IT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur
AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE

Seduta tat-Tlieta, 11 ta' Jannar 2021

Talba numru 145/2020SFJ

ARTHUR TONNA (786658M) F'ISEM LDGA PROPERTIES LIMITED

VS.

SAVIOUR DEGIORGIO (776437M)

It-Tribunal:

Ra l-Avviż tat-Talba ippreżentat fit-8 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu ġie premess u mitlub:

> "*Illi l-intimat kellu jħallas elf Ewro għal kull jum li jdum ma jikkonsenja ċ-ċwievet tal-fond 122, Triq Viani, Sliema.*
>
> *Dan il-ftehim kien pattwit bejn il-partijiet kif ser jirriżulta.*
>
> *Illi l-intimat għandu jħallas penali għalhekk ta' €4,000 dovuti għal kull ġurnata li għamel moruż biex jikkonsenja ċ-ċwievet tal-fond imsemmi.*
>
> *Il-konvenut inġunt in subizzjoni u bl-ispejjeż u bl-imgħax.*"

Ra r-Risposta tal-konvenuti kollha, ippreżentata fid-19 ta' Awwissu 2020, li fiha ġie eċċepit:

> "*1. Illi fl-ewwel lok in-nullità tat-talba odjerna stante li s-soċjetà rikorrenti mhijiex rappreżentata skont kif jitolbu l-Memorandum and Articles of Association tal-istess soċjetà;*

2. Illi preliminarjament ukoll l-inkompetenza tat-Tribunal ratione valoris biex jisma' u jiddeċiedi din il-kawża;

3. Illi fil-mertu, is-soċjetà rikorrenti għandha tressaq il-prova li l-multa inkwistjoni kienet in forza u li kienet dovuta;

4. Illi fil-mertu wkoll, is-soċjetà rikorrenti għandha tressaq il-prova li aderixxiet ma' kwalsiasi ftehim li qiegħda tibbaża fuqu filwaqt li tressaq ukoll prova tal-ġurnata minn meta skont hi bdiet tiddekorri l-multa li qiegħda titlob;

5. Illi fil-kumplament, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha;

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Sema' ix-xhieda kollha, qara d-dokumentazzjoni kollha ippreżentata u ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza għall-14 ta' Diċembru 2021.

<u>Provi mressqa</u>

L-attur nomine ppreżenta reżoluzzjoni tal-Bord tad-Diretturi tas-soċjetà LDGA Properties Limited (C63108), datata 4 ta' Jannar 2020, li permezz tagħha ngħata l-awtorità li jipproċedi kontra l-konvenut, u dan *ai termini* tal-klawsola 8 tal-*Memorandum and Articles of Association*.

Ġie ppreżentat affidavit ta' Nathalie Scicluna, li taħdem bħala *accounts clerk* mas-soċjetà Autofactors Limited, li hija ġestita mill-istess diretturi tas-soċjetà LDGA Limited. Hija qalet li rat lill-konvenut diversi drabi għaliex dan kien iżur l-uffiċċju ta' Autofactors Limited u jistaqsi għal Glenn Tonna. Qalet li kienet taf fiċ-ċert li l-konvenut għamel xi negozju mas-soċjetà LDGA Limited, u dan għar-raġuni li Glenn Tonna kien qal lilha u lill-kollega tagħha, Randall Vella, sabiex jimmarkaw id-data preċiża fil-kalendarju tax-xogħol meta Degiorgio jġib iċ-ċavetta. Hija qalet li kienet hi li mmarkat fil-kalendarju li Degiorgio tahom iċ-ċavetta fit-8 ta' Jannar 2020. Minnufih hija nfurmat lil Glenn Tonna li Degiorgio kien tahom iċ-ċavetta.

Ġie ppreżentat affidavit ta' Randall Vella. Dan l-affidavit essenzjalment jirrepeti dak li xehdet Nathalie Scicluna.

Fl-udjenza tad-9 ta' Novembru 2020 xehed il-konvenut, prodott mill-attur nomine. Huwa qal li kien biegħ dar lill-attur nomine għax kellu bżonn jixtri appartament. Id-dar relattiva kienet tinsab fin-numru 122, Triq Viani, Tas-Sliema. Huwa qal li fid-19 ta' Lulju 2019 iffirma dokument quddiem in-Nutar Dr Malcolm Licari ntrabat li jivvaka l-fond iżda mhux li jagħti ċ-ċwievet. Mistoqsi x'kienet tfisser għalih li jivvaka l-fond, ix-xhud qal li din kienet tfisser li joħroġ mill-post, kif qal li għamel fil-21 ta' Diċembru 2019. Qal li ċ-ċwievet kienu għandu għax ried joħroġ xi affarijiet mid-dar. Huwa żied li fil-5 ta' Diċembru 2019 kien irċieva ittra mingħand in-Nutar Dr Malcolm Licari li avżatu li kellu xahar żmien biex jivvaka l-fond. Mistoqsi għaliex ħa ċ-ċavetta għand l-atturi erbat ijiem wara li suppost kellu jagħtihielhom, huwa ma riedx iwieġeb u qal li kien ser iwieġeb dik id-domanda meta jtella' ix-xhieda tiegħu.

Mistoqsi għal darb'oħra għaliex ikkonsenja ċ-ċavetta erbat ijiem tard, ix-xhud qal li dak iż-żmien kellu tnejn u tmenin sena u tefgħuh f'appartament mingħajr lift, mingħajr dawl u mingħajr post fejn seta' jinħasel.

Mistoqsi meta ġie nfurmat li l-lift kien lest, ix-xhud qal li hu mar jorqod fl-appartament għall-ewwel darba fil-21 ta' Diċembru 2019. Fit-22 ta' Diċembru 2019, il-lift sploda u qabel it-3 ta' Jannar 2020 ma kienx funzjonabbli.

Ġie ppreżentat affidavit ta' Glenn Tonna. Dan qal li hu u missieru kienu ser jixtru d-dar tal-konvenut f'Tas-Sliema u bħala parti mill-ħlas kienu ser jagħtuh appartament fi Triq il-Ferrovija l-Qadima f'Ħal Balzan. Fl-affidavit saru referenzi għal ftehim li sar bejn il-partijiet quddiem in-Nutar Dr Malcolm Licari kif ukoll għal kuntratt datat 19 ta' Lulju 2019 fl-atti tan-Nutar Dr Rachel Busuttil. Permezz tal-kuntratt tal-aħħar, il-konvenut xtara u akkwista l-appartament internament immarkat numru "6" formanti parti minn blokk appartamenti bla numru iżda jismu "San Jose" fi Triq il-Ferrovija l-Qadima f'Ħal Balzan. Qal li l-appartament inbiegħ lill-konvenut fi stat *finished* iżda minħabba l-età tal-konvenut, is-soċjetà attriċi żebgħet il-ħitan tal-appartament xorta waħda. Tonna qal li l-*electrician* imqabbad, Gary Faenza, "*lesta l-blokka*" f'Mejju 2019 u kien jonqos biss li jkun installat il-lift. Dan sar f'Ottubru 2019 u l-*Final Inspection Certificate* tal-lift ġie maħruġ fit-28 ta' Novembru 2019. Tonna qal ukoll li dakinhar stess huwa ċempel lill-konvenut sabiex jgħaddilu ċ-ċavetta tal-fond f'Tas-Sliema, kif pattwit. Hu qal li kien ser iħalliha fl-uffiċċju mal-impjegati tal-attur. Tonna spjega li kien qal lill-impjegati tiegħu, Nathalie Scicluna u Randall Vella, li kellu jmur il-konvenut iħallilhom iċ-ċwievet tal-post f'Tas-Sliema. Qal ukoll li ċ-ċavetta tal-appartament ta' Ħal Balzan ġiet mgħoddija lill-konvenut fil-bidu tas-sena 2019 sabiex ikun komdu u jkun jista' idaħħal l-għamara bil-mod il-mod.

Arthur Tonna ppreżenta affidavit li fih ikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' ibnu Glenn Tonna.

Ġie ppreżentat anki affidavit tan-Nutar Dr Malcolm Licari.

Ġie ppreżentat affidavit tal-*electrician* Gary Faenza. Dan qal li l-appartament tal-konvenut kien tlesta f'Mejju 2019 u kien huwa stess (jiġifieri Faenza stess) li ffirma l-formola neċessarja sabiex il-konvenut japplika mas-soċjetà Automated Revenue Management Systems Limited. Huwa qal ukoll li fuq talba ta' Glenn Tonna, huwa mar jittestja s-sistema tal-appartament numru 6 f'Ħal Balzan (l-appartament mixtri mill-konvenut) u sab li kollox kien sewwa.

L-atturi għalqu l-provi tagħhom fis-seduta tat-2 ta' Frar 2021. F'dik is-seduta, il-konvenut beda bil-provi tiegħu.

Il-konvenut ippreżenta affidavit fejn qal:

- Illi huwa kien ftiehem ma' Arthur u Glenn Tonna li kellu jbiegħ id-dar tiegħu f'Tas-Sliema lilhom u mbagħad, kienu marru għand in-Nutar Dr Rachel Busuttil sabiex isir konvenju;

- Illi eventwalment, huwa għażel li jixtri appartament f'Ħal Balzan li kien ser jinbiegħ lilu mis-soċjetà attriċi;

- Illi meta s-soċjetà attriċi kienet tibgħat għalih sabiex jagħżel xi stil ta' bibien u affarijiet oħra, huwa dejjem mar;

- Illi skont il-konvenju, kien hemm qbil li l-appartament kellu jkollu kollox lest ħlief mutur tal-bieb tal-garaxx;

- Illi matul dak iż-żmien li l-appartament kien qed jinbena, il-konvenut kien qiegħed jiżbarazza daru f'Tas-Sliema sabiex ikun lest iġorr lejn Ħal Balzan;

- Illi l-membri tal-familja Tonna kienu sikwit imorru fil-fond tiegħu f'Tas-Sliema u jieħdu magħhom il-periti tagħhom sabiex jippjanaw kif kienu ser iwaqqgħu d-dar. Darba fost l-oħrajn, mar Arthur Tonna rrabjat jgħidlu li kellu joħroġ mid-dar. Il-konvenut qal li kien qal lil Tonna li ma setax joħroġ kemm-il darba l-appartament mibjugħ lilu mis-soċjetà konvenuta ma kienx lest;

- Illi mbagħad hu kien irċieva ittra mingħand in-Nutar Licari li biha ġie nfurmat li l-fond tiegħu suppost kien lest. Madankollu, il-konvenut qal li dan ma kienx minnu stante li hu kien mar fl-appartament u d-dawl ma kienx għadu jaħdem sewwa, jiġifieri li meta jixgħel l-*air conditioning* jew il-forn, kien jinqata' id-dawl;

- Illi fit-22 ta’ Diċembru 2019, il-lift ingħalaq u ma ħadimx aktar u reġa’ beda jaħdem fit-3 ta’ Jannar 2020;

- Illi skont kopja tal-kont tad-dawl u l-ilma esebit mal-affidavit, il-provvista tal-elettriku u tal-ilma fil-fond f’Tas-Sliema kienet inqatgħet, jiġifieri li mis-27 ta’ Diċembru ‘l quddiem, huwa ma kellux *meter* tad-dawl f’Tas-Sliema, u tali nuqqas kien prova li hu kien ivvaka l-fond;

- Illi għalkemm l-appartament f’Ħal Balzan ma kienx lest fil-perjodu li tiegħu l-atturi jgħidu li kien lest u għalih qed jitolbu l-ħlas ta’ penali, ċertament li mis-27 ta’ Diċembru 2019 ‘il quddiem, hu ma kienx qiegħed jgħix fil-fond f’Tas-Sliema, billi dik id-dar lanqas biss kellha aktar dawl u ilma.

Anna Cutajar, bint il-konvenut, ippreżentat affidavit li fiha rrepetiet ħafna minn dak li qal missierha.

In kontro-eżami, Arthur Tonna qabel li ċ-ċavetta ma kinitx tissemma fid-dokument a fol. 34. Qal li meta hu u/jew ibnu Glenn Tonna marru għand in-Nutar Licari sabiex dan jibgħat ittra lill-konvenut, ma wrewx lin-Nutar Licari xi ċertifikat ta’ perit li kien jindika li l-appartament f’Ħal Balzan kien abitabbli. Mistoqsi jekk iċ-ċertifikat a fol. 46 kienx datat 14 ta’ Jannar 2020, Tonna qal li fi kwalunkwe każ, il-lift kien funzjonanti saħansitra f’Novembru 2019 u li l-konvenut għamel użu minnu. Qal ukoll li f’Diċembru 2019, l-appartament f’Ħal Balzan kellu provvista tal-elettriku. Żied jgħid li f’dak iż-żmien, il-fond tal-konvenut f’Tas-Sliema ma kellux dawl għax il-konvenut stess ħa ħsieb.

In ri-eżami, Tonna qal li ċ-ċavetta tal-appartament f’Ħal Balzan kienet ilha għand il-konvenut tmien xhur qabel sar il-kuntratt tal-akkwist. Qal li l-konvenut daħħal l-għamara fl-appartament ta’ Ħal Balzan diversi xhur qabel Novembru 2019.

In kontro-eżami, Glenn Tonna qabel li ċ-ċavetta ma kinitx tissemma fid-dokument a fol. 34. Fir-rigward taċ-ċertifikat tal-lift (fol. 46), Glenn Tonna qal li nonostante li dak iċ-ċertifikat kien datat 14 ta’ Jannar 2020, il-lift kien approvat fit-28 ta’ Novembru 2019. Qal li d-ditta li nstallat il-lift xegħlet il-lift għall-ewwel darba fit-28 ta’ Novembru 2019.

Glenn Tonna kompla jgħid in kontro-eżami li l-appartament f’Ħal Balzan ma kienx abitabbli stante li kien dmir tal-konvenut li jiżbgħu, u mingħajr żebgħa, il-fond ma kienx abitabbli. Qal ukoll li ma ntbagħat ebda ċertifikat ta’ perit bħala prova ta’ abitabilità. Tonna qal li ma kienx jaf jekk il-konvenut ħariġx mill-fond f’Tas-Sliema billi l-konvenut ma baqax iwieġeb it-telefonati tagħhom.

Fl-udjenza tat-28 ta’ Settembru 2021 sar il-kontro-eżami tal-konvenut. Dan qal li hu ħareġ mill-fond tiegħu f’Tas-Sliema fil-21 ta’ Diċembru 2019 u li ma kienx minnu li kien ilu ħafna fil-pussess taċ-ċavetta tal-appartament ta’ Ħal Balzan. Qal li kien hu li talab iċ-ċavetta lil Glenn Tonna. Mistoqsi jekk kienx ilu żmien idaħħal l-għamara fl-appartament f’Ħal Balzan, ix-xhud qal li għalkemm daħħal l-għamara, l-appartament ma kellux bieb. Mistoqsi għaliex dam biex jagħti ċ-ċavetta lill-atturi, il-konvenut qal li fil-fatt, kien qiegħed jistenniehom imorru għaliha huma. Imbagħad, qal li fil-fatt kien hu li ħadhielhom fit-8 ta’ Jannar 2020.

Xehed in-Nutar Dr Malcolm Licari in kontro-eżami. Huwa kkonferma li kien l-awtur tad-dokumenti a fol. 47 u a fol. 52 tal-proċess.

Reġa’ xehed il-konvenut in kontro-eżami. Mistoqsi għaliex ma tax iċ-ċavetta tad-dar f’Tas-Sliema lill-atturi meta hu kien diġà ħareġ mid-dar, il-konvenut ma weġibx. Aktar tard, qal li kien jippretendi li l-atturi jiġbru ċ-ċavetta mingħandu u mhux jagħtihielhom hu, kif wara kollox kien hu li ġabar iċ-ċavetta tal-appartament ta’ Ħal Balzan, u mhux tawhielu huma.

<u>Konsiderazzjonijiet tat-Tribunal</u>

It-Tribunal sejjer qabelxejn jindirizza l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut. Fl-ewwel eċċezzjoni, il-konvenut jgħid li t-talba hija nulla stante li s-soċjetà attriċi mhijiex rappreżentata kif imiss. Din l-eċċezzjoni ma treġix stante li jidher ċar mir-reżoluzzjoni (fol. 12) u mill-*Memorandum and Articles of Association* (ara

fol. 14) li Arthur Tonna kien maħtur sabiex għall-finijiet ta' din il-vertenza, ikollu huwa waħdu r-rappreżentazzjoni legali u ġuridika tas-soċjetà attriċi. Għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Fit-tieni eċċezzjoni, jiġi eċċepit li dan it-Tribunal huwa inkompetenti *ratione valoris*. Huwa evidenti li l-ammont mitlub mis-soċjetà attriċi huwa dak ta' erbat elef Ewro (€4,000). L-Art. 3(2) tal-Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid ċar li dan it-Tribunal huwa kompetenti sabiex jiddeċiedi talbiet ta' flus li ma jeċċedux l-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000). Din l-eċċezzjoni ma treġix u għalhekk qed tiġi miċħuda.

Il-partijiet jaqblu li l-mertu ta' din il-kawża jdur mal-iskrittura li tinsab a fol. 34 tal-proċess. L-aħħar paragrafu tal-iskrittura, li huwa l-aktar ta' interess, jaqra hekk:

"*LDGA Properties Limited qiegħda tawtorizza u tħalli lill-komparenti Saviour Degiorgio jibqa' jabita fl-imsemmi fond taħt mera tolleranza sa dakinhar li l-flat mibjugħ minn LDGA Properties limited lil Saviour Degiorgio llum stess ukoll fuq kuntratt ieħor ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Rachel Busutttil – u ċioe l-flat 6, fil-blokk jismu 'San Jose' u nnumerat 200, fi Triq il-Ferrovija l-Qadima, Balzan, jitlesta u jkun abitabbli. F'każ li Saviour Degiorgio jonqos milli jivvaka l-fond de quo fi żmien xahar minn meta jitlesta l-flat numru 6 hawn fuq deskritt, għandha tibda tapplika penali ta' elf Ewro (€1,000) għal kull jum jew parti minn hum li l-imsemmi Saviour Degiorgio jonqos milli jivvaka l-fond de quo wara l-imsemmija data, u liema penali ma tkun sindakabbli minn ebda Qorti, u dan mingħajr preġudizzju għal kull dritt ieħor li jista' ikollu l-Kompratur sabiex iġiegħel lill-komparenti Saviour Degiorgio jivvaka l-fond de quo.*"

It-Tribunal josserva li skont il-klawsola relattiva, il-penali jiddekorru kemm-il darba l-konvenut ma jivvakax id-dar tiegħu f'Tas-Sliema (liema dar huwa kien biegħ lis-soċjetà attriċi) fi żmien xahar minn meta jitlesta l-appartament tiegħu f'Ħal Balzan. Iżda l-klawsola la tiddefinixxi l-kelma "*jitlesta*" u lanqas tipprovdi mekkaniżmu dwar kif il-konvenut għandu jkun formalment infurmat li l-appartament huwa lest (fil-kuntest tal-iskrittura) u għalhekk li minn data speċifika 'l quddiem, jibda għaddej it-terminu ta' xahar.

Fil-fehma tat-Tribunal, l-ittra mibgħuta min-Nutar Dr Malcolm Licari lill-konvenut hija biss tfakkira dwar il-kontenut tal-aħħar paragrafu tal-iskrittura. Mhijiex dikjarazzjoni li l-appartament tal-konvenut f'Ħal Balzan huwa lest u wisq anqas interpellazzjoni sabiex il-konvenut jaderixxi mal-iskrittura. L-ittra mibgħuta min-Nutar Licari tgħid li t-terminu ta' xahar jibda għaddej mill-5 ta' Diċembru 2019. It-Tribunal, iżda, ma jafx fuq liema bażi ġie deċiż li l-5 ta' Diċembru 2019 kienet il-ġurnata li minnha jibda għaddej it-terminu. Barra minn hekk, in-Nutar Licari xehed in kontro-eżami li meta kiteb l-ittra inkwistjoni, huwa ma ġie muri ebda ċertifikat ta' perit li jiggarantixxi t-tlestija tal-appartament u anzi, straħ fuq dak li qalulu r-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi.

Il-kont tad-dawl u l-ilma (fol. 87) moqrijin flimkien mad-domanda magħmula lill-konvenut in kontro-eżami (fol. 95) huma prova li mis-27 ta' Diċembru 2019 'il quddiem, il-konvenut kien effettivament ħareġ mill-fond f'Tas-Sliema. Huwa bil-wisq evidenti li persuna llum il-ġurnata ma tistax tgħix sewwa f'post li ma jkollux dawl u ilma.

Iżda dan xorta ma jispjegax kif, għaliex u b'liema mod is-soċjetà attriċi ddeċidiet li d-data minn meta jibda għaddej ix-xahar tkun il-5 ta' Diċembru 2019. Fil-fatt, ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenut hija preċiżament din, jiġifieri li kellha titressaq "*prova tal-ġurnata minn meta skont hi bdiet tiddekorri l-multa li qiegħda titlob*".

Fil-fehma tat-Tribunal, kellu jkun hemm xi forma ta' ċertifikazzjoni jew xi ħruġ ta' dokument minn perit li jiddikjara ċar u tond li minn data partikolari 'l quddiem, l-appartament f'Ħal Balzan kien jitqies abitabbli u għalhekk, it-terminu ta' xahar skont l-aħħar paragrafu tal-iskrittura relattiva kien jibda għaddej mid-data tan-notifika taċ-ċertifikazzjoni relattiva lill-konvenut.

It-Tribunal jinnota, iżda, li fi kwalunkwe każ, l-argument tas-soċjetà attriċi, kif espress fl-istadju tal-provi, ma kienx li l-konvenut ma ħariġx mill-fond f'Tas-Sliema iżda kien li l-konvenut ma tahomx iċ-ċavetta. Dan huwa punt ta' ambigwità li messu ġie indirizzat fl-iskrittura relattiva.

Għal dawn ir-raġunijiet, it-Tribunal qiegħed jiċħad it-talbiet kollha tas-soċjetà attriċi bl-ispejjeż kontriha.

Deċide

Għaldaqstant, wara li qara l-atti, sema' ix-xhieda u t-trattazzjonijiet relattivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din l-azzjoni billi:

1. Jiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut;

2. Jiċħad it-talbiet kollha tas-soċjetà attriċi; u

3. Jilqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-konvenut.

It-Tribunal jordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mis-soċjetà attriċi.

AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE
B.A., L.P., Mag. Iur. (Int. Law), LL.D.
Ġudikatur