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-16 ta' Dicembru, 2003

Appell Civili Numru. 502/1995/1

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

vs

Mario u Rose Marie mizzewgin Dalli

Il-Qorti:

<u>PRELIMINARI</u>

IC-CITAZZJONI ATTRICI

1. B'citazzjoni pprezentata fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet fuq premessi, l-attur nomine wara li ppremetta illi b'kuntratt datat 1 ta' Awissu 1972 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino s-socjeta` attrici kkoncediet b'titolu ta' subcens temporanju lil Jose Patricia Harshman, mart Nathan Harshman, il-flat numru sitta (6) li jaghmel parti minn blokk ta' flats bl-isem Wignacourt B'Bugia (Dok. A1); illi b'kuntratt iehor tal-hdax (11) ta' Novembru 1985 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia, il-konvenuti Mario u Rose Marie Dalli li f'dak iz-zmien kienu ghadhom ma zzewgux, akkwistaw flimkien il-fond in kwistjoni cioe` flat 6, Wignacourt B'Bugia (Dok. A2); illi ai termini ta' l-Artikolu tmintax (18), dsatax (19), ghoxrin (20) u wiehed u ghoxrin (21) ta' l-hawn fuq imsemmi kuntratt datat l-1 ta' Awissu 1972 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino il-konvenuti kellhom ihallsu 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 tmint ijiem (8); illi l-konvenuti naqsu milli jhallsu t-tali spiza li tammonta ghall-Lm325.99 (tlett mija hamsa u ghoxrin Liri Maltin u disgha u disghin centezmu) kif ukoll imghax ta' Lm44.24 (erbgha u erbghin Liri Maltin u erbgha u ghoxrin centezmu) ammont dovut bhala sehem il-konvenuti tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni u ta' 12% *Administration Fee* mill-1 ta' Jannar 1986 sal-31 ta' Dicembru 1990 kif ukoll is-somma ta' Lm45.99 (hamsa u erbghin Liri Maltin u disgha u disghin centezmu) mill-1 ta' Jannar 1991 sal-31 ta' Lulju 1991 bhala manutenzjoni ai termini ta' l-istess kuntratt kif ukoll l-imghax ta' Lm64.40 (erbgha u sittin Liri Maltin u erbghin centezmu) komplessivament Lm480.62 (erba' mija u tmenin Liri Maltin u tnejn u sittin centezmu) skond il-kontijiet u l-prospett annessi (Dok. WC 06); illi s-socjeta` attrici b'ittra ufficjali ta' l-24 ta' April 1989, 9 ta' Mejju 1991, 9 ta' Dicembru 1991 u l-1 ta' Dicembru 1993 interpellat lill-konvenuti ghall-hlas izda dawn baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Illi fl-imsemmija citazzjoni l-attur nomine talab lil dik il-Qorti (1) tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta` attrici s-

somma ta’ Lm371.98 (tlett mija u wiehed u sebghin Liri Maltin u tmienja u disghin centezmu) ammont dovut bhala sehem il-konvenuti tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni u ta’ 12% *Administration Fee* mill-1 ta’ Jannar 1986 sal-31 ta’ Lulju 1991 bhala manutenzjoni ai termini ta’ l-Artikoli tmintax, dsatax, ghoxrin, u wiehed u ghoxrin tal-kuntratt datat 1 ta’ Awwissu 1972 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino. Bl-ispejjez u bl-imghax, inkluzi dawk ta’ l-ittri ufficjali ta’ l-24 ta’ April 1989, 9 ta’ Mejju 1991, 9 ta’ Dicembru 1991 u l-1 ta’ Dicembru 1993.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI

2. Il-konvenuti appellanti eccepew illi l-ammont dovut lis-socjeta` attrici huwa minuri ghal dak mitlub u dan stante li s-socjeta` attrici ma rrendiet ebda xoghlijiet ta’ manutenzjoni, salvi eccezzjonijiet ohra.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B’sentenza moghtija fid-9 ta’ Marzu 2000 l-ewwel Qorti filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti, laqghet it-talbiet attrici u kkundannat lill-konvenuti appellanti jhallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta’ tlett mija wiehed u sebghin Liri Maltin u tmienja u disghin centezmu (Lm371.98) bl-ispejjez u bl-imghax inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali ta’ l-24 ta’ April 1989, 9 ta’ Mejju 1991, 9 ta’ Dicembru 1991 u l-1 ta’ Dicembru 1993 kontra l-konvenuti.

L-APPELL TAL-KONVENUTI

4. Il-konvenuti hassewhom aggravati b’din id-decizjoni, u interponew appell minnha fuq l-aggravju segwenti:-

“Illi jrid jibda biex jinghad illi l-eccezzjoni moghtija mill-konvenuti appellanti kienet fondata fuq eccezzjoni simili, rigwardanti kuntratt simili u li giet akkolta fil-Prim Istanza fil-kawza Albert Mizzi et vs Marco Briffa li pero` giet revokata f’*sede di appello* deciza mill-Appella fil-21 ta’ Novembru 1994, citata fis-sentenza odjerna mill-attur nomine in sostenn tat-tezi tieghu.

Illi kien ben rilevat li l-ewwel Qorti, b’riferenza ghal dak li qalet il-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza suddetta, kien hemm rifless li ghandu jsir hlas ghall-manutenzjoni li jkun sar

mis-socjeta` attrici. Pero` li bir-rispett kollu l-ewwel Qorti m'apprezzatx li din il-manutenzjoni reklamanta mis-socjeta` attrici qatt ma saret u wisq anqas xi servizz relatat. Illi dan il-fatt huwa konfrontat bix-xhieda ta' Horace Tonna li *ex admissis* tkecca mill-impieg ghax appuntu ma bediex jghati dan is-servizz.

Illi ghalhekk gustament l-appellant limitatament ghal dawn is-servizzi biss beda jirrifjuta li jhallas. Sadanittant fis-17 ta' Jannar 1997 giet deciza kawza fl-ismijiet Raymond Bonnici vs Ronald Mifsud mill-Prim Awla tal-Qorti Civili kif presjeduta mill-Onorevoli Imhallef Giannino Caruana Demajo fejn similment is-socjeta` appellata kienet qieghda taghmel l-istess talba lill-imsemmi Ronald Mifsud, liema talba fuq l-istess xhieda prodotta fil-kawza odjerna, giet respinta limitatament ghas-servizzi li suppost kellha tippresta s-socjeta` appellata tramite Horace Tonna. Dik il-Qorti fehmet li kien ikun ghal kollox irragjonevoli li tikkundanna lill-konvenut ihallas ghas-servizz li ma giex rez. Se mai t-telf li ghamlet is-socjeta` attrici ghandha tirreklamah minghand Horace Tonna li filwaqt li kien qieghed jithallas minghand is-socjeta` appellata, ma kienx qed jaghti l-gurnata xoghol tieghu. Illi apparti s-sentenza suddetta, dan l-istess ragjonament gie konfermat fil-kawza fl-ismijiet Simon Borg nomine vs Carmelo Bugeja, citazzjoni numru 1195/95 AJM presjeduta mill-Imhallef Albert J. Magri deciza 4 ta' Frar 2000.

Illi ghandu jigi sottolineat illi l-appellanti pprovdew lill-ewwel Qorti b'nota dettaljata li tindika bl-ezatt l-ammont li l-istess konvenuti appellanti kienu qeghdin jammettu li huwa dovut lis-socjeta` attrici f'liema nota hemm spjegat ben tajjeb illi huma m'humiex disposti jhallsu ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-manutenzjoni u mal-paga tal-*care-taker* stante illi tali servizz qatt ma inghata mis-socjeta` attrici jew mill-persuni mahtura mill-istess socjeta` attrici biex jaghtu tali servizz.

Illi fi kliem l-ewwel Qorti "mill-provi u mix-xhieda kollha prodotti rrizulta illi ghalkemm il-manutenzjoni tal-partijiet komuni mhux dejjem kienet wahda mill-aktar diligenti, pero` xoghlijiet saru. Bir-rispett kollu l-appellanti umilment

isostnu illi s-servizzi reklamati mis-socjeta` attrici qatt ma saru u li anke jekk bi sforz kbir ta’ immaginazzjoni wiehed jasal biex jikkonkludi li xi xoghol fil-fatt sar xorta wahda jibqa’ l-fatt illi xoghol illi m’huwiex xoghol diligenti ma huwa xoghol xejn u ghaldaqstant ma jikkreja ebda obbligu ta’ hlas.

Illi huwa principju legali aktar milli wiehed fattwali illi l-kumpens u hlas isir ghas-servizz li jigi rez in konsonanza mal-principju tal-*quid pro quo*.

Ghaldaqstant l-appellanti talbu li din il-Qorti joghgobha tvarja s-sentenza fl-ismijiet Simon Borg nomine vs Mario u Rose Marie Mizzewgin Dalli datata 9 ta’ Marzu 2000 u dana billi tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti appellanti u billi konsegwentement tilqa’ t-talba attrici limitatament ghall-ammont ta’ tnejn u sebghin Liri Maltin (Lm72) bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur nomine.”

IR-RISPOSTA TA’ L-APPELL TA’ SIMON BORG GHAN-NOM U IN RAPPREZENTANZA TAS-SOCJETA` HOLIDAY ESTATES LIMITED

5. Is-socjeta` attrici appellata wiegbet hekk:

“(i) Illi fl-ewwel lok l-esponenti umilment tissottometti li s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fid-9 ta’ Marzu 2000 hija gusta u timmerita konferma.

(ii) Illi fit-tieni lok il-parti l-ohra naqset li ssemmi li din il-Qorti ta’ l-Appell diversi drabi kellha l-opportunita` li tesprimi ruhha fuq dawn il-kazijiet f’hafna sentenzi ohra fejn gie spjegat il-punti legali kollha debitament rilevanti u dan senjatament fil-kawza fl-ismijiet Raymond Bonnici noe vs Joseph Gauci deciza fit-28 ta’ Jannar 2000 (Cit. Num. 495/92).

(iii) Illi fit-tielet lok il-kawza msemmija mill-appellanti u cioe` Simon Borg noe vs Carmelo Bugeja qeghdha issa wkoll fl-istadju ta’ appell u ghalhekk ma jistax isir ebda riferenza ghaliha billi mhix res gudikata.

KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

6. L-aggravju tal-konvenuti appellanti huwa essenzjalment dak li, bil-maqlub ta' dak li kkostatat u ddecidiet il-Qorti ta' l-ewwel grad, ebda servizzi ta' manutenzjoni ma gew rezi mis-socjeta` appellata, u kwindi ebda hlas ma kien dovut kif mitlub minnha. Il-bqija ta' l-ammont reklamat kien gie ammess bhala li hu tassew dovut – hlas ta' kontijiet varji fl-ammont ta' Lm72.

7. Il-Qorti gharblet mill-gdid il-provi akkwiziti. Mill-istess provi jirrizulta proprju dak li gie stabbilit mill-ewwel Qorti. Irrizulta, igifieri, li s-socjeta` attrici kienet impjegat fuq bazi "full time" lil certu Horace Tonna bhala caretaker/handyman u gardinar fl-istess waqt biex dan jiehu hsieb il-manutenzjoni u jissorvelja blokk ta' appartamenti gewwa Birzebbuga maghruf bhala "Wignacourt".

8. Ma hemmx kwistjoni li skond il-kuntratt ta' akkwist, l-appellanti kienu tenuti li jhallsu sehemhom mill-ispiza necessarja, flimkien ma' l-utenti l-ohra ta' l-appartamenti, biex dan il-kumpless residenzjali jinzamm fi stat tajjeb. Is-socjeta` attrici kellha persuna impjegata maghha – Horace Tonna – proprju ghal dan il-ghan. Mill-provi jirrizulta li l-impenn ta' dan l-impjegat ma kienx wiehed ottimu pero` xoghol ta' manutenzjoni <u>kien isir</u> u Tonna <u>kien jircievi salarju</u> tax-xoghol tieghu. Irrizulta li wara d-dekors ta' numru ta' snin, dan Horace Tonna ma baqax aktar impjegat mas-socjeta` attrici. L-appellanti jallegaw li dan safa` mkecci ghaliex ma kienx qed jaghmel xoghlu, imma din baqghet asserzjoni mhix sufficjentement ippruvata u definittivament michuda minn Horace Tonna.

9. L-impressjoni li l-Qorti ffurmat mid-deposizzjonijiet moghtija hija li effettivament l-appellanti fil-bidu ftit li xejn ma wrew interess jew hegga partikolari f'dak li kien qieghed jigri fil-blokk ta' appartament <u>de quo</u>. Il-konvenut xtara l-fond fl-1985 u sakemm inghaqad fiz-zwieg ma' martu sentejn wara, ma kienx ghadu mar joqghod fih. Il-konvenuti ghexu fih bejn l-1987 u l-1993/4. Meta marru joqghodu hemm, il-konvenut Mario Dalli xehed li hu "sema' tgergir" minn residenti ohrajn. Jghid li hu wkoll beda jilmenta dwar Horace Tonna, anke bil-miktub, izda

qatt ma nghata sodisfazzjon minn naha tas-socjeta` appellata. Madanakollu, Tonna xorta wahda inzamm fl-impjieg tieghu. Jghid li ghal dak li jikkoncerna l-parti tal-blokk fejn kien kollokat l-appartament taghhom, dan l-impjegat ma kien jaghmel "assolutament xejn". Ix-xoghol mehtieg kien isir minnhom. Skond il-konvenut, Tonna kien aktar interessat jaghmel qadjiet lil residenti turisti li kienu jigu hemm ghal ftit zmien, ghar-raguni li dawn kienu "jwieznuh" bil-perkacci. Fl-istess waqt il-konvenut jelabora wkoll (ara fol. 206, l-ahhar paragrafu) hekk,
"Mhux ghax lili qatt ma offrieli xi ghajnuna jew hekk, xejn minn dan, jigifieri, ghax ragel twajjeb, ma nista' nghid xejn kontrieh f'dan is-sens, pero` meta konna nigu mbaghad ghall-fatti ta' dak li jiena qed jippretendu li nhallas ma kont qed niehu xejn."

10. Il-Qorti pparagunat ix-xiehda moghtija mill-appellant ma' dik moghtija minn residenti ohrajn bhal Carmelo Bugeja u Mario Boffa. Il-konkluzjoni finalment dejjem tippunta lejn direzzjoni wahda, imqar jekk ma kienx haddiem "itajjar in-nar" dan l-impjegat kien jaghmel xoghol ta' manutenzjoni u mhux xejn. Mistoqsi in kontroezami proprju dwar dan, l-istess konvenut (ara fol. 207) Mario Dalli wiegeb hekk,
"Halli niftehmu, jekk kien hawn (xoghol ta' bdil ta' bozoz), lejn il-bidu, <u>nimmagina li kien jaghmel</u>" (sottolinear tal-Qorti)

Carmelo Bugeja (ara fol. 225) dwar gbir ta' skart mir-residenzi da parti ta' Tonna, jixhed hekk,
"Horace (Tonna) kien idur biex jigbor xi zibel meta kien idur."

Jidher li r-residenti, almenu skond ix-xhud Bugeja, kienu bdew jiddejqu mill-"*performance*", jew assenza taghha, da parti ta' Tonna fil-qadi ta' dmirijietu. Pero` l-fatt jibqa' li dan Tonna kien baqa' regolarment impjegat. Tant hu hekk li Bugeja izid dan (fol. 225),
"Sakemm inqalghet il-kwistjoni qabel (Tonna) kien idur imma hafna minn nies kienu jnizzlu huma r-'*refuse*' taghhom ghax ma riedux li jkomplu l-'*agreement*' li kien

hemm li jiehu hsieb Horace ghaliex kienu jghidu li ma kenux moqdijin ...”

X X X

(fol. 26)
“jien ma nistax nghid li (lil Tonna) qatt ma rajtu jaghmel xejn, xejn, ghax xi kinsa lil hemm jew lil hawn rajtu jaghmel. Biss darba minnhom li tkellimt mieghu l-gnien biex inaddfu (sic) gab lil haddiehor mieghu.”

11. Din il-Qorti, wara li qieset il-provi, jidhrilha li l-ewwel Qorti ma ddecidietx skorrettement meta laqghet it-talba attrici, imqar jekk dan ghamlitu dikjaratament b’mod lakoniku. Ma kienx hemm ragunijiet sufficjenti biex tilqa’ l-eccezzjonijiet ta’ l-appellanti konvenuti, u din il-Qorti bhalha tahsibha. Huwa minnu li r-residenti kienu bdew “jixbghu” mis-servizz moghti lilhom u kienu bdew jaghmlu parti minn dan ix-xoghol ta’ manutenzjoni huma stess biex jinqdew ahjar, imma xorta wahda jidher li ma hemmx provi bizzejjed li jiggustifikaw l-eccezzjonijiet ta’ l-appellanti li ebda servizzi ma nghataw u li ebda hlas ma kien allura dovut. Ghalhekk l-aggravji tal-konvenuti huma infondati.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenuti, bl-ispejjez relattivi (kwantu ghaz-zewg istanzi) kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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