MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta ta' l-14 ta' Jannar, 2013

Talba Numru. 305/2012

Joseph u Mary Carmen mizzewgin LIA f'isem
GRACES COMPANY LIMITED

Vs

Marisielle BRIFFA u
Terence CIANTAR

It-Tribunal,

Ra **t-talba tas-socjeta rikorrenti mressqa fis-16 ta' April, 2012** u li permezz taghha talbet il-hlas, minghand l-intimati, tas-somma ta' elf mitejn u hamsin euro [€1,250] u dan wara li ppremettiet hekk:

"Illi bi skrittura privata tat-23 ta' Novembru 2010, Carmen Lia ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta Kummercjali Graces Company Limited, fil-kwalita taghha ta' proprjetarja ta' Villa Overhills f'Birzebbuga, obbligat ruhha li thalli lill-konvenuti Ms Marisielle Briffa u Mr Terence Ciantar li juzaw Villa Overhills ghall-funzjoni ta'

tieg li kellu jsir fl-24 ta’ Marzu 2012 versu l-prezz ta’ €1,350 li minnhom il-konvenuti hallsu €100 depozitu akkont tal-prezz, bil-kondizzjoni illi jekk ghal xi raguni l-konvenuti jiddeciedu li jikkancellaw il-funzjoni, id-depozitu jintilef u l-konvenuti kellhom ukoll javzaw bil-miktub lil Carmen Lia nomine dwar dan sa mhux aktar tard minn sitt xhur qabel id-data tal-funzjoni.

Jekk il-konvenuti javzaw lis-socjeta f’perjodu ta’ anqas minn sitt hxur qabel id-data tal-funzjoni, il-konvenuti kellhom jitilfu d-depozitu u jkunu wkoll obbligati jhallsu l-bilanc tal-prezz.

Kopja ta’ dan il-ftehim qieghda tigi hawn annessa u mmarkata Dokument “B”.

Il-konvenuti qatt ma avzaw bil-miktub lil Carmen Lia nomine li d-data tal-funzjoni giet kancellata u fil-fatt it-tieg ma sarx.

Ghaldaqstant l-atturi f’isem Graces Company Limited qed jitolbu l-bilanc ta’ €1,250 kif intqal hawn fuq”.

Ra **r-risposta tal-intimati** minnhom mressqa fis-27 ta’ Gunju, 2012 u li permezz taghha huma rrispondew hekk ghat-talba tas-socjeta rikorrenti:

“1. Illi preliminarjament, il-ftehim milhuq bejn il-partijiet ma setghax jigi ezegwit minhabba ragunijiet barra mill-kontroll tal-konvenuti, attribwibbli ghal *force majeure*;

2. Illi fit-tieni lok, l-ammont ta’ €1,250 mis-socjeta attrici huwa wiehed ingust ghaliex l-oggett tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet, u cjoe il-funzjoni tat-tieg bejn il-konvenuti, ma sehhx;

3. Illi addizzjonalment, l-ammont tal-bilanc mitlub jikkostitwixxi kemm il-profitti li kienet taghmel is-socjeta attrici li kieku nzamm it-tieg, kif ukoll spejjez inkorsi mis-socjeta attrici konnessi mal-kiri tas-sala;

4. Illi ghalhekk huwa ngust li l-konvenuti jhallsu l-bilanc intier daqs li kieku ntuzat is-sala fil-jum tal-funzjoni. L-ingustizzja tal-hlas tal-bilanc huwa evidenti mill-fatt illi ma gew inkorsi ebda spejjez jekk il-post tal-funzjoni nzamm maghluq;

5. Illi ghaldaqstant, il-konvenuti qeghdin jirrinunzjaw ghad-depozitu ta’ €100 gja mhallsa minnhom, izda minhabba r-ragunijiet premessi, qeghdin jipprotestaw ruhhom ghall-hlas tal-bilanc ta’ €1,250;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri”;

Ra l-verbal datat 11 ta’ Dicembru, 2012 u dak tat-8 ta’ Jannar, 2013 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Semgha’ x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Fis-seduta tal-10 ta’ Ottubru, 2012 **xehed l-intimat Terence Ciantar in subizzjoni**. Mix-xhieda tieghu rrizulta s-segwenti:

i. Hu u l-intimata kienu ser jizzewwgu u ghal dan il-ghan huma kienu bbukkjaw is-sala tat-tigijiet bl-isem Villa Overhills, proprjeta tas-socjeta rikorrenti;

ii. Ghal-ewwel, ighid l-intimat, huma kienu ser jizzewwgu f’Settembru izda mbaghad peress li l-intimata harget tqila, huma ddecidew li jtawlu d-data tat-tieg taghhom ghal Marzu ta’ wara.

iii. F’Marzu huma ddecidew li ma jaghmlux it-tieg minhabba kwistjoni ta’ finanzi.

iv. Huwa qal li qieghed jaghraf il-firma tieghu fuq id-dokument a fol. 3 tal-process u qal li kien qara l-kundizzjonijiet u kien jaf “*... illi kelli ninforma lis-socjeta*

rikorrenti almenu sitt (6) xhur qabel pero xemx u xita Alla jaf meta u jekk jinqala xi haga ma tistax tkun taf sitt (6) xhur qabel" (fol. 18).

v. Xi xahrejn qabel id-data tat-tieg, huwa mar ikellem lir-rapprezentanta tas-socjeta rikorrenti u nfurmaha li t-tieg ma kienx ser isir. Meta qalilha dan "*... hija qaltli li riedna nhallsu l-ammont*" (fol. 18).

vi. L-intimat jammetti li huwa qatt ma kiteb bil-miktub lis-socjeta rikorrenti biex jinfurmaha li ma kienx ser jinzamm it-tieg.

vii. Qal ukoll li ftiehem mas-socjeta rikorrenti "*... li kont ser inhallasha l-ammont miftiehem bin-nifs imbaghad pero kelli nsiefer, fil-fatt cempluli u qaluli li jiena ridt inhallas*" (fol. 18). Zied ighid ukoll li "*Meta kellimthom u ghidtilhom li kont qieghed imsiefer u allura ma stajtx inhallas dak il-hin pero weghdtha li hekk kif appena nirritorna lura Malta jiena kont sejjer inhallas dak minni dovut*" (fol. 18).

viii. Ir-raguni ghala ma sarx il-festin tat-tieg, ighid l-intimat, "*... ma kienx gej minn naha tas-socjeta rikorrenti izda minn naha taghna cioe tieghi u tal-intimata*" (fol. 18).

2. Fis-seduta tal-15 ta' Novembru, 2012 **xehdet Mary Carmen Lia in rappresentanza tas-socjeta rikorrenti**. Mix-xhieda taghha rrizulta s-segwenti:

i. Is-socjeta rikorrenti tikri s-sala tat-tigijiet bl-isem Villa Overhills, f'Birzebbuga.

ii. Hija, ghan-nom tas-socjeta rikorrenti kienet iffirmat, fit-23 ta' Novembru, 2010 kuntratt li permezz tieghu l-imsemmija sala giet riservata ghall-festin li l-intimati kienu ser jaghmlu dak in-nhar tat-tieg taghhom u cioe l-24 ta' Marzu, 2012. Il-prezz tal-kiri tas-sala kien ta' €1,350 li minnhom thallsu €100 bhala depositu akkont.

iii. Xi ftit gimghat qabel din id-data ta' l-24 ta' Marzu, 2012 ir-rapprezentanta tas-socjeta rikorrenti rceviet telefonata minghand l-intimata fejn giet infurmata li t-tieg

thassar. Ma hijiex certa jekk kienitx hi li cemplet jew inkellha kienux cemplitilha l-intimata.

iv. Ir-rapprezentanta rreferiet ukoll ghal klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt li hemm esebit a fol. 3 tal-process li taqra hekk "*Jekk ghal xi raguni t-tieni parti tiddeciedi li tikkancella l-funzjoni d-depozitu jintilef u t-tieni parti ghandha wkoll tavza bil-miktub lis-socjeta dwar dan sa mhux aktar tard minn sitt (6) xhur qabel id-data tal-funzjoni. Jekk it-tieni parti tavza lis-socjeta f'perjodu ta' inqas minn sitt (6) xhur qabel id-data tal-funzjoni t-tieni parti titlef id-depozitu u tkun ukoll obbligata thallas il-bilanc tal-prezz*" (fol. 22 sa 23).

v. Is-socjeta rikorrenti qatt ma giet infurmata bil-miktub li t-tieg kien thassar. Ix-xhud qalet ukoll li "*jiena bhala socjeta nkun zammejt is-sala tat-tieg rizervata fil-gurnata illi huma jkunu bbukkjaw, jiena ma nistax inhassar dik id-data u daqstant iehor huma jekk ma javzawnix kif diga ghidt skont il-klawsola numru tlieta (3) ta' dan il-ftehim ma jistaw ihassruha. Jekk jiena jew huma jhassru din id-data allura mbaghad jidhol fis-sehh dak li jghid il-kuntratt li ffirmajna ahna bejnietna fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Novembru elfejn u ghaxra (2010)*" (fol. 23).

Ikkunsidra ulterjorment;

3. Permezz ta' din il-kawza, s-socjeta rikorrenti qeghda titlob minghand l-intimati l-hlas tas-somma ta' €1,250 bhala bilanc mill-prezz ta' €1,350 li huma kellhom ihallsu talli kienu bbukkjaw is-sala tat-tieg bl-isem ta' Villa Overhills, f'Birzebbuga. Dan skond kuntratt datat 23 ta' Novembru, 2010 debitament iffirmat mill-partijiet. It-tieg kellu jkun fl-24 ta' Marzu, 2012. Da parti taghhom, l-intimati jghidu li t-tieg ma sehhx minhabba ragunijiet barra mill-kontroll taghhom. Jghidu ukoll li l-oggett tal-ftehim ma sehhx u allura ma kellhomx ihallsu l-ammont reklamat mis-socjeta rikorrenti. Finalment ighidu li fl-ammont mitlub hemm kemm il-profitti li kienet taghmel is-socjeta rikorrenti li kieku nzamm it-tieg kif ukoll spejjez inkorsi mill-istess socjeta rikorrenti mal-kiri tas-sala. Peress li t-tieg ma

sehhx, allura ma kienx hemm spejjez maghmula mis-socjeta rikorrenti.

4. B’referenza ghall-ewwel eccezzjoni ta’ forza magguri l-intimat ighid li t-tieg kellu jsehh f’Settembru izda mbaghad kienu caqalquh ghall-Marzu, 2012. Dan il-fatt pero ma jirrizultax li huwa rifless fil-kuntratt datat 23 ta’ Novembru, 2010 l-ghaliex l-uniku data msemmija f’dan il-kuntratt hija dik tal-24 ta’ Marzu, 2012. Imbaghad huwa jghid li t-tieg ma sehhx minhabba problem ta’ finanzi.

5. Huwa pacifikament ritenut illi l-prova tal-forza magguri jew tal-kaz fortuwitu ghandu jaghmilha d-debitur[1].

6. Issa f’dan il-kaz, kif diga rajna, l-intimat ighid li t-tieg ma sehhx minhabba problema ta’ finanzi.

7. Il-mistoqsija li jrid jwiegeb ghaliha t-Tribunal hija s-segwenti: Bil-fatt li l-intimati kellhom problemi ta’ finanzi, jista huma juzufruwixxu mid-difiza li jaghtihom l-artikolu 1029 tal-Kap 16 li jistipula li:

“Kull hsara li tigri b’accident jew b’forza magguri, ibatiha fin-nuqqas ta’ dispozizzjoni espressa tal-ligi li tghid il-kuntrarju, dak illi fuq il-persuna jew il-beni tieghu tigri l-hsara.”

8. Tajjeb li wiehed jibda billi jaghmel distinzjoni bejn il-kaz fortuwitu u l-forza magguri.

<u>FORZA MAGGURI</u>

9. <u>Il-forza magguri</u> hija dik il-forza li ghaliha huwa impossibbli li wiehed jirrezisti[2].

---

[1] Kollez. Vol. **XXXI P I p 467;**

[2] Ara **Anthony Pirotta vs Direttur tad-Dipartiment tal-Muzewijiet** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-3 ta’ Ottubru 2008;

10. Biex tirnexxi d-difiza tal-forza magguri jrid ikun hemm mhux biss l-imprevedibilita` izda n-nuqqas ta' kontributorjeta` tad-danni eventwali[3].

11. Gie ghalhekk ritenut li l-forza maggura tiggustifika ksur ta' kuntratt, meta l-impossibilita` ta' l-ezekuzzjoni tkun oggettiva u indipendenti mill-volonta' ta' l-kontraent[4].

KAZ FORTUWITU

12. Il-kaz fortuwitu huwa dak l-avveniment li ma setax ikun prevedut minn persuna ta' ordinarja diligenza[5]. In oltre, biex ikun hemm il-kaz fortuwitu jrid ikun hemm event imprevedibbli u inevitabbli.

13. It-test ghall-applikazzjoni tal-prevedibilita` o meno ta' l-event huwa dak tad-diligenza tal-'*bonus pater familias*' fejn in-nuqqas taghha jirrizulta f'*colpa*[6].

14. Jekk jirrizulta mill-fatti li kien hemm konkorrenza ta' agir pozittiv jew negattiv tal-persuna allura l-event ma jibqax jinghad li kien kaz fortuwitu[7]".

15. Skond il-principju tad-dritt biex ikun hemm il-kaz fortuwitu mhux bizzejjed li jkun hemm avveniment insolitu, sproporzjonat u li jkun prodott mill-forzi tan-natura imma

---

[3] Ara **Micallef vs Belle Mc Cance** deciza mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Frar 1953 [XXXVII-I-636], u **Carmelo Micallef vs Direttur tax-Xogholijiet** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Frar 2001;

[4] Ara **Middle Sea lnsurance Company Limited vs Sullivan Maritime Limited *et***, deciza mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Mejju, 2004; ara ukoll s-sentenzi riportati fil-Volumi **XXXI.I.554**, **XXXI.III.168** u **XXXVII.I.183**;

[5] Ara ukoll **Delia v. Segretarju Permanent et**, deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fid-19 ta' Mejju, 2004 u **Borg Falzon v. Darmanin**, deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Gunju, 1940;

[6] Ara **Kurunell Hugh v. Negte Busuttil** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fis-16 ta' Novembru, 1942;

[7] Ara **Falzon vs Formosa** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-4 ta' Dicembru, 1991;

jehtieg li jkun inevitabbli b'mod li ma jistax jigi evitat bid-diligenza ordinarja tal-*bonus pater familias*.

16. Inghad ukoll li l-kaz fortuwitu, l-forza magguri u l-istat tan-necessita' ma jehilsux mir-responsabilita` tad-danni jekk ikunu preceduti minn htija ta' min ikkaguna d-danni[8] u allura l-kuncett tal-forza magguri "*viene meno quando concorre il fatto positivo o negativo dell'uomo*[9]". Ghalhekk, il-kuncett tal-kaz fortuwitu jew forza magguri ma jsehhx meta ghall-hsara jkun ikkontribuwixxa l-fatt posittiv jew negattiv tal-bniedem.

17. Issa fil-kaz in ezami rrizulta li l-intimati kellhom problemi finanzjarji. X'kienu dawn il-problemi jew kif sehhew ma hemm prova ta' xejn. It-Tribunal f'dan in-nuqqas ta' provi da parti ta' l-intimati ma huwiex sodisfatt li huma jistghu juzufruwixxu mid-difiza tal-forza magguri u dan ghar-ragunijiet spjegati ferm tajjeb mill-gurisprudenza nostrana hawn fuq citata. Kienet tkun differenti l-posizzjoni li kieku tressqu provi konvincenti quddiemu f'dan ir-rigward. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

18. Illi b'referenza ghall-eccezzjoni li l-oggett tal-ftehim ma sehhx u allura ma kellhomx ihallsu l-ammont reklamat mis-socjeta rikorrenti t-Tribunal jaghmel referenza ghall-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet datat 23 ta' Novembru, 2010 li fil-klawsola numru tlieta (3) tieghu jghid specifikatament li "*Jekk ghal xi raguni t-tieni parti tiddeciedi li tikkancella l-funzjoni, d-depositu jintilef u t-tieni parti ghandha wkoll tavza bil-miktub lis-socjeta dwar dan sa mhux aktar tard minn sitt xhur qabel id-data tal-funzjoni. Jekk it-tieni parti tavza lis-socjeta f'perjodu ta' anqas minn sitt xhur qabel id-data tal-funzjoni, it-tieni parti titlef id-depozitu u tkun ukoll obbligata thallas il-bilanc tal-prezz*". F'dan il-kaz rajna li l-intimati naqsu li jinfurmaw lis-socjeta rikorrenti bil-miktub fiz-zmien imsemmi ta' sitt (6) xhur li t-tieg ma kienx ser isehh. Kieku ghamlu dan, allura s-socjeta rikorrenti ma kienx ikollha dritt li titlob il-hlas tal-

---

[8] Ara Kollez. Vol. **XXX P III p 142**;

[9] Ara Kollez. Vol **XVIII P II p 164** u Vol. **XXIV P I p 172**

bilanc minghandhom. Ghalhekk, in vista ta' dan il-ftehim, debitament accettat mill-intimati ukoll, din it-tieni eccezzjoni ukoll qeghda tigi michuda.

19. L-istess haga jinghad ghat-tielet, ir-raba u l-hames eccezzjoni li jitkellmu dwar il-fatt li l-bilanc mitlub jikkostitwixxi kemm il-profitti li kienet taghmel is-socjeta rikorrenti li kieku nzamm it-tieg, kif ukoll spejjez inkorsi mis-socjeta rikorrenti konnessi mal-kiri tas-sala u li ghalhekk huwa ngust li l-intimati jhallsu l-bilanc intier daqs li kieku ntuzat is-sala fil-jum tal-funzjoni. L-intimati jghidu li l-ingustizzja tal-hlas tal-bilanc huwa evidenti mill-fatt li ma gew inkorsi ebda spejjez jekk il-post tal-funzjoni nzamm maghluq. It-Tribunal jifhem li galadarba s-socjeta rikorrenti ntrabtet li hija tikri s-sala tat-tigijiet lill-intimati f'dik il-gurnata partikolari, fil-kaz odjern, fl-24 ta' Marzu, 2012, allura hija ma setatx tikri l-istess sala fl-istess gurnata u hin lill-haddiehor. Bil-fatt li t-tieg ma sehhx, hija giet li halliet is-sala maghluqa bil-konsegwenza li hija tilfet l-opportunita li tikri l-istess sala lil terzi. Dan ovvjament b'dannu ghaliha. Mill-kuntratt tat-23 ta' Novembru, 2010 ma jirrizultax li l-ammont ta' bilanc rikjest kien jinkludi fih xi hlasijiet ghal spejjez li kienet tinkorri fihom hi kieku s-sala ntuzat. It-Tribunal jifhem li l-kelma spejjez li ghaliha ssir referenza fir-risposta ta' l-intimati tinkludi spejjez ta' dawl u ilma u ta tindif. Pero, kif diga nghad, fl-ewwel paragrafu tal-kuntratt imsemmi hemm hekk "*Versu l-prezz ta' €1,350 li minnhom it-tieni parti qed thallas €100 lis-socjeta li thalli ricevuta; il-bilanc ghandu jithallas mhux aktar tard minn ghaxart ijiem qabel id-data tal-funzjoni; fin-nuqqas is-socjeta tirrizerva d-dritt li tikkancella l-funzjoni minghajr ma tkun b'ebda mod obbligata tirritorna l-imsemmi depositu*". Ghalhekk, kif diga nghad, dawn l-eccezzjonijiet qeghdin jigu michuda. F'kull kaz, it-Tribunal jaghmel referenza ghax-xhieda ta' l-intimat li jghid "*... li kont ser inhallasha l-ammont miftiehem bin-nifs imbaghad pero kelli nsiefer, fil-fatt cempluli u qaluli li jiena ridt inhallas*" u "*Meta kellimthom u ghidtilhom li kont qieghed imsiefer u allura ma stajtx inhallas dak il-hin pero weghdtha li hekk kif appena nirritorna lura Malta jiena kont sejjer inhallas dak minni dovut*" (fol. 18) u allura ghalhekk ukoll qieghed jichad l-imsemmija eccezzjonijiet.

20. Ghar-rigward tat-talba tas-socjeta rikorrenti jinghad li mill-kuntratt esebit, jirrizulta li l-intimati hallsu s-somma ta’ €100 bhala depositu fit-23 ta’ Novembru, 2010 u skond l-istess kuntratt, l-intimati kien ghad fadlilhom jhallsu s-somma ta’ €1,250 u dan ghall-uzu tas-sala tat-tigijiet maghrufa bl-isem ta’ Villa Overhills gewwa Birzebbuga. Dan l-ammont baqa qatt ma thallas mill-intimati u konsegwentement huwa dovut minnhom lis-socjeta rikorrenti.

GHALDAQSTANT, dan it-Tribunal, in vista ta’ dak kollhu li ghadu kif inghad hawn fuq, qieghed jichad l-eccezzjonijiet kollha ta’ l-intimati u jghaddi biex jilqa t-talba tas-socjeta rikorrenti fl-ammont ta’ elf mitejn u hamsin euro (€1,250) u konsegwentement jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu din is-somma lis-socjeta rikorrenti flimkien ma l-imghaxijiet relattivi mid-data ta’ meta dawn kienu dovuti u cioe mill-24 ta’ Marzu, 2012.

L-ispejjez ta’ dawn il-proceduri jithallsu kollha mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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