FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 13 ta' Lulju 2022

Rikors Numru: 401/2010 MLF

Mark Anthony Portelli

vs

Jean Claude Micallef

Il-Qorti

1. Rat l-avviz tal-attur fejn talab sabiex il-konvenut jigi kkundannat ihallsu is-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) rapprezentanti ta' zewg cekkijiet li nghataw fuq l-iskrittura (Dok A), oltre l-valur ta' bar/fridge li kellha tigi konsenjata skond l-istess skrittura u l-penali ta' hames euros (€5) kuljum mill-1 ta' Settembru 2010, imsemmija fil-klawsola 10 ta' l-iskrittura, oltre l-imghax legali.

2. Rat ir-risposta tal-konvenut fejn eccepixxa:

   i. Illi preliminarjament, t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan ghar-ragunijiet segwenti, u kif se jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

   ii. Illi kuntrarjament ta' dak eccepit minn l-attur, l-ammont pretiz mhux dovut, u dan peress illi l-iskrittura li ghaliha ghamel referenza l-istess attur, qatt ma dahlet fis-

sehh, u dan b'referenza ghal klawzola 5 ta' l-iskrittura ezebita minn l-istess attur ma' l-Avviz promotur, u mmarkata bhala 'DOK A'.

iii. Illi l-klawzola 5, li ghaliha saret referenza aktar 'il fuq, tghid illi *'This agreement is active as (A) (l-attur) has no due payments to third parties resulting from previous agreements and/or activities related to the Safi Bar and Restaurant*.'

iv. Illi kif se jirrizulta ahjar waqt is-smiegh tal-klawzola [*recte*: kawza], l-attur ma hallasx numru kbir ta' terzi, u filfatt ghad hemm diversi djun illi ghadhom pendenti, specjalment ma' *suppliers* li kienu jissuplixxuwlu x-xoghol in konessjoni ma' Safi Bar and Restaurant.

v. Illi la darba l-iskrittura msemmija qatt ma dahlet fis-sehh, u galadarba l-intimat qatt ma kellu kwalunkwe obbligi, it-talba attrici sabiex ihallas il-valur ta' bar/fridge, oltre l-penali ta' hames ewro (€5) kuljum minn l-ewwel (1) ta' Settembru, tas-sena elfejn u ghaxra (2010), mhux dovuti.

vi. Illi filfatt l-iskrittura msemmija kienet giet irtirata.

vii. Illi inoltre, l-intimat jinsab ukoll akkuzat fi proceduri kriminali rigwardanti l-istess vertenza, u dan fuq kwerela ta' l-istess attur.

3. Semghet ix-xhieda, rat id-dokument u l-atti kollha pprezentati.

4. Semghet it-trattazzjoni orali tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

5. Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

i. L-attur xehed li fi Frar tas-sena 2010 hu u certu Robert Cardona kienu dahlu fi ftehim mal-Kumitat Sezzjonali tal-Partit Nazzjonalista sabiex joperaw il-bar u restuarant bl-

isem il-Pagna u li kien jinsab fil-Kazin tal-Partit Nazzjonalista ta' Hal Safi. Spjega li ghall-habta ta' Gunju 2010 kien inqala dizgwid bejnu u Robert Cardona u li ghalhekk kien ha d-decizjoni li jbiegh sehemu f'dan in-negozju.

ii. Fit-13 ta' Lulju 2010, il-partijiet iffirmaw skrittura li permezz taghha l-attur qabel li jbiegh lill-konvenut sehemu ta' 50% fin-negozju ta' l-operat ta' dan il-bar u restaurant, versu l-prezz ta' €8,000, liema somma kellha tithallas permezz ta' tlett pagamenti fil-forma ta' *cheque*, bl-ewwel pagament ta' €3,000 kellu jsir fid-data tal-iskrittura, it-tieni pagament ta' €2,500 kellu jsir fit-13 ta' Awwissu 2010 u t-tielet pagament ukoll ta' €2,500 kellu jsir fl-1 ta' Settembru 2010. Skond klawsola numru 3 ta' din l-iskrittura, l-attur kellu jhallas 50% tal-kredituri kollha ezistenti sad-data tal-ftehim.[1] Fuq l-iskrittura il-konvenut ghadda lill-attur tlett *cheques* mahruga minn kont bankarju mizmum f'isem is-socjeta' Impel Communications Co Ltd fl-ammonti u datati kif mifthema fl-iskrittura.

iii. L-attur spjega li l-ewwel *cheque* datat 13 ta' Lulju 2010 fl-ammont ta' €3,000 kien issarraf, izda meta wara t-13 ta' Awwissu 2010 iddepozita it-tieni pagament fl-ammont ta' €2,500, dan ic-*cheque* ma ssarrafx. L-attur xehed li meta kien prova jaghmel kuntatt mal-konvenut, dan kien baghatlu messagg fejn qallu li c-*cheque* kien gie kkancellat peress li skond il-konvenut l-attur ma kienx onora l-ftehim ta' bejniethom, u cioe' li l-attur ihallas 50% tal-kredituri li kienu dovuti sad-data tal-ftehim. Spjega li huwa kien wiegeb ghal dan il-messagg u talab lill-konvenut jaghtih lista ta' dawn il-kredituri, izda l-konvenut baqa' ma wiegbux. Xehed li ghalhekk huwa kien inkariga lill-avukat tieghu sabiex jikteb lill-konvenut izda xorta wahda baqa' ma rcieva ebda risposta.[2]

iv. Romuald Attard, rapprezentant tal-Bank of Valletta p.l.c. xehed li fir-rigward tac-*cheque* datat 13 ta' Awwissu 2010 il-bank kien ircieva struzzjoni minghand il-konvenut ghan-nom tas-socjeta' Impel Communications Company Limited sabiex iwaqqaf il-hlas ta' dan ic-*cheque* stante li l-konvenut kien iddikjara li c-*cheque* kien mitluf. Fir-rigward tac-*cheque* datat 1 ta' Settembru 2010, dan ma ssarrafx ghaliex fil-kont in kwistjoni ma kienx hemm bizzejjed fondi.[3]

---

[1] Ara l-iskrittura immarkata Dok MP4 a *fol.* 40 tal-process
[2] Ara l-affidavit tal-attur a *fol.* 21 tal-process
[3] Ara x-xhieda ta' Romuald Attard a *fol.* 51 tal-process

v. Il-konvenut xehed li meta giet ffirmata l-iskrittura in kwistjoni, l-attur kien obbliga ruhu li sakemm jigi biex ikun dovut it-tieni pagament huwa kellu jghaddilu l-ircevuti kollha tax-xogholijiet li kienu saru fl-istabbiliment. Xehed li l-attur ma kienx onora dan l-obbligu u kull ma ghaddielu kienu karti mhazza mill-attur stess. Spjega li f'dan l-istadju huwa kien informa lill-attur li jekk ma kienx ser jghaddilu dawn ir-ricevuti, l-attur kellu jghatih lura l-pagament li kien diga sar kif ukoll iz-zewg *cheques* l-ohra li kienu ghadhom pendenti. Xehed li huwa beda wkoll jigi avvicinat minn diversi impurtaturi biex ihallas djun li kienu dovuti mill-attur. Qal li huwa kien interpella permezz tal-avukat tieghu lill-attur sabiex jaghraf jimxi mal-iskrittura ta' bejniethom u jghaddilu c-*cheques* lura, izda l-attur dan ma ghamlux u minflok kien infurmah li c-*cheque* ma jinsabx ghandu. Xehed li kien ghalhekk li huwa nforma lill-bank li c-*cheque* kien mitluf. Qal ukoll li fil-frattemp lanqas seta jopera mill-istabbiliment ghaliex kien irrizultalu li l-istabbiliment ma ghandux il-permess sabiex jigi operat bhala restaurant.[4]

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

6. Permezz ta' din il-kawza l-attur qed jitlob il-hlas tas-somma ta' €5,000 rapprezentanti zewg hlasijiet maghmula lilu mill-konvenut permezz ta' zewg *cheques* li ma gewx onorati, kif ukoll il-hlas tal-valur ta' bar/fridge li kellha tigi konsenjata mill-konvenut lill-attur flimkien ma' penali ta' €5 kuljum mid-data tal-1 ta' Settembru 2010, u dan ghab-bazi ta' skrittura ffirmata bejn il-partijiet u datata 13 ta' Lulju 2010.

7. Il-konvenut jilqa' ghat-talba attrici permezz ta' numru ta' eccezzjonijiet li lkoll jolqtu l-mertu tat-talba tal-attur u li permezz taghhom il-konvenut eccepixxa li l-ammont pretiz mill-attur mhux dovut stante li l-konvenut jikkontendi li l-attur ma hallasx numru ta' kredituri u b'hekk b'applikazzjoni tal-klawzola numru 5 ta' l-iskrittura, il-ftehim ta' bejn il-partijiet qatt ma dahal fis-sehh.

[4] Ara l-affidavit tal-konvenut a *fol*. 66 tal-process

8. Ghal fini ta' kjarezza, anke ghaliex f'din is-sentenza ser issir referenza ghal siltiet mill-iskrittura in kwistjoni, tajjeb li jigi nnutat li fl-iskrittura l-attur huwa msejjah bhala [A] filwaqt li l-konvenut huma msejjah bhala [B].

9. Il-klawsola numru 5 li fuqha l-konvenut jibbaza l-kontestazzjoni tieghu tipprovdi testwalment hekk: *"This agreement is active as (A) has no due payments to third parties resulting from previous agreements and/or activities related to the Safi Bar and Restaurant*." Madankollu din il-klawsola ghandha tinqara ma dak pattwit fil-klawsola numru 3 tal-istess skrittura u cioe' li "*[A] Agrees to pay 50% all existing creditors to date*." Il-Qorti tifhem li b'konsegwenza tal-mod kif giet redatta l-iskrittura, jista' jinghad li hemm kunflitt bejn dak dikjarat f'dawn iz-zewg klawzoli. Dan qieghed jinghad stante illi filwaqt li fi klawsola numru 5 l-attur kien qieghed jiddikjara li fir-rigward ta' dan l-istabbiliment, ma kienx hemm pagamenti dovuti minnu lil terzi, fi klawsola numru 3 kien qieghed jaqbel li jhallas 50% tal-kredituri ezistenti sad-data tal-iskrittura. Dan pero' ma jfissirx li l-ftehim ta' bejn il-partijiet qatt ma dahal fis-sehh. Ghal kuntrarju ma ghandu jkun hemm ebda dubju li l-ftehim bejn il-partijiet dahal fis-sehh fil-mument li huma ffirmaw l-iskrittura.

10. Fl-eccezzjonijiet tieghu, l-konvenut jikkontendi li l-iskrittura qatt ma dahlet fis-sehh u addirittura giet irtirata. Huwa jibbaza din il-posizzjoni tieghu fuq il-premessa li wara l-iffirmar tal-iskrittura rrizultalu li kien hemm pagamenti dovuti lil terzi mill-attur, u ghalhekk huwa kellu l-ghazla li ma jonorax il-hlasijiet li kien obbliga ruhu li jaghmel fuq l-istess skrittura. Imbaghad fl-affidavit tieghu, bhala raguni ohra sabiex jiggustifika n-nuqqas ta' hlas da parti tieghu, il-konvenuti jghid li l-attur kien obbliga ruhu li jghaddilu l-ircevuti tax-xogholijiet li kienu saru fl-istabbiliment, obbligazzjoni din li l-attur baqa' ma onorax.

11. Fl-ewwel lok, il-Qorti tinnota li dan l-allegat obbligu tal-konsenja tal-ircevuti da parti tal-attur ma jirrizulta minn imkien mill-iskrittura *de quo*. Fit-tieni lok, il-fatt li fi klawzola numru 3 l-attur kien qieghed jaqbel li jhallas 50% tal-kredituri ezistenti, jwassal lil din il-Qorti ghal konkluzjoni li meta giet iffirmata l-iskrittura, l-konvenut kien konsapevoli li kien ghad hemm hlasijiet li kienu dovuti lil terzi. Huwa b'dan il-mod biss li jista' jigi spjegat l-obbligu assunt mill-attur li jhallas nofs ta' dak li seta' kien dovut lil dawn it-terzi.

12. Mill-aspett legali imbaghad, l-Artikolu 992 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-kuntratti maghmula skont il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom u li dawn il-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi. Wahda minn dawn ir-ragunijiet tista' tkun kondizzjoni rizoluttiva espressa kif mahsuba fl-artikolu 1067 tal-Kodici Civili, fejn meta dik il-kondizzjoni ssehh, il-kuntratt jinhall *ipso jure*. Madankollu klawzola numru 5 tal-iskrittura *de quo* ma tistax titqies bhala kundizzjoni rizoluttiva espressa li twassal ghall-hall awtomatiku tal-kuntratt hekk kif jiddisponi l-Artikolu 1067.

13. L-Artikolu 1068 tal-istess Kodici Civili jipprovdi li "*Il-kondizzjoni rizoluttiva tinghadd dejjem bhala li giet maghmula fil-kuntratti bilaterali, fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha*." Imbaghad il-proviso ghal dan l-artikolu jkompli jipprovdi li "*Izda, f'dak il-kaz, il-kuntratt ma jinhallx ipso jure, u l-qorti tista', skont ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut, bla hsara ta' kull dispozizzjoni ohra tal-ligi dwar il-kuntratt tal-bejgh.*"

14. Eccezzjoni ghal din ir-regola tinsab fl-Artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc (Kapitolu 13 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdi li "*Fil-kuntratti kummercjali, il-kondizzjoni rizoluttiva tacita msemmija fl-artikolu 1068 tal-Kodici Civili tholl il-kuntratt ipso jure, u l-qorti ma tistax taghti zmien lill-konvenut sabiex jigi mehlus mill-mora*". Kif provdut fil-proviso tieghu, dan l-artikolu ma japplikawx "*ghal kuntratti ta' kiri ta' proprjetà immobbli jew ghal kuntratti ta' enfitewsi jew ghal kuntratti li l-hall taghhom, fil-kaz ta' nuqqas ta' wahda mill-partijiet milli thares l-obbligi taghha, jkun regolat b'ligi b'mod specjali*".

15. Fis-sentenza fl-ismijiet **Pio Gauci vs Joseph Cutajar** datata 23 ta' Mejju 1989, il-Qorti tal-Kummerc[5] spjegat illi *"... ... r-regola generali li tirregola l-kuntratti hija proprju dik li jikkwota l-istess attur fin-nota tieghu – jigifieri l-artikolu 1068 tal-Kap. 16, li mhux talli ma jippermettix it-terminazzjoni unilaterali tal-kuntratt minhabba inadempjenza, talli jaghti lill-Qorti l-fakolta' li taghti zmien ragonevoli lid-debitur li jissodisfa l-mora li jkun waqa' fiha. Fil-kamp kummercjali mbaghad fejn l-ispeditezza*

[5] *Per* Imhallef Giuseppe Mifsud Bonnici

tan-negozji ma tippermettix dewmien, din l-istess regola hija varjata fis-sens li l-Qorti m'ghandhiex din id-diskrezzjoni u hija obbligata tholl il-kuntratt. Imma hawn qieghed il-punt. Hija dejjem il-Qorti li trid tippronunzja x-xoljiment tal-kuntratt, sakemm dan ma xxoljihx il-ligi stess ipso jure."

16. Fis-sentenza fl-ismijiet **St. Andrew's Farm and Building Company Limited vs Henry Sultana** datata 26 ta' April 2002, il-Prim Awla tal-Qorti Civili[6] wara li ghamlet referenza ghas-sentenza suriferita kompliet tispjega illi:

"Dan johrog mill-artikoli 1068 u 1069 tal-Kap 16 u Art 117 tal-Kap 13. Il-konvenut ghandhu ghalhekk l-ghazla jew li jitlob il-hall tal-kuntratt jew li ggieghel lill-parti l-ohra li tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibili, u fil-kaz il-wiehed u l-iehor, il-konvenut jista' jigi ikkundannat ghall-hlas tad-danni.

Izda hija dejjem il-Qorti li tippronunzja x-xoljiment tal-kuntratt. Il-kontro-talba li pprezenta l-konvenut bl-ebda mod ma tissana l-posizzjoni billi meta giet prezentat ic-citazzjoni ta' l-attur u l-kontro-talba tal-konvenut, hu kien ilu minn Ottubru, 1996 li unilateralment ittermina l-kuntratt.

Kwantu ghar-ragunijiet li semma l-konvenut biex jiggustifikaw it-terminazzjoni unilaterali tal-kuntratt, il-Qorti m'ghandiex ghalfejn tidhol fihom stante li l-konvenut ma mexiex kif suppost legalment kellu jaghmel. Izda anke fuq dawn ir-ragunijiet il-Qorti hi tal-fehma li r-ragunijiet li gab huwa jew m'humiex gravi bizzejjed jew inkella m'humiex minnhom."

17. Applikat dan l-insenjament ghal kaz odjern, anke jekk ghall-grazzja tal-argument, in-natura tan-negozju li sehh bejn il-partijiet kellu jitqies bhala wiehed ta' indoli kummercjali, xorta wahda jibqa' l-fatt li jekk il-konvenut deherlu li l-attur kien inadempjenti fl-obbligi minnu assunti, huwa kien jehtieglu jadixxi lill-Qorti ghar-rizoluzzjoni tal-istess kuntratt, jew inkella sabiex il-Qorti iggieghel lill-attur jesegwixxi l-obbligazzjoni, u ma setghax unilateralment jiddeciedi li ma jimxix ma' dak pattwit u jaghzel li ma jonorax il-pagamenti li kien obbliga ruhu li jaghmel.

---

[6] *Per* Imhallef Geoffrey Valenzia

18. B'zieda ma' dan, gie diversi drabi ritenut illi fil-kaz ta' kundizzjoni rizoluttiva tacita, l-hall tal-ftehim jigi pronunzjat mill-Qorti biss jekk ikun hemm ragunijiet gravi u konkludenti li jissostanzjaw talba bhal dik. Fis-sentenza fl-ismijiet **Francesco Penza vs Giuseppe Cachia** datata 16 ta' Novembru 1959, il-Prim Awla tal-Qorti Civili[7] irriteniet hekk: *"Ghaldaqstant, hemm bzonn illi l-inadempiment ikun gravi u proporzjonat ghall-konsegwenzi derivanti mir-rizoluzzjoni (Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital., art.1165 para. 236 u 239); u b'applikazzjoni ta' dan il-principju ghar-reziliment mill-isponsali, skond il-gurisprudenza taghna, hija mehtiega raguni gravi."*

19. Mill-atti processwali din ir-raguni gravi ma tirrizultax. Ghalkemm fid-deposizzjoni tieghu fil-proceduri penali, li kopja taghhom giet ezebita fl-atti tal-kawza odjerna, il-konvenut jaghmel referenza ghal numru ta' kredituri u jghid li kien ser jipprezenta lista shiha taghhom, in effetti kull ma gie prezentat fl-atti huwa rendikont mahrug mill-kumpannija NM Arrigo Limited u datat 31 ta' Marzu 2011 li jaghmel referenza ghall-fattura wahda datata 7 ta' Mejju 2010 fl-ammont ta' €90.54. Id-dokumenti li jsegwu dan ir-rendikont huma fotokopji ta' *envelopes* li ma jaghtu ebda informazzjoni dwar il-kontenut taghhom.[8]

20. In oltre, il-Qorti ma tistax ma tosservax kif, ladarba l-konvenut kien qieghed jikkontendi li l-iskrittura qatt ma dahlet fis-sehh u sahansitra giet irtirata, u ladarba ma kienx talab dikjarazzjoni gudizzjarja *ad hoc* kif fuq spjegat, rinfaccat bil-proceduri odjerni l-konvenut naqas milli jressaq talba ghar-rifuzjoni tal-ewwel pagament fl-ammont ta' €3,000 li kien ghamel lill-attur. Jekk kif jghid il-konvenut, l-iskrittura qatt ma dahlet fis-sehh jew giet irtirata, dan kien ikun pass logiku u konformi mal-posizzjoni guridika assunta mill-konvenut fir-risposta tieghu.

21. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tqis li t-talba tal-attur ghall-hlas tas-somma ta' €5,000 rapprezentanti pagamenti dovuti lilu ghab-bazi tal-iskrittura datata 13 ta' Lulju 2010 hija gustifikata u ser tigi miluqgha.

---

[7] *Per* Imhallef A. Magri

[8] Ara x-xhieda tal-konvenut fil-proceduri penali a *fol.* 182 tal-process u d-dokumenti esebiti minnu a *fol.* 197 *et seq*

22. Fir-rigward imbaghad ta' dik il-parti tat-talba attrici fejn l-attur qieghed jitlob il-hlas tal-valur ta' Bar Fridge li kellha tigi konsenjata mill-konvenut lill-attur fl-1 ta' Settembru 2010, il-Qorti tqis li l-attur ma pproduca ebda prova relattiva ghall-valur ta' din il-Bar Fridge li allegatament baqghet ma gietx ikkonsenjata lilu u lanqas xehed dwarha fid-diversi okkazzjonijiet li ta x-xhieda tieghu f'dawn il-proceduri. Huwa minnu li din il-Bar Fridge u l-penali relattivi jissemmew fi klawsola numru 11 tal-iskrittura, madankollu l-principju jibqa' dejjem li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega. F'dan ir-rigward, l-attur ma ssodisfax dan l-oneru u konsegwentement din il-parti tat-talba tieghu mhux ser tkun qeghda tigi milqugha.

Konkluzjoni

23. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut.

2. Tilqa' limitatament it-talba tal-attur u tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur s-somma ta' hamest elef Ewro (€5,000), bl-imghax mid-data li fiha l-pagamenti kienu dovuti sad-data tal-pagament effettiv.

3. Tichad il-kumplament tat-talba tal-attur.

Tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, l-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri ghandhom jithallsu mill-konvenut.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur