QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju, 2024.

Numru 7

Rikors numru 799/13/1 AF

Gaming Operations Limited (C-29897)

v.

Insignia Cards Limited (C-54426)

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell prinċipali mressaq mill-kumpanija konvenuta Insignia Cards Limited, kif ukoll dwar appell inċidentali mressaq mill-kumpanija attriċi Gaming Operations Limited kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Ottubru, 2020, li biha l-kumpanija konvenuta ġiet ikkundannata tħallas lill-kumpanija attriċi

s-somma ta' €15,000, bl-imgħax mid-data tas-sentenza, bħala ħlas ta' xogħlijiet li saru mill-kumpanija attriċi. Bl-ispejjeż tal-kawża jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet fil-kawża.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fl-20 ta' Awwissu, 2013, il-kumpanija attriċi fissret illi hija tgawdi minn titlu ta' kiri fuq il-fond, Level 11, Portomaso Tower, San Ġiljan. Tfisser li l-partijiet fil-kawża ffirmaw kuntratt fit-28 ta' Lulju, 2012, li permezz tiegħu, il-kumpanija attriċi għaddiet b'titlu ta' sullokazzjoni, parti mill-fond Level 11, Portomaso Tower, San Ġiljan, kif deskritt fl-istess kuntratt ta' sullokazzjoni. Flimkien mal-kuntratt tal-kiri, il-partijiet iffirmaw ukoll ftehim ieħor sabiex jirregolaw numru ta' xogħlijiet, kif ukoll proċeduri kuntrattwali għall-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet.

3. Jingħad ukoll mill-kumpanija attriċi li fil-kuntest tar-relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet, iżda indipendentement mill-proċedura dettata mill-kuntratt, hija wettqet numru ta' xogħlijiet kif jirriżulta mill-fattura mehmuża mar-rikors maħluf, liema xogħlijiet twettqu bejn Awwissu u Novembru 2012.

4. Il-kumpanija attriċi tkompli tfisser li kemm qabel, kif ukoll waqt it-

twettiq tax-xogħlijiet mertu tal-kawża, il-kumpanija konvenuta tat il-kunsens tagħha għax-xogħlijiet u fl-ebda waqt ma ressqet xi ilmenti. Issostni li l-kumpanija konvenuta effettivament ippermettiet lill-kumpanija attriċi tkompli bl-istess xogħlijiet xjentement u volontarjament u li sa meta ġiet imressqa l-kawża kienet għadha tgawdi l-benefiċċju tax-xogħlijiet.

5. B'hekk jingħad mill-kumpanija attriċi, li hija ġarrbet l-ispejjeż għax-xogħlijiet li tagħhom huwa mistenni il-ħlas, għall-benefiċċju tal-kumpanija konvenuta u li l-prezz ta' dawn x-xogħlijiet tela' għal €29,791.34.

6. Il-kumpanija attriċi tissokta tgħid li għalkemm il-kumpanija konvenuta baqgħet tgawdi mill-istess xogħlijiet, hija kienet qiegħda tirrifjuta li tħallas u dan mingħajr ebda raġuni valida fil-ligi, u minkejja numru ta' tentattivi sabiex isir il-ħlas, dan l-ammont baqa' ma tħallasx. Għalhekk kellha ssir il-kawża u l-kumpanija attriċi talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi x-xogħlijiet indikati fil-fattura datata 6 ta' Diċembru 2012 effettivament saru mis-soċjetà rikorrenti u/jew a spejjeż tagħha, a favur u għall-benefiċċju tas-soċjetà intimata; u*
>
> *2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-valur tal-istess xogħlijiet jammonta għal Euro 29,791.34 liema ammont huwa dovut mis-soċjetà intimata a favur is-soċjetà rikorrenti u li għadu ma tħallasx; u*
>
> *3. Tordna lis-soċjetà intimata tħallas a favur is-soċjetà rikorrenti, s-somma ta' Euro 29,791.34.*
>
> *Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet kontra s-soċjetà intimata li hija minn issa inġunta għas-subizzjoni.»*

7. Il-kumpanija konvenuta ressqet it-tweġiba maħlufa tagħha fit-8 ta' Ottubru, 2013, li permezz tagħha eċċepiet:

> *«1. Preliminarjament, din il-Qorti mhijiex kompetenti ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba għall-ħlas mis-soċjetà rikorrenti m'għandha ebda fondament legali u ma ssib ebda sostenn fir-relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet. Il-pretensjoni tas-soċjetà rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante illi:*
>
> > *2.1 Il-fond sullokat kellu jiġi pprovdut mis-soċjetà rikorrenti lis-soċjetà intimata "in a finished state" skont il-klawsola 1.2 tas-Sub-Lease Agreement u kwindi x-xogħlijiet de quo kienu neċessarji sabiex il-fond jiġi hekk ipprovdut. Kien obbligu tas-soċjetà attriċi li tagħmel dawn ix-xogħlijiet u l-partijiet ma qablu fuq ebda ħlas ulterjuri għal dawn ix-xogħlijiet għajr il-kera li dejjem tħallset;*
> >
> > *2.2 Mingħajr preġudizzju, il-proċedura kkontemplata fi klawsola 3 tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bħala Dok. ICL1 ġiet kontemplament injorata mis-soċjetà rikorrenti.*
>
> *3. Salv risposti ulterjuri u bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi, inklużi l-ispejjeż tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 1138/2013.»*

8. Permezz ta' sentenza tal-21 ta' Ottubru, 2020, l-Ewwel Qorti qatgħet il-kawża billi: (i) ċaħdet l-eċċezzjoni tal-inkompetenza mqajma mill-kumpanija konvenuta; u (ii) laqgħet it-talbiet attriċi sal-ammont biss ta' €15,000, bl-imgħax mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

9. Ma sar l-ebda appell mis-sentenza appellata sa fejn l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari dwar il-kompetenza tagħha.

10. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi l-mertu tal-

kawża b'dan il-mod kienu dawn:

> *«...illi din tal-lum hija l-actio de in rem verso a tenur tal-artikoli 1028A u 1028B tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuta tħallas is-somma ta' €29,791 għal xogħol li sar fil-fond sullokat lill-istess konvenuta. Mill-provi prodotti jirriżulta li s-soċjetà attriċi tgawdi titolu ta' kera fuq il-fond Level 11, Portomaso Tower, San Ġiljan. Il-partijiet iffirmaw skrittura ta' sullokazzjoni fit-28 ta' Lulju 2012 li permezz tagħha l-attriċi ssullokat il-fond inkwistjoni lill-konvenuta skont it-termini u kundizzjonijiet maqbula fl-istess kuntratt.*
>
> *Flimkien mal-kuntratt ta' sullokazzjoni, il-kontendenti ffirmaw skrittura oħra li permezz tagħha qablu li l-attriċi teżegwixxi numru ta' xogħlijiet fil-fond mikri a spejjeż tagħha għaliex il-konvenuta riedet tagħmel rinovazzjoni totali tal-fond. Dan il-kuntratt kien jipprovdi għall-proċedura speċifika f'każ ta' xogħlijiet oħra li jmorru oltre dak speċifikat fil-ftehim. Il-klawsola inkwistjoni taqra testwalment hekk:*
>
>> *«The Sub-Lessee shall by no later than 15 days from the request for payment reimburse the Sub-Lessor for any other works, other than those stipulated in section 1 above, that may be required within the Premises. The Sub-Lessor shall in this regard inform the Sub-Lessee of any such works that may be required whilst the relative works within the same Premises are being carried out by the Sub-Lessor. The Sub-Lessee shall in turn and without any undue delays approve and authorise such required works by means of a signature on the relative quote.»*
>
> *L-attriċi tikkontendi li hija eżegwit numru ta' xogħlijiet oħra fil-fond inkwistjoni għall-benefiċċju tas-soċjetà konvenuta, li tagħhom il-konvenuta ma tridx tħallas minkejja li ġiet debitament interpellata tħallas. Mhux kontestat illi l-proċedura stipulata fil-kuntratt għall-approvazzjoni u awtorizzazzjoni ta' dawn ix-xogħlijiet ma ġietx segwita.*
>
> *L-attriċi tgħid li eżegwit xogħlijiet li ma kienx hemm qbil bil-miktub dwarhom u issa qiegħda tippretendi ħlas tagħhom għaliex tinsisti li kull biċċa xogħol żejda kienet mitluba mir-rappreżentanti tal-konvenuta, liema xogħlijiet kienu approvati mill-istess rappreżentanti u fl-ebda waqt ma tressaq xi ilment dwarhom. Tkompli billi tgħid illi l-konvenuta baqgħet tgawdi minn dawn ix-xogħlijiet li saru a spejjeż tagħha u bil-konsapevolezza tal-konvenuta sa kemm ġiet fi tmiemha l-kirja fil-mori tal-kawża u ċjoè f'xi waqt fis-sena 2016.*
>
> *Ix-xogħlijiet li tagħhom qed tippretendi ħlas l-attriċi jikkostitwixxu f'xogħol ta' elettriku, plumbing, data, żebgħa, light fittings, suffetti u xogħol ieħor fuq is-sistema tal-arja kundizzjonata, sprinklers u smoke detectors. Hija ppreżentat fattura b'elenku ta' dawn ix-xogħlijiet li skont hi kienu jammontaw għal €29,791.34.*

L-attriċi ppreżentat ukoll fattura oħra fl-ammont ta' €52,881.22 li tgħid li huwa l-valur tax-xogħol li sar skont il-ftehim li kellhom il-partijiet u li allura ma kellhiex tħallas tagħhom il-konvenuta. Dawn ix-xogħlijiet kienu jinkludu project management, xogħol fir-reception, interior design, suffetti, aperturi, xogħol ta' inġinerija, u madum tal-art.

...

Fil-mertu, il-konvenuta teċepixxi li x-xogħlijiet li eżegwit l-attriċi kienu kollha neċessarji sabiex il-fond jiġi sullokat fi stat finished, liema xogħlijiet kienet obbligat ruħha li tesegwixxi l-attriċi għas-spejjeż tagħha u l-partijiet ma qablu fuq l-ebda ħlas ulterjuri għajr il-kera, kif ukoll illi l-proċedura kontemplata fit-tielet klawżola tal-ftehim li ffirmaw il-partijiet dwar dawn ix-xogħlijiet ma ġietx segwita mill-attriċi. L-artikolu 1028A tal-Kap. 16 jaqra hekk:

> *«(1) Min, mingħajr kawża ġusta, jarrikkixxi ruħu għad-dannu ta' ħaddieħor għandu fil-limiti tal-arrikkiment iħallas lura u jikkumpensa għal kull tnaqqis patrimonjali li setgħet sofriet dik il-persuna.*
>
> *(2) Jekk l-arrikkiment huwa ta' oġġett determinat, dak li rċevih huwa marbut li jagħti lura l-oġġett in natura jekk dan ikun għadu jeżisti fil-mument tat-talba.»*

L-artikolu sussegwenti jistabbilixxi l-limiti jew parametri ta' din l-azzjoni:

> *«L-actio de in rem verso ma tistax tiġi eżerċitata meta min sofra t-telf jista' juża azzjoni oħra sabiex tagħmel tajjeb għad-dannu.»*

*In linea ta' prinċipju ġenerali dwar il-mertu, l-azzjoni de in rem verso, kif kwalifikata fid-duttrina u fil-ġurisprudenza 'hija rimedju sussidjarju estiż għall-każijiet meta tkun avverat ruħha lokupletazzjoni effettiva għad-dannu ta' ħaddieħor, u ssib il-fondament tagħha fil-prinċipju "jure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiorem" (L. 206 fr. de regulis juris)', **Giuseppe Calleja v. Walter Zammit Tabona**, deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fil-5 ta' April 1957.*

L-insenjament u l-prinċipji li jsejsu din l-azzjoni kienu ilhom stabbiliti fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati. Huwa ritenut illi jinħtieġ:

1. *Il-vantaġġ jew utilità minħabba xi ġid ta' ħaddieħor li għadda għandha bla ma sar il-ħlas għalih, ossia l-arrikiment inġustifikat ('l arrichimento');*

2. *In-ness ta' kawżalità bejn il-ħidma ta' parti u l-vantaġġ/jew arrekkiment tal-parti l-oħra li rċieva l-ħaġa;*

3. *Min ikun irċieva l-ħidma tal-atturi, ikun arrikixxa ruħu b'dak li għadda għandu u fil-patrimonju tiegħu, u dan mingħajr l-ebda titolu. Dan huwa element li l-ġurista **Baudry Lacantinerie 'Delle***

> ***Obligazioni', Vol. IV pag. 550**, jiddeskrivi bħala 'il carattere ingiusto dell'arricchimento' (Ara **Said v. Testaferrata Bonici**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Ġunju 1936, **George Sladden v. Albert Mais et**, deċiża mill-istess Qorti fis-27 ta' Jannar 2005 u **Blye Engineering Co. Ltd. V. Victor Balzan et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-23 ta' Ġunju 2004.*

*Il-prinċipji li jirregolaw din l-azzjoni ġew enunċjati wkoll fis-sentenza fl-ismijiet **Rocco Bugeja v. George Micallef**, deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fis-16 ta' Marzu 1950 fejn saret referenza għall-insenjament tal-ġuristi **Aubry u Rau** u ntqal, «l'actio de in rem verso è un mezzo speciale, particolare, sussidiario, che si accorda in mancanza di altra tutela, quando al danneggiato non compete altro rimedio dipendente dal contratto o quasi contratto o quasi contratto.»*

*Isegwi, u dan huwa assodat fil-ġurisprudenza, li mhux leċitu li wieħed jagħmel profitt a skapitu ta' ħaddieħor. Konċettwalment, il-profitt huwa dak li għandu dritt għalih il-persuna li tkun għamlet din it-tip ta' kawża u f'dan il-kuntest il-persuna li tkun inkorriet tali indebitu hija intitolata li tirċievi kumpens ġust, li għandu allura jkun simili jew jekwivali għall-valur tal-benefikati jew miljoramenti li saru. Fil-fatt, fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Bartolo v. Victor Micallef**, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-28 ta' Ottubru 2004 ingħad li:*

> *«Għalhekk, il-limiti tal-azzjoni huma l-qies tal-vantaġġ li t-terza persuna tkun kisbet minħabba l-ispejjeż minfuqa mit-terz, u għandha l-mira li terġa' trodd l-ekwilibriju bejn il-patrimonju ta' min ikun stagħna u dak tal-parti li tkun għamlet jew nefqet spejjeż biex dan ikun seħħ. Billi din l-azzjoni għandha l-għerq tagħha fl-istitut tal-kważi-kuntratt, irid jintwera li l-fatt huwa wieħed leċitu u volontarju u li minnu titnissel obbligazzjoni, u li l-fatt ma jkunx seħħ kontra l-projbizzjoni espressa tal-parti interessata.»*

*Huwa assodat ukoll li din l-azzjoni hija waħda ekwitattiva. Difatti, l-prinċipju li huwa l-pern ta' din l-azzjoni huwa dak li mhuwiex xieraq li persuna tistagħna għad-dannu ta' ħaddieħor (nemo licet locupletari cum aliena iactura), (ara **Tasika Auto Limited v. Jason Mizzi et**, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fis-17 ta' April 2012). Għaldaqstant, l-għan ta' din l-azzjoni hi li jintradd lura l-bilanċ bejn dak li għamel spejjeż u l-parti l-oħra li tkun arrikkiet ruħha u gawdiet b'konsegwenza ta' dan.*

*Ġie ribadit ukoll li din l-azzjoni għandha l-qofol tagħha fl-istitut tal-kważi-kuntratt. Fil-fatt, din l-azzjoni hija konċessa meta mhix esperibbli l-azzjoni ex contractu (ara **Grima v. Fava et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru 1966).*

*Difatti din l-azzjoni hija rimedju sussidjarju estiża għal meta jsir l-arrikiment indebitu a dannu ta' ħaddieħor, in forza tal-prinċipju jure naturae aequum est neminem cum alterius detriment et injuria fieri locupletiorum (ara **Vincent Parnis v. Av. Dr. Giuseppe Vella**, deċiża*

mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Novembru 1955 u ***Josephine Gusman v. Anthony Agius et****, deċiża mill-istess Qorti fil-21 ta' Jannar 2004). Ġie ribadit ukoll li ma tistax tinbeda jekk mhux wara li l-attur ikun fittex għalxejn mod ieħor lil min arrikixxa ruħu bi ħsara tiegħu, jew jekk ma jintweriex li ma kien hemm l-ebda azzjoni li setgħet issir (ara* ***Salvatore Zammit v. Giuseppa Farrugia et****, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Diċembru 1955 u* ***Harry Saliba v. Denise Caruana*** *deċiża mill-istess Qorti fis-6 ta' April 2006).*

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum, il-Qorti tibda billi tgħid li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta fil-mertu m'għandhiex mis-sewwa. Fil-kuntratt ta' sullokazzjoni ġie maqbul li l-fond kien qiegħed jinkera 'in a finished state.' Mill-provi fl-atti jirriżulta li l-post ma kienx fi stat ta' ġebel u saqaf meta nkera, kif donnha qiegħda tippretendi l-konvenuta, imma fil-fatt kien mgħammar u lest biex jintuża bħala uffiċċju iżda l-konvenuta ma kinitx kuntenta bil-finishings li kien hemm u allura l-partijiet qablu li ssir rinovazzjoni totali tal-post b'dan illi kien hemm qbil ukoll fuq ix-xogħol li kellha tħallas għalih l-attriċi, kif ukoll li xogħlijiet li jmorru oltre dak maqbul kellha tħallas għalihom il-konvenuta wara li tapprovahom u tawtorizzahom.

Il-Qorti sejra titratta t-tieni u tielet eċċezzjoni tal-konvenuta flimkien. Mill-atti jirriżulta li meta l-attriċi eżegwit ix-xogħlijiet inkwistjoni, hija għamlet dak kollu li talbuha r-rappreżentanti tal-konvenuta kif ukoll dawk ix-xogħlijiet skont ma iddisinjat l-interior designer. Dan mhux kontestat. Lanqas ma huwa kontestat illi l-attriċi ma segwitx il-proċedura stabbilita fil-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet għall-approvazzjoni u awtorizzazzjoni ta' dawn ix-xogħlijiet żejda li allura kellha tagħmel tajjeb għalihom il-konvenuta.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attriċi eżegwit fil-fond xogħlijiet li jmorru oltre dawk li kellhom isiru a spejjeż tagħha. Il-Qorti ssemmi l-kwistjoni tas-server room li rriżulta li ma kinitx ippjanata oriġinarjament u allura l-attriċi kellha timmodifika ċertu xogħol li kien diġà sar sabiex takkomoda t-talba tal-konvenuta għal server room. Kien hemm ukoll xi xogħlijiet oħra li l-konvenuta talbet wara li kienet diġà bdiet ir-rinovazzjoni tal-fond. Johann Schembri għall-attriċi xehed illi dawn ix-xogħlijiet żejda fil-fatt saru bi qbil verbali bejn il-partijiet u li huwa kien iżomm lir-rappreżentanti tal-konvenuta informati dwar kemm ser jiswew. Rappreżentanti tal-konvenuta, li kien hemm mhux ħażin tul is-snin, kienu konsapevoli tax-xogħlijiet li kienu qed isiru u qatt ma staqsew min ser iħallas għalihom. L-impressjoni li ngħatat lill-Qorti tul il-kawża hija li d-diriġenti tal-konvenuta ma kinux qegħdin isegwu x-xogħlijiet bil-prudenza li wieħed jistenna f'tali ċirkostanzi.

L-attriċi targumenta li l-fatt li l-proċedura skont il-kuntratt ma ġietx segwita ma jfissirx illi ma tistax titlob ħlas għal dawn ix-xogħlijiet taħt l-azzjoni tal-lum stante l-benefiċċju li gawdiet il-konvenuta. Il-konvenuta tirribatti li l-attriċi ma tistax tippretendi li ma ssegwix dak li ġie miftiehem imbagħad tagħmel kawża għall-arrikkiment inġust.

Wara li ħasbet fit-tul dwar din il-kwistjoni, il-Qorti qiegħda tasal għall-konklużjoni li l-attriċi għandha raġun tgħid illi l-konvenuta arrikiet ruħha għad-dannu tal-attriċi. Għalkemm kien jeżisti ftehim bejn il-partijiet dwar ix-xogħlijiet li kellha teżegwixxi l-attriċi, ladarba l-proċedura skont il-kuntratt ma ġietx segwita, l-attriċi ma setgħetx tfittex lill-konvenuta għal danni kuntrattwali u ma kellhiex triq oħra ħlief illi tirrikorri għal din l-azzjoni.

Din tal-lum hija kawża bbażata fuq l-ekwità, u l-ekwità titlob li l-konvenuta tikkumpensa lill-attriċi għall-benefiċċji li gawdiet minnhom tul il-kirja, għad-dannu tal-attriċi li spiċċat ħallset għalihom hi. Filwaqt li huwa minnu li l-fond ħaditu lura l-attriċi meta ġiet fi tmiemha l-kirja bil-benefikati kollha li saru, il-fatt jibqa' li l-benefikati saru fuq talba tal-konvenuta sabiex jitgawdew minnha. Fuq kollox, il-konvenuta ma ġabet l-ebda prova li dawn ix-xogħlijiet effettivament għamlet xi gwadann minnhom l-attriċi.

Madanakollu, in vista tal-fatt illi rriżulta mill-provi li numru ta' xogħlijiet kellhom isiru għas-spejjeż tal-attriċi, din tal-aħħar naqset milli tipprova a sodisfazzjon tal-Qorti li sofriet ħsara fl-ammont li qiegħda tirriklama. Il-proċedura stabbilita fil-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet ġiet stabbilita proprju sabiex tiġi evitata s-sitwazzjoni li sabu ruħhom fiha l-partijiet illum fejn huwa ferm diffiċli li l-Qorti tiddeċiedi liema xogħlijiet kellhom ikunu a karigu tal-attriċi u liema kellhom ikunu a karigu tal-konvenuta stante l-kliem pjuttost ġeneriku li ntuża fil-kuntratt. Għalhekk, il-Qorti qiegħda tillikwida l-kumpens li għandha tħallas il-konvenuta għall-arrikiment inġust li gawdiet fis-somma ta' €15,000.»

11. Il-kumpanija Insignia Cards Limited appellat minn din is-sentenza, permezz tar-rikors tal-appell tagħha tal-10 ta' Novembru, 2020, bl-aggravji jkunu: (i) li l-azzjoni ma tistax tkun *actio de in rem verso*; (ii) li ma hemm l-ebda arrikkiment indebitu; u (iii) li l-eżerċizzju għal-likwidazzjoni tad-danni mwettaq mill-Ewwel Qorti ma sarx tajjeb.

12. Il-kumpanija attriċi Gaming Operations Limited wieġbet għall-appell ewlieni permezz tar-risposta tagħha tat-2 ta' Diċembru, 2020, fejn fissret għala fil-fehma tagħha dak l-appell kellu jiġi miċħud. Minbarra r-risposta

hija ressqet ukoll appell inċidentali, li jissejjes fuq l-aggravju waħdieni fejn tikkontesta l-ammont likwidat mill-Ewwel Qorti li naqset milli tispjega kif waslet għall-kalkoli tagħha u kif għażlet li taċċetta ċertu spejjeż, iżda mhux spejjeż oħra.

13. Il-kumpanija konvenuta Insignia Cards Limited wieġbet għall-appell inċidentali fejn talbet li l-appell inċidentali tal-kumpanija Gaming Operations Limited għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra tagħha.

14. Inżamm smigħ fid-29 ta' Frar, 2024 u l-appell tħalla għat-trattazzjoni għall-25 ta' April, 2024, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet

15. Illi din hija azzjoni mressqa mill-kumpanija attriċi Gaming Operations Limited (minn hawn 'il quddiem imsejħa GOL) għall-ħlas ta' somma flus (€29,791.34) rappreżentanti xogħlijiet imwettqa minnha fil-fond li jinsab fil-livell numru 11 fit-Torri ta' Portomaso, f'San Ġiljan, li hija tat b'sullokazzjoni lill-kumpanija konvenuta Insignia Cards Limited (minn hawn 'il quddiem imsejħa ICL).

16. L-Ewwel Qorti qieset li l-azzjoni attriċi tinkwadra ruħha bħala *actio*

de in rem verso skont l-**Artikoli 1028A** u **1028B tal-Kodiċi Ċivili**, b'dan illi wara li kkunsidrat il-kliem ġeneriku li ntuża fil-kuntratt bejn il-partijiet dwar liema xogħlijiet kellhom jitħallsu minn GOL u liema kellhom jitħallsu minn ICL, qieset li kien xieraq li jiġi likwidat il-kumpens ta' €15,000 bħala arrikkiment inġust li ICL gawdiet minnu.

17. Fl-**<u>ewwel aggravju tal-appell ewlieni</u>**, il-kumpanija konvenuta appellanti ICL tilmenta dwar id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li qieset l-azzjoni attriċi bħala *actio de in rem verso.* ICL tfisser l-elementi marbuta ma' din it-tip ta' azzjoni, u tagħmel referenza estensiva għall-ġurisprudenza, li fiha jingħad li meta jkun hemm relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet, ma tistax titressaq azzjoni ta' arrikkiment indebitu. ICL tisħaq li din it-tip ta' azzjoni ma tistax tirnexxi fejn ikun hemm relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet, sakemm dik ir-relazzjoni ġuridika ma ġietx dikjarata nulla jew ġiet riżolta. Minkejja li jista' jkun hemm ftehim jew istruzzjonijiet verbali, ir-relazzjoni ġuridika tibqa' waħda kuntrattwali u għalhekk ma jistax ikun hemm l-arrikkiment indebitu. Tkompli li dan għandu jitqies fid-dawl tal-fatt li bejn il-partijiet kien hemm kuntratt ta' sullokazzjoni, kif ukoll ftehim iffirmat fl-istess ġurnata dwar ix-xogħlijiet li kellhom isiru minn GOL qabel din l-istess sullokazzjoni u f'kaz ta' xogħlijiet addizzjonali l-imsemmi ftehim kien jipprovdi għall-proċedura partikolari. Din il-proċedura kienet taħseb sabiex xogħlijiet żejda li ma kinux imsemmija fil-kuntratt isiru wara li GOL iġġib stejjem u kunsens mingħand ICL permezz ta' firma ta' rappreżentant

tagħha fuq l-istima. Il-kumpanija appellanti tgħid li wara li GOL naqset milli timxi skont dan il-ftehim, hija ressqet l-azzjoni *de in rem verso.*

18. ICL tilmenta li bid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, jirriżulta li GOL kellha bażi kuntrattwali fuq xiex timxi fejn jidħlu xogħlijiet addizzjonali. Biss però ladarba GOL naqset li timxi skont dak li jipprovdi l-istess kuntratt qieset li ma setgħetx tfittex għal danni kuntrattwali u għalhekk ħasset li ma kellhiex triq oħra ħlief li tressaq din l-azzjoni. ICL tistaqsi kif l-Ewwel Qorti setgħet qatt tiddeċiedi li l-azzjoni setgħet titressaq skont l-**Artikolu 1028A tal-Kodiċi Ċivili**, meta kien hemm relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet u dan kontra kull tagħlim ġuridiku dwar l-*actio de in rem verso.* Tinsisti li l-azzjoni mressqa minn GOL ma setgħet qatt tirnexxi meta l-partijiet għażlu volontarjament li jidħlu f'kuntratt li jirregola r-relazzjoni tagħhom inkluż l-obbligi u d-drittijiet tagħhom, u għalhekk jekk GOL ġarbet xi dannu konsegwenza ta' dik ir-relazzjoni kuntrattwali hija kellha tressaq azzjoni *ex contractu.* ICL tilmenta li bid-deċiżjoni tagħha l-Ewwel Qorti żnaturat l-azzjoni *de in rem verso* u marret kontra snin ta' ġurisprudenza tal-Qrati Maltin dwar din il-materja. Dan meta l-Ewwel Qorti warrbet il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* u ġabet fix-xejn il-kuntratt li kien hemm bejn il-partijiet. Tinsisti li l-azzjoni *de in rem verso* ma setgħetx titressaq fiċ-ċirkostanzi tal-każ u li l-uniku rimedju li kellha GOL kienet dik kuntrattwali, u saħansitra li kieku kellha tfalli dik l-azzjoni, il-ħlas li tippretendi GOL taħt dan ir-rimedju mhuwiex possibbli.

19. Min-naħa l-oħra, GOL tilqa' għal dan l-aggravju billi ssostni li l-pożizzjoni ta' ICL tul il-kawża (inkluż fl-appell) huwa kontradittorju fis-sens li, min-naħa tgħid li x-xogħlijiet li tagħhom huwa mistenni l-ħlas huma l-mertu tal-kuntratt ta' sullokazzjoni, kif ukoll ta' ftehim anċillari, iżda fl-istess waqt targumenta li x-xogħlijiet jaqgħu lil hinn mill-ftehim anċillari peress li x-xogħlijiet żejda kellhom jiġu approvati skont mekkaniżmu u proċedura maħsuba fl-istess ftehim, u għalhekk ix-xogħlijiet li l-ħlas tagħhom huwa mistenni kellhom isiru skont l-istess ftehim.

20. Fil-fehma tal-appellata GOL, il-punt kruċjali huwa li kien hemm ftehim verbali bejn il-partijiet dwar ix-xogħlijiet. Dan tgħidu peress li kieku ma kienx dan il-każ, dawn ix-xogħlijiet qatt ma kienu jsiru minnha u wisq inqas kienu jiġu aċċettati minn ICL. Ġara iżda li ICL ħadet vantaġġ hekk kif wasal il-mument ta' ħlas, billi ressqet ilment li l-proċedura miftehma ma ġietx segwita.

21. L-appellata tagħmel referenza għax-xhieda mressqa minnha, jiġifieri Johann Schembri u Kenneth Fenech, fis-sens li l-kumpanija ICL talbet ħafna bidliet minn dak li kien oriġinarjament mitlub u indikat fil-pjanta mehmuża mal-ftehim anċillari, u dan wassal għal xogħlijiet u spejjeż li ma kinux maħsuba u li huma l-mertu ta' din il-kawża. GOL tagħmel referenza għax-xhieda ta' Antonio Depasquale, li xehed li

għalkemm huwa kien tal-fehma li jkun hemm naqra preċiżjoni dwar l-i*standards*, il-ftehim kien li GOL tħallas dak li huwa *standard*, filwaqt li Alexander Abashidze xehed li ma kienx hemm ftehim dwar id-dettall partikolari tad-disinn, iżda dak li ftehmu jirriżulta mill-ftehim. Madankollu, GOL tisħaq li hija aċċettat kull bidla li tmur lil hinn minn dak li huwa *standard* jew komuni u dan minħabba relazzjoni pożittiva u ta' fiduċja li kien hemm bejn il-partijiet, iżda wara ICL irrifjutat li tħallas. GOL tisħaq li l-Ewwel Qorti fehmet dan kollu meta kkonkludiet li x-xogħlijiet ma kinux parti mill-ftehim u minn apprezzament magħmul minnha waslet għall-konklużjoni li GOL ma kellha l-ebda għażla oħra ħlief li tressaq din l-azzjoni ta' *de in rem verso.* Għalhekk GOL issostni li dan l-ewwel aggravju għandu jiġi miċħud.

22. Din il-Qorti mingħajr tlaqliq tqis li l-kumpanija konvenuta appellanti għandha raġun f'dan l-aggravju tagħha. Il-kumpanija attriċi GOL ma setgħet qatt issejjes l-azzjoni tagħha tal-lum fuq il-bażi tal-*actio de in rem verso*.

23. Huwa minnu li l-limiti tal-azzjoni huma l-qies tal-vantaġġ li t-terza persuna tkun kisbet minħabba l-ispejjeż minfuqa mill-parti attriċi, u għandha l-mira li terġa' trodd l-ekwilibriju bejn il-patrimonju ta' min ikun stagħna u dak tal-parti li tkun għamlet jew nefqet spejjeż biex dan ikun seħħ (ara ***Edward Callus et v. Alfred Galea et*** deċiża mill-Qorti tal-

Appell fil-25 ta' Marzu, 2011).

24. Madankollu, il-liġi ma tieqafx hemm, iżda tipprovdi wkoll taħt l-**Artikolu 1028B tal-Kodiċi Ċivili,** li l-*actio de in rem verso* ma tistax tiġi eżerċitata meta min ġarrab it-telf, jista' juża azzjoni oħra sabiex tagħmel tajjeb għad-dannu. Illi saħansitra qabel ma daħal fis-seħħ dan il-provvediment tal-liġi (bis-saħħa **tal-Att VIII tal-2007**) kien ilu aċċettat u stabbilit mill-ġurisprudenza li tali azzjoni hija mogħtija lill-persuna f'dawk il-każijiet fejn ma tistax titressaq la azzjoni *ex contractu* (ara s-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tat-23 ta' Ġunju, 2004 fil-kawża fl-ismijiet ***Blye Engineering Co. Ltd. v. Victor Balzan***) jew lanqas dik akwiljana mnissla mill-fatt illeċitu jew saħansitra dik maħsuba għar-radd lura tal-ħlas indebitu (ara s-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tas-26 ta' Frar, 2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Christopher Desira v. Gasan Enterprises Ltd***).

25. Din l-azzjoni hija msejħa wkoll sussidjarja għaliex ma tistax tinbeda jekk mhux wara li l-attur ikun fittex għalxejn mod ieħor lil min stagħna bi ħsara tiegħu (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-4 ta' Marzu, 1955, fil-kawża fl-ismijiet ***John Seychell v. Emanuele Farrugia*** - Kollez. Vol: XXXIX.ii.593) jew jekk ma jintweriex li ma kien hemm l-ebda azzjoni li setgħet issir (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-10 ta' Diċembru, 1955 fil-kawża fl-ismijiet ***Salvatore Zammit v. Giuseppa Farrugia et*** - Kollez. Vol: XXXIX.ii.787). Rilevanti f'dan is-sens ukoll

huma s-sentenzi ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tal-10 ta' Ottubru, 2005, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Cachia v. Yellow Fun Limited*****,** kif ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Novembru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet ***Jan Sammut v. Vincent Farrugia et***).

26. Fost il-ġurisprudenza li tirreferi għaliha l-appellanti ICL, hemm is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru, 2010, fil-kawża fl-ismijiet ***Martin Chetcuti et v. Rosario Gatt et***, li fiha jissemmew ħames elementi li għandhom simultanjament jikkoeżistu sabiex tirnexxi l-*actio de in rem verso*:

> *«….. jiġi rilevat f'tema ta' dritt illi mid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 1028A u 1028B, kombinati flimkien, jemerġu l-ħames presupposti li jridu simultanjament jikkoeżistu għall-iskop tal-azzjoni de in rem verso, u ċjoè:-*
>
> *i. l-arrikkiment;*
> *ii. id-dannu;*
> *iii. il-korrelazzjoni bejn id-dannu u l-arrikkiment;*
> *iv. il-mankanza ta' kawża ġusta;*
> *v. il-mankanza ta' azzjoni oħra mil-liġi prevvista;»*

27. F'din is-sentenza ngħad ukoll li konsegwenza tal-**Artikolu 1028B tal-Kodiċi Ċivili**, jeħtieġ li tingħata interpretazzjoni restrittiva, b'tali mod li s-sussidjarjetà hi strument ta' kontroll għat-twessigħ tal-kamp operattiv tal-azzjoni. Jekk allura tista' titressaq azzjoni oħra, marbuta pereżempju ma' kuntratt, is-sussidjarjetà ma tqumx, għaliex l-attur ikollu jmexxi kontra l-arrikkit fuq il-bażi ta' dak il-kuntratt. Ara wkoll fuq it-tema ta' dan il-prinċipju s-sentenza fl-ismijiet ***Rokku Bugeja v. George Micallef***, tal-

Qorti tal-Kummerċ, tas-16 ta' Marzu, 1950, fejn issir referenza għal dak li jingħad mill-awturi **Aubry et Rau, VI, para. 578**:

> «*l'actio de in rem verso è un mezzo speciale, particolare, sussidiario che si accorda in mancanza di altra tutela quando al danneggiato non compete altro rimedio dipendente da contratto o quasi contratto».*

28. Minn dan kollu jinżel li din il-Qorti ma tarax kif il-kumpanija attriċi setgħet qatt tirnexxi meta tisħaq li l-kawża ressqitha f'dawk il-parametri. Dan jingħad peress li r-rimedju *de in rem verso* huwa rimedju sussidjarju li wieħed jista' jistrieħ fuqu biss meta bejn il-partijiet m'hemmx kuntratt li b'mod espress u definit jorbot il-partijiet. F'dan il-każ jirriżulta li l-kumpanija attriċi GOL, fuq il-ftehim tat-28 ta' Lulju, 2012 (ara Dok. ICL1 f'paġna 21 tal-proċess), rabtet lilha nnifisha li twettaq numru ta' xogħlijiet li jkunu bi spejjeż tagħha (ara paragrafu numru 1 tal-imsemmi ftehim) u fejn ikunu meħtieġa xogħlijiet li jaqgħu lil hemm minn dik il-lista, kellha timxi skont il-proċedura maħsuba f'paragrafu numru 3. In-nuqqas ta' GOL li twettaq ix-xogħlijiet żejda li jingħad li ntalbet li tagħmel minn ICL, skont l-obbligazzjoni miftehma fl-istess kuntratt, ladarba dak il-kuntratt huwa validu u mhux suġġett għar-rexissjoni, l-istess irid jitwettaq hekk kif miftiehem, u ma jistax wara jingħad li l-eżekuzzjoni ta' dak il-kuntratt joħloq arrikkiment inġust. Ġaladarba hemm att ġuridiku, kif inhu kuntratt, lanqas jista' jingħad li dawk ir-riżultanzi huma mingħajr kawża ġusta. Isegwi li jonqos element essenzjali sabiex tirnexxi l-azzjoni attriċi, sa fejn jingħad li hija msejsa fuq l-*actio de in rem verso.*

29. Ma jistax jiġi invokat l-arrikkiment indebitu meta l-arrikkiment hu kkawżat bl-eżekuzzjoni ta' dak li jkun ġie miftiehem f'kuntratt li l-partijiet ikunu daħlu liberament għalih. Ġaladarba l-bażi tal-arrikkiment li GOL tixli lill-kumpanija konvenuta ICL, huwa l-kuntratt li ġie ffirmat fit-28 ta' Lulju, 2012, ma jistax jingħad li kien hemm arrikkiment "*mingħajr kawża ġusta*". Kif rajna, wieħed mill-elementi meħtieġa sabiex tirnexxi l-azzjoni *de in rem verso* huwa li l-arrikkiment indebitu jrid isir mingħajr kawża ġusta. Għalkemm m'hemmx dubju li ICL ħadet benefiċċju mix-xogħlijiet li għamlet GOL, però l-bażi ta' dan il-benefiċċju hu l-ftehim li kellha ma' ICL. Ma jistax ikollok arrikkiment mingħajr kawża ġusta fejn l-arrikkiment ikun seħħ b'mod volontarju mill-parti li qiegħda tippretendi ħlas ta' kumpens (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-1 ta' Novembru, 2013, fil-kawża fl-ismijiet ***Ancams Marketing Limited et v. L-Avukat Dottor Louis Cassar Pullicino noe***).

30. Kif tajjeb osservat mill-appellanti ICL, dan il-prinċipju jorbot mal-prinċipju l-ieħor li ladarba bejn il-partijiet hemm ftehim li jirregola r-relazzjonijiet ta' bejniethom, hu preżunt li qabel ma ffirmaw dak il-ftehim, il-partijiet qiesu ċ-ċirkostanzi tal-każ u l-interessi tagħhom, u allura hekk kif iffirmaw il-kuntratt, dak il-kuntratt li jorbot u jirregola r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet fil-kawża, u mhux xi prinċipju ieħor, (bħal dak tal-ekwità kif invokat minn GOL). Il-prinċipju tar-rispett għall-volontà jew rieda tal-

partijiet huwa wieħed fundamentali u dak li ftehmu fuqu l-partijiet għandu "*forza ta' liġi*" għalihom (**Artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili**), u l-Qorti m'għandhiex tuża d-diskrezzjoni tagħha sabiex tissostitwixxi dak li ftehmu l-partijiet (ara wkoll is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Ottubru, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***Francis Paris et v. Maltacom plc***).

31. Min-naħa l-oħra, mad-daqqa t'għajn jidher li, l-appellata GOL għandha raġun meta tgħid li ICL kienet xi ftit kontradittorja fl-argumenti tagħha, meta fl-eċċezzjonijiet tagħha fil-mertu eċċepiet li t-talbiet tal-attriċi huma nieqsa minn fundament legali, peress li x-xogħlijiet kienu meħtieġa skont l-obbligazzjoni li GOL intrabtet bihom ma' ICL li tagħti l-fond "*in a finished state",* kif ukoll li GOL naqset milli tosserva l-proċedura maħsuba fil-kuntratt; u fl-istess waqt targumenta li ladarba r-relazzjoni bejn il-partijiet hija waħda kuntrattwali ma tistax issir l-azzjoni *de in rem verso.* Iżda fil-fehma ta' din il-Qorti, din il-konfużjoni ġabitha b'idejha l-istess kumpanija attriċi peress li meta wieħed iħares lejn ir-rikors promotur, għalkemm ma jingħadx li hija ssejjes it-talbiet tagħha għall-ħlas ta' xogħlijiet fuq il-kuntratt ta' xogħlijiet tat-28 ta' Lulju, 2012, imkien ma jissemma l-arrikkiment indebitu fir-rikors maħluf.

32. L-ewwel darba li jissemma l-arrikkiment indebitu huwa fl-affidavit ta' Johann Schembri, direttur mal-kumpanija GOL, (ara paġna 42 tal-proċess). Imbagħad wara li tressqu l-provi tal-partijiet, in-nota ta'

sottomissjonijiet tal-attriċi ġiet imfassla fuq dan il-kunċett fejn tkompli ssejjes l-argument tagħha fuq l-**Artikolu 1028A tal-Kodiċi Ċivili**. Minn hawn il-kumpanija ICL irrispondiet għal din in-nota ta' sottomissjonijiet, billi daħlet proprju fl-argument li l-azzjoni *de in rem verso,* ma tistax tirnexxi ladarba l-kwistjoni hija bbażata fuq ir-relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet. Dan il-punt jidher li ħarab lill-Ewwel Qorti li telqet mal-ewwel fuq il-konsiderazzjoni li l-azzjoni quddiemha kienet dik ta' *de in rem verso.*

33. Għalkemm il-mod ta' kif tfassal ir-rikors maħluf ma kienx ċar li kien qiegħed jirreferi għall-*actio de in rem verso,* però kemm waqt il-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti kif ukoll permezz tal-appell inċidentali, il-kumpanija appellata baqgħet tisħaq li hija kienet qiegħda ssejjes l-azzjoni tagħha fuq din l-azzjoni sussidjarja. Din kienet l-għażla tal-kumpanija attriċi u din il-Qorti jeħtieġilha li tistrieħ fuq din l-għażla u mhux issib toroq oħra sabiex issewwi nuqqas ta' xi parti.

34. Tajjeb li jiġi osservat li l-fond li kien ġie sullokat lil ICL, fil-verità skont il-kuntratt ta' sullokazzjoni jingħad li qiegħed jiġi sullokat "*in a finished state"* (ara paragrafu 1.2 tal-kuntratt ta' kera f'paġna 6 tal-proċess). Madankollu fl-istess ġurnata, il-partijiet daħlu fi ftehim ulterjuri (ara Dok. ICL1 f'paġna 21 tal-proċess) li fih jingħad:

> *«Whereas the Parties would like to agree further on works to be carried out within the Premises.*
>
> *It is thus being agreed between the Parties that:*

> *1. The sub-lessor is to purchase standard desks, a reception counter, standard laminate flooring and/or carpet tiles, glazing/partitioning as indicated upon the attached layout design marked as Doc. A and double marked/outlined in blue.*
>
> *2. The sub-lessor shall take care of the required project management towards the completion of the premises at its own cost.*
>
> *3. The Sub-Lessee shall by no later than 15 days from the request for payment reimburse the Sub-Lessor for any other works, other than those stipulated in section 1 above, that may be required within the Premises. The Sub-Lessor shall in this regard inform the Sub-Lessee of any such works that may be required whilst the relative works within the same Premises are being carried out by the Sub-Lessor. The Sub-Lessee shall in turn and without any undue delays approve and authorise such required works by means of a signature on the relative quote.»*

35. Sfiq mal-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* msemmi qabel, hemm prinċipju ieħor, dak ta' *contra scriptum testimonium, non scriptum testimonium non feritur* jiġifieri dak li jirriżulta minn prova bil-miktub, mhux meħtieġ li titressaq prova ulterjuri tagħha, wara kollox kif rajna, il-ftehim bejn il-partijiet jikkostitwixxi liġi. Fil-fatt, l-**Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li fejn il-kliem ta' att meħud fis-sens skont l-użu tal-kuntratt huwa ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni. F'każ fejn jinħoloq dubju dwar is-sens mogħti lill-konvenzjoni huwa l-ġudikant li għandu b'mod oġġettiv jislet l-intenzjoni tal-partijiet skont kif riflessa fl-att inkwistjoni. Għalhekk, fejn il-kontenut tal-konvenzjoni jkun ċar u fejn il-fatti li jkunu wasslu għal dak il-ftehim, kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoġġux fid-dubju l-volontà tal-kontraenti ma jkunx leċitu għall-ġudikant illi jagħti lil dik l-iskrittura tifsira differenti, minn dak liberament espress mill-kontraenti, għaliex il-prinċipju tad-dritt huwa: *in claris non fit interpretatio*.

36. Iżda kif osservat fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' April, 2017, fil-kawża fl-ismijiet ***Terres Co. Limited et v. L-Għajn Construction Limited***, meta s-sens litterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher ċar mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan, din il-Qorti, diversament preseduta, spjegat illi:

> *«din ir-regola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-klawżola li tkun jista' biss jiġi nterpretat b'mod univoku għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'moħħhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien (**J. Bartolo et v. A. Petroni** deċiża 7 ta' Ottubru 1997).»*

37. Kif ukoll, fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni tal-kuntratti, mhux l-interpretazzjoni tal-partijiet għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa, imma dak li huwa importanti: «*hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lil kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot*» (***J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe*** – Qorti tal-Appell deċiża fit-28 ta' Frar 1997). Din il-Qorti żżid punt ieħor, li skont l-**Artikolu 1009 tal-Kodiċi Ċivili**: «*fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni.*» (Ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Jannar, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***James L. Hawkins v. Seasus Limited***).

38. Għalkemm ICL ressqet prova permezz tal-Perit Kurt Camilleri Burlò, inkarigat minnha li x-xogħlijiet kollha elenkati fil-fattura (Dokument B f'paġna 14 tal-proċess) huma xogħlijiet meħtieġa sabiex fond jingħata fi stat "*finished*", GOL ressqet provi li hija effettivament kienet issullokat il-fond fi stat tajjeb, li ICL setgħet tibda topera minnu mal-ewwel (ara ritratti f'paġna 43 tal-proċess), iżda l-ftehim bejn il-partijiet kien maħsub sabiex il-fond jiġi restawrat b'mod estensiv (ara paġni 41, 59 u 79). Tabilħaqq, jekk wieħed jimxi strettament ma' dak li jingħad fil-kuntratt, dawk ix-xogħlijiet elenkati fil-fattura li tagħhom GOL qiegħda tippretendi l-ħlas, mhumiex mad-daqqa ta' għajn, parti mix-xogħlijiet maħsuba fil-klawsoli numru 1 jew 2 tal-ftehim li kellhom isiru minn GOL. Min-naħa l-oħra, mhuwiex kontestat bejn il-partijiet, li l-proċedura maħsuba fi klawsola 3 tal-ftehim għal dawk li huma xogħlijiet addizzjonali, jiġifieri li jsiru bl-approvazzjoni ta' ICL billi din tiffirma fuq l-istima, ma tħarsitx lanqas.

39. Din il-Qorti m'għandhiex dubju li dawn ix-xogħlijiet saru wara diskussjonijiet ma' rappreżentanti ta' ICL li kienu daħlu joperaw mill-fond sullokat minnufih (ara xhieda Antonio Depasquale f'paġna 57 tal-proċess). Rilevanti wkoll huwa l-fatt li, hekk kif kienu għaddejjin ix-xogħlijiet saru numru ta' tibdiliet f'dak li kien ippjanat, hekk kif spjegat minn Kenneth Fenech (ara paġni 80 u 81), l-aktar importanti fosthom kienu li kellha ssir *Server Room* li ma kinitx maħsuba fil-pjanta oriġinali, li

wassal għal numru ta' xogħlijiet oħra marbuta magħha, fosthom dawk fid-dawl, fl-ilma, fil-gypsum, *smoke detectors u airconditioning,* kif ukoll li nbidel il-post tal-*boardroom,* li wkoll ġabet magħha xogħlijiet ta' żieda fil-*points* tal-elettriku, kif ukoll televiżjoni li ma kienx inkluż oriġinarjament.

40. Matthew Zammit, li fiż-żmien relevanti kellu kariga maniġerjali ma' ICL, għall-ewwel xehed dwar il-bidla fil-pożizzjoni tal-*boardroom* li kienet mitluba minn rappreżentant ta' ICL, madankollu jisħaq li GOL ma kinux infurmawhom b'xi spejjeż żejda marbuta magħha (ara paġna 188 tal-proċess). Barra minn hekk, fl-aħħar kontroeżami tiegħu, Zammit jikkonċedi li kien hemm bidliet bejn l-ewwel pjanta u l-aħħar waħda (ara paġna 231 tal-proċess), tant li s-*server room* fil-pjanta oriġinali esibita f'paġna 22 kienet nieqsa, u għalkemm probabbli li kienet ICL li talbitha, iżda jilmenta li din saret ħażina minn GOL u li ma jafx li saru diskussjonijiet dwar l-ispejjeż marbuta magħha. Għalhekk din il-Qorti tinsab konvinta li wara li ġie ffirmat il-ftehim fit-28 ta' Lulju, 2012, ICL talbet li jsiru xogħlijiet addizzjonali, skont kif meħtieġ minnha, li ma setgħu qatt jaqgħu f'dak li hemm miftiehem fl-ewwel żewġ klawsoli tal-imsemmi ftehim.

41. Miżmum dan iżda xorta waħda din il-Qorti ma tistax tilqa' t-talbiet attriċi b'mod sħiħ jew f'parti minnhom. Imkien waqt il-kawża u lanqas quddiem din il-Qorti ma tressaq l-argument jew prova min-naħa tal-kumpanija attriċi li l-ftehim bejn il-partijiet li kien meħtieġ il-kunsens bil-

miktub għal dawk ix-xogħlijiet li kien se jkollha tħallas għalihom il-kumpanija konvenuta ġie b'xi mod mibdul jew imwarrab mill-partijiet. Anzi ġie ppruvat proprju l-kuntrarju. M'hemmx kontestazzjoni li kien magħruf li kien hemm il-ħtieġa ta' kunsens bil-miktub iżda l-kumpanija attriċi ma mxietx ma' dak il-ftehim.

42. Sfiq ma' dan, ġie mtenni mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Ottubru, 2005 fl-ismijiet ***Alfred Vella Borg v. Accountant General et*** li għalkemm il-kwistjoni kellha bixra differenti, iżda japplikaw l-istess prinċipji:

> *«il-Qorti trid xorta waħda tqis jekk ġewx imħarsa l-kundizzjonijiet li taħthom l-attur seta' jitlob ħlas iżjed. Dan l-istħarriġ jidher li huwa meħtieġ għall-aħħar, kemm għaliex huwa mod kif jirriżulta jekk twettqux il-patti kuntrattwali, u kif ukoll għaliex jindirizzaw it-tielet eċċezzjoni tal-imħarrkin.»* Dik il-Qorti kompliet *«Illi jirriżulta li, sakemm l-attur kien għoddu temm kull xogħol ta' tqattigħ ta' blat, ma kien qatt ressaq bil-miktub xi talba mal-imħarrek Direttur dwar ħlas żejjed għal xogħol li huwa seta' ħass li kien imur lil hinn minn dak miftiehem fil-kuntratt. Jirriżulta wkoll li d-Direttur talab lill-attur li jagħmel xogħol li dwaru l-kuntratt ma kien jagħmel l-ebda riferenza. Dan kien xogħol ta' twittija qrib il-bokka tal-mina tal-lvant li tħares lejn Saint Andrews. <u>Fil-fehma tal-Qorti, kull xogħol li l-attur deherlu li kien għamel żejjed fit-twettiq tal-appalt miftiehem seta' jippretendi ħlas tiegħu biss jekk kemm-il darba jkun wettaq skrupolożament il-proċedura maħsuba fil-kuntratt għal dan il-għan. Skont tali proċedura, kull talba f'dan is-sens riedet issir bil-miktub u qabel ma jinbdew dawk ix-xogħlijiet meqjusa mill-appaltatur bħala żejda għall-appalt oriġinali</u> (Klawsola 4 tal-General Conditions Of Contract).»* (enfasi ta' din il-Qorti).

43. Din il-Qorti diġà kkonkludiet li rriżulta mill-provi li ntalab xogħol żejjed mill-kumpanija konvenuta u li dan ix-xogħol twettaq mill-kumpanija appellata, iżda rriżulta wkoll li ma tħarsitx il-kundizzjoni tal-ftehim maqbula bejn il-partijiet li kellu jinġieb il-kunsens bil-miktub sabiex

imbagħad ikun hemm il-ħlas eventwali.

44. Fid-dawl ta' dan in-nuqqas, il-kumpanija attriċi li kellha kull interess li tħares l-interessi tagħha, ma tistax issa wara li minn jeddha għażlet li ma timxix skont il-proċedura miftehma, u b'hekk sabet ruħha li ma setgħetx tmexxi abbażi tal-ftehim kuntrattwali, tmexxi minflok bl-azzjoni *de in rem verso*. Mod ieħor ikun ifisser li kull ftehim milħuq bejn partijiet ma jiswa għalxejn.

45. Għaldaqstant dan l-ewwel aggravju se jiġi milqugħ.

46. Minħabba li qed jintlaqa' dan l-aggravju, il-Qorti m'għandhiex għalfejn tqis la l-bqija tal-aggravji tal-appell ewlieni u lanqas l-appell inċidentali.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda fl-ewwel lok **<u>tilqa'</u>** l-appell ewlieni tal-kumpanija Insignia Cards Limited u b'hekk tħassar is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-21 ta' Ottubru, 2020 u minflok tiċħad it-talbiet attriċi sa fejn dawn ġew imsejsa fuq l-*actio de in rem verso*. Fit-tieni lok, **<u>tiċħad</u>** l-appell inċidentali mressaq mill-kumpanija

attriċi ladarba ġie milqugħ l-appell ewlieni li hi ma setgħetx tinqeda bl-*actio de in rem verso*.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-kumpanija Gaming Operations Limited.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm