huwa minnu wkoll li l-konvenut naqas milli jressaq tali kwisjoni formalment permezz ta' eccezzjoni legali imma biss issollevaha waqt ix-xhieda tieghu u fl-istadju tas-sottomissjonijiet tieghu wara li kien ghadda huwa stess sabiex iressaq kontro-talba fil-konfront tal-attur. Madanakollu dan il-fattur ghandu jkun sufficjenti sabiex iwassal ghal temperament fl-ispejjez, kif jinsab deciz hawn that, imma mhux ghal ezenzjoni tal-obbligu post fuq l-attur li jipprova l-interess guridiku tieghu *multo magis* wara li tali punt gie formalment sollevat minn dan it-Tribunal.

Illi permezz tal-kontro-talba taghha s-socjeta` konvenuta tikkontendi li l-attur interrompa b'mod unilaterali u kappriccozament in-negozjati ghall-kiri tal-fond sitwat fi 133, The Strand Gzira. Hija tikkontendi, ukoll permezz tal-istess kontro-talba li, s-socjeta` ST Properties Ltd "*sofriet danni wara li nehhiet il-fond mis-suq, zammet il-fond liberu ghall-beneficcu tar-rikorrenti u anke taghtek access ghal fond*". It-Tribunal fela bir-reqqa ix-xhieda ta' Carlo Stivala u f'dan ir-rigward isib li lanqas is-socjeta` konvenuta ma rnexxielha tipprova xi entita ta' dannu konkret soffert minnha bhala konsegwenza ta' dak allegat minnha fil-konfront tal-attur wisq anqas pruvat tillikwida l-istess. Il-fatt li jista' jkun li l-fond ghamel xi zmien vojta wara li waqfu n-negozjati ma jfissirx li awtomatikament is-socjeta` konvenuta sofriet xi dannu li ghalih jahti l-attur. Kien certament jinkombi fuq is-socjeta` konvenuta li tipprova, oltre l-entita` tad-dannu subit minnha, l-allegazzjoni taghha li tali allegat dannu kien wiehed konsegwenti

esklussivament ghal agir tal-attur u mhux ghal fatturi ohra. Carlo Stivala xehed li huwa stess kien informa lil xi persuni ta' nazzjonalita` Cinizi li kellhom ikellmuh wara l-ewwel tas-sena in vista tal-ftehim bil-fomm li kellu ma' terzi. Jidher li l-kuntratt ta' kera gie konkluz maghhom fil-21 ta' Frar tas-sena 2019 imma certament li ma ngiebet ebda prova li, ghal tali dewmien, jahti l-attur. Ghaldaqstant il-kontro-talba timmerita li tigi rigettata abbazi tat-tielet eccezzjoni sollevata mill-attur u cioe` li t-talba kif dedotta hija infondata fil-fatt u kwindi wkoll fid-dritt. Salv ghall-premess, fir-rigward tal-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-attur it-Tribunal isib li m'hemm xejn fil-kontro-talba li jista' altrimenti jitqies null jew irritu tenut kont li t-Tribunal odjern huwa, skont l-art. 3(2) tal-**Att dwar Tribunal ghal Talbiet Zghar**, kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi talbiet kollha ta' flus li ma jeccedux il-hamest elef euro (€5000) filwaqt illi r-risposta intavolata minn Carlo Stivala f'ismu proprju u fil-kwalita` tieghu ta' rapprezentant ta' ST Properties Limited (minghajr kontro-talba) m'hijiex sufficjenti sabiex tirrendi nulla il-kontro-talba imressqa kontestwalment u entro t-terminu statutorju mis-socjeta` konvenuta f'isimha proprju.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jiddikjara li l-attur ma rnexxielux jipprova l-interess guridiku tieghu f'dawn il-proceduri u kwindi jichad it-talba tieghu, qieghed, fir-rigward tal-kontro-talba sollevata mis-socjeta` konvenuta, jichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-attur, jilqa' t-tielet eccezzjoni tieghu u kwindi jichad ukoll l-istess kontro-talba bl-ispejjez jigu sopportati in kwantu ghat-talba kwart (1/4) mill-konvenuti u tlett kwarti (3/4) mill-attur u fir-rigward tal-kontro-talba mis-socjeta` konvenuta.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.

Gudikatur