Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2004

Appell Civili Numru. 1195/1995/1

Simon Borg ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Holiday Estates Limited

vs

Carmelo Bugeja

Il-Qorti:

PRELIMINARI
IC-CITAZZJONI TA' L-ATTUR NOMINE

1. B’citazzjoni prezentata fis-7 ta’ Settembru, 1995, l-attur noe wara li ppremetta li b’kuntratt datat 7 ta’ Frar, 1972 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis (dokument A) is-socjeta` attrici kkoncediet b’titolu ta’ sub-cens perpetwu lil John Trevor Hicks il-Bungalow sitta (sic) Del Monte li tifforma parti minn block ta’ sitt bungalows f’Birzebbuga u li b’kuntratt tas-16 ta’ Awissu, 1975, fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis l-istess John Trevor Hicks ittrasferixxa l-bungalow in kwistjoni lill-konvenut, Carmel Bugeja (Dokument AZ), u illi ai termini ta’ l-Artikolu tmintax (18), dsatax (19), ghoxrin (20) u wiehed u ghoxrin (21) tal-kuntratt originali cioe` dak tas-7 ta’ Frar, 1972, l-konvenut kellu jhallas s-somma proporzjonali ta’ l-ispejjez inkorsi mis-socjeta` attrici biex izzomm il-partijiet komuni fi stat tajjeb kif ukoll tnax fil-mija (12%) ta’ dan l-ammont bhala administration fee u li dan ghandu jithallas fi zmien tmient ijiem u li l-konvneut naqas li jhallas tali spiza li tammonta ghal hames mija erbgha u tletin lira Maltin disgha u hamsin centezmu (LM534.59c) kif ukoll l-imghax ta’ disghin lira u erbgha u disghin centezmu (LM90.94c) ammont dovut bhala sehem il-konvenut tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni u ta’ 12% administration fee mill-1 ta’ Jannar, 1982, sal-31 ta’ Dicembru, 1990, kif ukoll is-somma ta’ erbgha u erbghin lira u disgha u sittin centezmu (LM44.69c) mill-1 ta’ Jannar, 1991, sal-31 ta’ Lulju, 1991, bhala manutenzjoni ai termini ta’ l-istess kuntratt kif ukoll l-imghax ta’ mija u tlett liri u sebgha u sittin centezmu (LM103.67c) skond kontijiet u l-prospetti annessi u li l-esponenti b’ittra ufficjali ta’ l-24 ta’ April, 1989, tat-12 ta’ April, 1991, kif ukoll ta’ l-1 ta’ Dicembru, 1993, interpella lill-konvenut ghall-hlas izda dan baqa’ inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza; premess dan kollu, l-attur nomine talab li l-konvenut jigi kkundannat ihallas lis-socjeta`attrici s-somma ta’ hames mija u disgha u sebghin lira u tmienja u ghoxrin centezmu (LM579.28c) ammont dovut bhala sehem il-konvenut tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni u ta’ 12% administration fee mill-1 ta’ Jannar, 1982 sal-31 ta’ Lulju, 1993, bhala manutenzjoni ai termini ta’ l-Artikoli 18, 19, 20 u 21 tal-kuntratt datat is-7 ta’ Frar fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis bl-ispejjez, bl-imghax inkluzi dawk ta’ l-ittri ufficjali datati 24

ta' April, 1989, 12 ta' April, 1991, u ta' l-1 ta' Dicembru, 1993.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUT

2. Il-konvenut eccepixxa li fl-ewwel lok, parti mill-ispejjez reklamati huma preskritti ai termini ta' l-Artikolu 2156 (f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u fit-tieni lok li l-flejjes li qed jigu mitlub mis-socjeta` attrici m'humiex dovuti u dana peress li l-konvenut qatt ma bbenefika mis-servizzi li taghhom qieghed jintalab il-hlas jew ghaliex is-socjeta` attrici ma wetqitx il-konsiderazzjoni li taghha qieghed jintalab il-hlas skond l-istess obbligazzjonijiet assunti minnha fil-kuntratti hemm citati.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet premessi datata 4 ta' Frar, 2000, dik il-Qorti ddecidiet fl-ewwel lok billi laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u b'hekk iddikjarat li parti mill-ammont reklamat huwa preskritt u fit-tieni lok laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenut limitatament ghal dawk l-ammonti relattivi ghall-ispejjez konnessi mal-handyman u ghalhekk ikkundannat lill-konvenut ihallas lis-socjeta` attrici is-somma ta' mija u disgha u tletin lira u sitta u sittin centezmu u zewg millezmi bil-imghax legali kif indikat u l-ispejjez fic-cirkostanzi ghandhom jigu sopportati kwantu ghal tlett kwarti mill-attur u kwart mill-konvenut.

4. **Illi s-socjeta` attrici** hassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u interponiet appell minnha.

5. Skond is-socjeta` appellanti l-aggravji jikkonsistu fis-segwenti:-

A. Illi fl-ewwel lok l-appellant nomine umilment ma jaqbilx li l-perijodu preskrittiv fil-kazijiet simili huwa dak indikat mill-Artikolu 2156(f) izda dak ta' l-Artikolu 2151(2). F'dan l-artikolu hemm differenza li t-terminu preskrittiv jibda jiddekorri mill-gurnata meta jigi sottomess ir-rendikont ta' l-ispejjez etc inkorsi mis-socjeta` attrici. L-Ewwel Qorti kellha tichad l-eccezzjoni tal-konvenut billi hija bbazata fuq l-artikolu zbaljat tal-ligi u ghalhekk ma hemm ebda parti li hija preskritta.

B. Illi fit-tieni lok it-tieni eccezzjoni tal-konvenut giet milqughha a bazi ta' ittra esebita f'process iehor li l-imsemmija l-Ewwel Qorti hadet konjizzjoni taghha minghajr ma din kienet effettivament parti mill-process odjern. L-appellant joggezzjona ghal dan il-mod ta kif issir il-prova. Il-konvenut kellu din l-ittra ghad-disposizzjoni tieghu izda ghazel li ma jipprezentahiex. Barra minn dan jinghad ukoll li l-fatt li din ma gietx esebita ma ppermettitx lill-partijiet sabiex jaghmlu is-sottomissjonijiet taghhom fuqha. L-appellant jilmenta li huwa ma kellux din l-opportunita` u dan huwa fih innifsu ta' zvantagg ghalih.

Madanakollu dan inghad minghajr pregudizzju ghas-suespost f'kull kaz l-ittra imsemmija ma hix prova li hidmietu Horace Tonna ma wettqux. Hija biss prova li fl-ahhar taz-zmien tal-kuntratt tieghu dan ix-xoghol ma kienx qieghed iwettqu kif messu. Dan ma jfissirx li qabel ma kienx qieghed isir. Anzi l-ittra nnfisiha tindika b'mod mill-aktar car li s-socjeta` kienet attenta l-hin kollu biex tara jekk hidmietu kienitx qeghdha ssir jew le. Li kieku qabel ma kienx qieghed jigbor l-iskart, inaddaf il-post, jibdel il-bozoz etc, kieku kien ilu li l-kuntratt tax-xoghol gie terminat lilu.

Din l-istess Qorti ta' l-Appell, kellha diga` okkazzjonijiet ohra sabiex tiddikjara li dan Tonna, ix-xoghol kien ghamlu u s-socjeta` attrici kellha tithallas ta' dan. Ghalhekk dak li nghad mill-Ewwel Qorti fil-fatt ma huwiex prova sufficjenti sabiex tigi ggustifikata l-massima legali li "inademplenti non est ademplendum".

Ghaldaqstant is-socjeta` appellanti talbet li din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 4 ta' Frar, 2000, fl-ismijiet premessi billi tilqa' t-talbiet tas-socjeta` attrici u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenut.

<u>IR-RISPOSTA TA' CARMELO BUGEJA</u>

6. L-appellat wiegeb hekk:-

(I) Illi kwantu ghall-kwistjoni ta’ preskrizzjoni, l-Ewwel Qorti ddecidiet korrettament fuq principji legali.

(II) Illi kwantu ghal mertu, il-provi kollha quddiem l-Ewwel Qorti kienu ghal kollox inkontestati u kien l-istess Horace Tonna li accetta li l-kumpanija ilmentat mieghu minhabba n-nuqqasijiet tieghu.

(III) Illi ghalhekk l-ewwel decizjoni hija gusta u timmerita li tigi konfermata.

KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

7. L-appell tas-socjeta` attrici huwa bbazat essenzjalment fuq zewg aggravji, jigifieri li
(i) f’dik il-parti tas-sentenza appellata dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-parti appellata, l-Ewwel Qorti ddecidiet hazin minn punto di vista ta’ dritt;

(ii) fil-meritu, l-Ewwel Qorti strahet fuq ittra esebita fi procedura ohra, fuq liema s-socjeta` appellanti ma kellha ebda mod kif tikkontrolla l-provi u giet ghalhekk zvantaggjata. F’kull kaz tali prova ma kienitx bizzejjed biex ixxejjen jew timminimizza t-talba attrici.

Dwar il-Preskrizzjoni

8. L-Ewwel Qorti kkonkludiet li l-preskrizzjoni applikabbli ghall-kaz kienet dik kwinkwennali ai termini ta’ l-Artikolu 2156(f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Skond is-socjeta` appellanti invece l-Artikolu applikabbli kellu jkun l-Artikolu 2151(2) tal-Kap. 16. F’dan il-kaz l-azzjoni tal-kreditur ma taqax bi preskrizzjoni hlief bl-gheluq ta’ hames snin li jibdew mid-data ta’ dak il-kont jew ta’ dikjarazzjoni min-naha tad-debitur li jkun accetta l-kont mahrug lilu mill-kreditur.

9. Ikkunsidrat li proprjament, kwantu ghal dana l-aggravju, l-appellanti ma hijiex tiddubita dwar jekk il-preskrizzjoni applikabbli kellhiex tkun wahda ta’ hames snin, imma qeghdha ssostni li z-zmien preskrittiv kellu

jibda jiddekorri u jitqies “mill-gurnata meta jigi sottomess ir-rendikont ta’ l-ispejjez etc. inkorsi mis-socjeta` attrici.”

10. Din il-Qorti tibda billi tosserva li fil-kaz in ezami d-debitur ma accetta jew ma ghamel ebda dikjarazzjoni li huwa kien qieghed jaccetta jew jammetti specifikament xi kont partikolari, u wisq anqas dak in kawza. L-obbligi tieghu versu s-socjeta` attrici kienu johorgu invece minn dak li hemm provdut fil-paragrafu numru 18 tal-kuntratt datat is-7 ta’ Frar, 1972 in atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis (ara Dok A, a fol 4 – 24 tal-process) li jirreferi ghall-hlas ta’ “maintenance charges” u li gew assunti mill-konvenut.

11. L-Ewwel Qorti, in vista ta’ interpretazzjoni diversa min-naha ta’ l-appellat dwar il-portata ta’ din il-klawsola fil-kuntratt strahet fuq decizjoni antecedenti fil-kawza fl-ismijiet “Albert Mizzi et noe –vs- Mario Boffa” moghtija minn din il-Qorti u kien a bazi ta’ din is-sentenza li l-Ewwel Qorti sabet li l-konvenut kien fil-fatt obbligat ihallas is-sehem tieghu minn dawn l-ispejjez inkorsi bhala “maintenance charges.”

Fl-istess waqt pero` jirrizulta li parti mill-kreditu pretiz mis-socjeta` appellanti kien imur lura ghall-1 ta’ Jannar, 1982, mentri l-ewwel ittra ufficjali spedita mis-socjeta` appellanti lill-konvenut intbaghtet fl-24 ta’ April, 1989. Gustament ghalhekk l-Ewwel Qorti rriteniet li, u din il-Qorti taqbel ukoll maghha, dan kien ifisser illi,
“kull ammont li jirrizulta dovut hames snin qabel din l-interpellazzjoni huwa preskritt u ma jistax jigi reklamat”

Is-socjeta` appellata ma ghandhiex ragun tippretendi li ghax baghtet ittra ufficjali meta dehrilha hi opportun, allura b’daqshekk interrompiet il-preskrizzjoni li bdiet ghaddejja kwantu ghal kull perjodu ta’ zmien. Kull perijodu li kien imur oltre dak ta’ hames snin kien preskritt u l-Ewwel Qorti kienet korretta li taqta’ barra parti mill-kreditu pretiz a bazi ta’ preskrizzjoni.

L-ewwel aggravju ghalhekk jirrizulta infondat u qieghed jigi respint.

<u>Dwar il-Provi fil-Meritu</u>

12. Is-socjeta` appellata ma qablitx li l-Ewwel Qorti strahet fuq ittra li kienet giet esebita bhala prova fi procediment iehor.

Fil-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti, ghalkemm certament kien ikun proceduralment ferm ahjar li kull prova prodotta f'kawza jew procedura ohra tingieb bhala prova specifika u separata fil-kawza proprja, madanakollu ma jistax jigi ritenut li s-socjeta` appellanti kienet giet sorpriza b'tali ittra. Lanqas ma jirrizulta li ma kellhiex l-opportunita`, li kieku hekk xtaqet, li tikkontrolla l-import legali ta' l-ittra in kwistjoni. Jigi, per ezempju, innutat li n-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-appellat konvenut kienet giet, fuq ordni tal-Qorti, notifikata lis-socjeta` appellanti (ara digriet tas-17 ta' Jannar, 2000, a fol 243), ghal-liema pero` ma kien hemm ebda twegiba. Minbarra dan, jekk kien hemm parti li giet imqeghdha f'posizzjoni ta' vantagg per via ta' riferenza ghal decizjonijiet ohra bejn terzi – li pero` gew meqjusa bhala li jincidu direttament fuq din il-kawza – kienet l-istess socjeta` attrici u mhux il-konvenut.

Fil-fehma tal-Qorti ma hemm xejn x'jiggustifika l-akkoljiment tat-tieni aggravju mressaq mis-socjeta` attrici u ma saret l-ebda ingustizzja maghha. <u>L-opportunita` li tirribatti kull prova tal-konvenut baqghet possibbli ghaliha sa l-ahhar stadju tal-kawza.</u>

13. F'kull kaz, pero` l-parti appellanti ssostni ukoll li "l-ittra imsemmija ma hijiex prova li hidmietu Horace Tonna ma wettqux" imma <u>se</u> <u>mai</u> li ma kienx mija fil-mija adempjenti. Din hi kostatazzjoni ta' prova ta' fatti li dwarha l-Ewwel Qorti ddeliberat ampjament. Din il-Qorti ma tara l-ebda raguni l-ghala ghandha tiddisturba l-evalwazzjoni relativa maghmula mill-Qorti ta' l-ewwel grad. Jinghad biss li fis-servizzi li suppost gew ipprestati mill-impjegat Horace Tonna kien hemm nuqqasijiet varji u markati. L-Ewwel Qorti ghalhekk kienet korretta meta hadet kont ta' dawn il-mankanzi u naqqset l-ammont reklamat mis-socjeta` appellanti bhala hlas ta' l-imsemmija servizzi. Din il-parti ta' l-aggravju ghalhekk qeghdha similment tigi michuda.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell tas-socjeta` attrici b'dan li l-ispejjez relativi ghal dan l-appell ikunu a karigu tas-socjeta` attrici, mentri dawk ta' l-ewwel istanza jibqghu kif decizi mill-Qorti ta' l-ewwel grad.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------