MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2022

Appell Inferjuri Numru 145/2020 LM

Arthur Tonna (K.I. nru. 786658(M))
f'isem LDGA Properties Limited
('l-appellanta')

***vs*.**

Saviour Degiorgio
('l-appellat')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul minn **Arthur Tonna (K.I. nru. 786658(M)) f'isem is-soċjetà rikorrenti LDGA Properties Limited (C 63108)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant noe' u 'is-soċjetà appellanta' rispettivament] mis-sentenza mogħtija fil-11 ta' Jannar, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza

appellata'], mit-Tribunal Għal Talbiet Zgħar [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], li permezz tagħha ddeċieda billi ċaħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u laqa' il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat **Saviour Degiorgio (K.I. nru. 776437(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'], u dan filwaqt li ċaħad it-talbiet kollha tal-appellant noe, bl-ispejjeż kontrih.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw it-termini u l-kundizzjonijiet tal-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet fid-19 ta' Lulju, 2019[1], senjatament fejn huma ftehmu li l-appellat kien qed jingħata d-dritt li jibqa' jabita fil-fond 121/122 fi Triq Viani, Tas-Sliema, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li huwa ttrasferixxa lis-soċjetà appellanta permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil tal-istess jum, u dan sakemm l-appartament nru. 6 fil-blokk bl-isem 'San José' fi Triq il-Ferrovija l-Qadima, Ħal Balzan, [minn issa 'l quddiem 'l-appartament'] mibjugħ lilu mill-istess soċjetà appellanta permezz ta' kuntratt ta' bejgħ magħmul quddiem in-Nutar Malcolm Licari fl-istess jum *"...jitlesta u jkun abitabbli".* Iżda ġie patwit ukoll li jekk l-appellat jonqos milli joħroġ mill-fond fi żmien xahar minn meta dan jitlesta, huwa kien ser jiġi suġġett għall-ħlas ta' penali ta' €1,000 għal kull jum jew parti minnu li jiddekadi mill-obbligu tiegħu.

[1] *A fol.* 34.

Mertu

3. L-appellant noe ippreżenta Avviż tat-Talba fit-8 ta' Lulju, 2020 quddiem it-Tribunal, għall-ħlas pretiż ta' €4,000 rappreżentanti penali ta' €1,000 għal kull jum li l-appellat kien naqas milli jikkonsenja ċ-ċwievet tal-fond, u dan bl-ispejjeż u bl-imgħax.

4. L-appellat wieġeb fid-19 ta' Awwissu, 2020 fejn eċċepixxa s-segwenti: (a) in-nullità tat-talba stante li s-soċjetà appellanta ma kinitx irrappreżentata skont il-*Memorandum & Articles of Association* tagħha; (b) l-inkompetenza tat-Tribunal *rationae valoris;* (ċ) is-soċjetà appellanta kellha tressaq prova li l-multa in kwistjoni kienet in forza u dovuta; (d) is-soċjetà appellanta kellha turi li hija kienet aderiet ruħha ma' kwalsiasi ftehim li fuqu kienet qegħda ssejjes it-talba tagħha, u anki kellha tressaq prova tal-ġurnata minn meta skont hi bdiet tiddekorri l-multa; (e) it-talbiet tas-soċjetà appellanta kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt u kellhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż; u (f) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Is-Sentenza Appellata

5. It-Tribunal wasal għad-deċiżjoni tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Konsiderazzjonijiet tat-Tribunal

*It-Tribunal sejjer qabel xejn jindirizza l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut. Fl-ewwel eċċezzjoni, il-konvenut jgħid li t-talba hija nulla stante li s-soċjetà attriċi mhijiex rappreżentata kif imiss. Din l-eċċezzjoni ma treġix stante li jidher ċar mir-reżoluzzjoni (fol. 12) u mill-*Memorandum and Articles of Association *(ara fol. 14) li Arthur Tonna kien maħtur sabiex għall-finijiet ta' din il-vertenza, ikollu huwa waħdu r-*

rappreżentazzjoni legali u ġuridika tas-soċjetà attriċi. Għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

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

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

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

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

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

tlestija tal-appartament u anzi, straħ fuq dak li qalulu r-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi.

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

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

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

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

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

<u>L-Appell</u>

6. Is-soċjetà appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fl-20 ta' Jannar, 2022, fejn qegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni appellata u tilqa' l-appell tagħha billi tiddikjara li l-appellat huwa responsabbli għad-danni kkaġunati u tordnalu jħallas is-somma ta' €4,000 rappreżentanti penali għal kull jum li huwa naqas milli jirritorna ċ-ċwievet tal-fond. Tgħid li l-aggravji tagħha huma s-segwenti: (a) it-Tribunal għamel

apprezzament ħażin tal-fatti; u (b) it-Tribunal applika skorrettement il-liġi b'riżultat tal-interpretazzjoni żbaljata tal-fatti.

Fir-risposta tal-appell tiegħu ppreżentata fil-24 ta' Marzu, 2022, l-appellat filwaqt li jikkontendi li l-appell odjern huwa wieħed frivolu u vessatorju, jitlob lil din il-Qorti sabiex jogħġobha tiċħad l-imsemmi appell fl-intier tiegħu filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tas-soċjetà appellanta flimkien mat-tweġiba tal-appellat, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal li wasluh għad-deċiżjoni appellata.

9. L-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta huwa li t-Tribunal għamel apprezzament ħażin tal-fatti. Tikkontendi li t-Tribunal ma fehemx l-ispirtu tal-ftehim fejn l-intendiment kien ċar li l-appellat kellu jirritorna ċ-ċavetta għand is-soċjetà appellanta. Meta mbagħad l-appellat għadda ċ-ċavetta tal-fond lis-soċjetà appellanta erbat ijiem tard, tgħid li dan għamlu b'pika, u t-Tribunal kien skorrett meta kkonkluda li "*fil-fehma tat-Tribunal dan huwa punt ta' ambigwità li messu ġie indirizzat fl-iskrittura relattiva".* Tgħid li t-Tribunal ikkunsidra skorrettement li l-kont tad-dawl u tal-ilma tal-appellat kien juri li huwa kien ħareġ mill-fond. Tikkontendi li kien jinkombi fuq l-appellat li jgħarrafha b'dan, iżda minflok b'pika huwa għadda ċ-ċavetta tardivament. Is-soċjetà appellanta tinsisti li kuntrarjament għal dak li kkonstata t-Tribunal, ma kien hemm l-ebda ambigwità fil-ftehim, fejn l-aġir tal-appellat stess kien jixhed li l-intendiment ta'

bejniethom kien li dan kellu jagħti lura ċ-ċavetta. Tgħid li t-Tribunal kien skorrett ukoll meta rrileva li hija kienet tenuta tgħaddi xi forma ta' ċertifikazzjoni, u dan proprju għaliex ma kienx il-ftehim bejn il-partijiet, u anki għaliex l-appellat kellu f'idu ċ-ċavetta tal-appartament fejn huwa kien diġà poġġa l-għamara tiegħu u applika għall-provvista tad-dawl, sabiex b'hekk kellu l-libertà kollha u kien jaf sew li l-fond kien jinsab fi stat *finished.* Is-soċjetà appellanta tikkontendi li għal darb'oħra t-Tribunal għamel apprezzament skorrett tal-fatti meta fl-ewwel lok ippermetta lill-appellat jagħżel jekk xtaqx jixhed jew le, u fit-tieni lok meta skarta għal kollox dik il-parti tax-xhieda tiegħu fejn huwa kkonferma li l-appartament ma kienx għadu ivvakat, filwaqt li qal li ċ-ċwievet *"...kienu għandi għax jien ...ħeq...il-ħwejjeġ min ser joħroġhom".* Għalhekk fil-fatt l-appellat kien mar jgħix fl-appartament mibjugħ lilu mis-soċjetà appellanta, iżda naqas milli jirritorna ċ-ċavetta tal-fond l-ieħor, u lanqas ivvakah għaliex ħallih mimli b'ħwejjġu u b'affarijiet personali tiegħu. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li dan kollu wassal lit-Tribunal sabiex applika skorrettement il-liġi. Hija hawn tagħmel riferiment għall-artikoli 992 u 993 tal-Kodiċi Ċivili, kif ukoll għall-ġurisprudenza dwar il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda,* li d-dispożizzjonijiet ta' dawk l-artikoli jħaddnu. Tgħid li dan il-prinċipju huwa assodat f'kull sistema legali u anki fil-liġi internazzjonali, senjatament fl-Artikolu 26 tal-*Vienna Convention on the Law of Treaties*. Is-soċjetà appellanta tissottometti li fil-qofol tiegħu hemm il-prinċipju ta' *buona fede,* li ċertament ma jirriżultax min-naħa tal-appellat. Hija hawn tagħmel riferiment għas-sentenza tal-Prim'Awla Qorti Ċivili tas-7 ta' Ottubru, 2004 fl-ismijiet **Francis Paris et *vs.* Maltacom p.l.c.**, u tagħlaq billi ssostni li saret applikazzjoni u interpretazzjoni żbaljata tal-liġi min-naħa tat-Tribunal meta dan m'għarafx il-ftehim inizjali li kien jirrifletti dak li kellu jiġi onorat *in buona fede.*

10. L-appellat min-naħa tiegħu jikkontendi li l-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta huwa mingħajr bażi għaliex hawn hija qegħda tittanta toħloq kundizzjoni li qatt ma kienet tagħmel parti mill-iskrittura jew mill-att bejn il-partijiet. Jirrileva li fl-iskrittura ta' bejn il-partijiet, qatt ma kienet ġiet indikata l-kundizzjoni ta' kif kellhom jgħaddu ċ-ċwievet, imma li dawn kellhom jgħaddu mal-pussess battal. Jgħid li sabiex huwa jivvaka l-fond, is-soċjetà appellanta kellha qabel xejn tlesti l-appartament li huwa kien akkwista min għandha, b'mod li dan ikun abitabbli. Iżda s-soċjetà appellanta ma ressqet l-ebda prova li kienet turi li l-fond kien lest u abitabbli sabiex b'hekk it-termini ndikati kellhom jibdew jiddekorru. Jissottometti li l-ittra tan-Nutar Licari kif ippreżentata bi tliet dati differenti, ma kinitx tikkostitwixxi stat ta' fatt li l-fond kien tlesta u li kien abitabbli. Iżda min-naħa l-oħra, il-provi mressqa minnu kienu juru biċ-ċar li l-fond qatt ma kien lest u abitabbli fil-perijodu ndikat mis-soċjetà appellanta, u wisq anqas li huwa kien tenut jgħaddi ċ-ċavetta lis-soċjetà appellanta kif pretiż.

11. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba. Tagħraf li t-Tribunal hekk kif jibda sabiex jittratta l-mertu tal-każ odjern, mill-ewwel sewwa jagħraf li l-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet, u li kopja tagħha tinstab a *fol.* 34 tal-proċess, tonqos milli tagħmel ċar dak li ġie miftiehem bejn l-imsemmija partijiet fir-rigward ta' kif u meta l-konvenut kellu jitlaq mill-fond in kwistjoni. It-Tribunal osserva wkoll li l-ittra tan-Nutar Malcolm Licari[2] kienet biss *reminder* dwar dak patwit permezz tal-iskrittura. Josserva tajjeb li fl-istess ittra ma kien hemm l-ebda dikjarazzjoni li l-appartament kien lest, u ma kienx jirriżulta kif kien ġie deċiż li t-terminu fil-konfront tal-appellat kellu jibda jiddekorri mill-5 ta'

[2] *A fol.* 47.

Diċembru, 2019. It-Tribunal għamel riferiment għax-xhieda tal-istess Nutar Malcolm Licari, fejn in kontro-eżami dan qal li meta kiteb l-ittra msemmija, huwa ma kienx ġie muri ċertifikat ta' perit li kien jikkonferma li l-appartament kien lest, u huwa fil-fatt kien straħ fuq dak li qalulu r-rappreżentanti tas-soċjetà appellanta. Imbagħad it-Tribunal irrileva li meħud in konsiderazzjoni l-kont tad-dawl fir-rigward tas-servizz fil-fond[3], flimkien mad-domanda magħmula lill-appellat in kontro-eżami waqt is-seduta tat-2 ta' Novembru, 2021[4], dawn kienu prova li mis-27 ta' Diċembru, 2019 'il quddiem l-appellat kien ħareġ mill-fond. Osserva li l-argument tas-soċjetà appellanta madankollu ma kienx li l-konvenut ma ħariġx mill-fond, imma li dan ma kienx taha ċ-ċavetta, punt ta' ambigwità skont huwa li kellu jiġi ndirizzat fl-iskrittura ta' bejn il-partijiet. B'hekk għadda sabiex ċaħad it-talbiet tas-soċjetà appellanta.

12. Il-Qorti tikkondividi l-fehma tat-Tribunal, u tgħid li ġaladarba ma setgħetx tiġi stabbilita b'mod ċert id-data li fiha l-appartament seta' jitqies bħala li tlesta u li kien abitabbli, ma seta' qatt jiddekorri t-terminu ta' xahar mogħti lill-appellat mis-soċjetà appellanta permezz tal-iskrittura tad-19 ta' Lulju, 2019 sabiex huwa jivvaka l-fond. Lanqas ukoll ma setgħet b'hekk is-soċjetà appellanta tivvanta pretensjoni għall-ħlas ta' multa kif patwit ukoll fl-imsemmija skrittura. Għaldaqstant l-aggravji tagħha mhumiex ġustifikati, u l-Qorti tiċħadhom.

[3] *A fol.* 87.
[4] *A fol.* 95.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiċħad l-appell tas-soċjetà appellanta, u dan filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu wkoll a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur