MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-10 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 353/2002/1

De Tigne Limited

vs

Lorna Micallef

Il-Qorti,

Fis-27 ta' Marzu, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentata mis-socjeta' attrici fis-27 ta' Mejju, 2002 fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuta li thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' tlett elef, sitt mija u sitta u sittin lira Maltin (Lm3,666), kwantu import ta' kera dovuta ghall-perjodu 4 ta' Frar, 1998 u t-3 ta' Frar, 2001.

Bl-imghaxijiet mid-data ta’ kull skadenza ta’ kera u bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra legali datata 25 ta’ Frar, 2002, ta’ l-ittra ufficjali tal-5 ta’ April, 2002 u tal-Mandat ta’ Sekwestru li gie pprezentata kontestwalment, kontra l-konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet ipprezentati mill-konvenuta Lorna Micallef fejn eccepiet:

Illi preliminarjament is-socjeta’ attrici trid tipprova t-talbiet taghha;

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuta kienet hallset l-ammont kollu mitlub mis-socjeta’ attrici u ghaldaqstant il-konvenuta m’hix obbligata taghti l-ebda ammont lis-socjeta’ attrici;

Illi l-konvenuta mhijiex debitrici tas-socjeta’ attrici.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta’ riduzzjoni tas-socjeta’ attrici tas-16 ta’ Novembru, 2005 fejn irriduciet it-talba taghha ghal elfejn, disa’ mija u wiehed u erbghin lira Mlatin (Lm2,941);

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba ghall-hlas ta’ kera, kif ukoll servizzi ohra bhal ghal dawl u ilma ghal fond jew spazju mikri mill-konvenuta minghand is-socjeta’ attrici fl-4 ta’ Frar, 1998 f’Tigne Complex, tas-Sliema.

Il-konvenuta qeda topponi din it-talba peress, illi skond hi, hallset l-ammonti kollha dovuti lis-socjeta’ attrici meta ghamlet l-ahhar pagament fis-27 ta’ Marzu, 2001.

Ikkunsidrat:

Qabel ma l-Qorti tikkunsidra t-talba tas-socjeta' attrici trid tiddisponi mill-allegazzjoni tal-konvenuta illi hija hallset l-ammont kollu dovut lis-socjeta' attrici. L-oneru tal-provi wara allegazzjoni bhal din jaqa' fuq il-persuna li allega l-pagament u ovvjament l-ahjar prova ssir permezz ta' rcevuta (ara Joe Chetcuti et vs Joseph Pearson et noe 05.10.1998 Qorti ta' l-Appell).

Il-pagamenti li ghamlet il-konvenuta jidhru dettaljati fil-prospett esebit mis-socjeta' attrici a fol. 20 tal-process. Pero' jidher illi kien hemm pagament ta' seba' mija u hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm725) illi mhuwiex inkluz f'dan il-prospett, liema pagament pero' s-socjeta' attrici tikkonoxxi li rveciet u Mark Sammut a fol. 79 jesebixxi fotokopja ta' l-ircevuta ta' dan il-pagament.

Il-konvenuta tghid illi dan l-ahhar pagament sar *in full and final settlement* bi ftehim verbali mas-sur Sammut. Izda dan ta' l-ahhar jinnega dan il-ftehim, tant hu hekk li skond l-ircevuta a fol. 79 il-pagamenet gie accettat "on account".

Jidher illi l-konvenuta ma ghmelet l-ebda modalita' biex tikkwalifika dan il-pagament u kienet biss is-socjeta' attrici illi ghamlet il-kwalifika "on account".

Ghalhekk, il-Qorti jidhrilha li l-konvenuta, issa, f'dan l-istadju, ma tistax dbiddel il-modalita ta' l-accettazzjoni tal-pagament u bhalma l-kreditur m'ghandux dritt unilateralment jinjora l-mod kif offert il-pagament u jaccettah b'kondizzjonijiet u riservi, hekk ukoll id-debitur jekk huwa ma jaghmilx kondizzjoni mall-pagament, m'ghandux dritt unilateralment jinjora l-mod kif gie accettat il-pagament. (Ara William Apap vs Joseph Gasan Appell 26.11.1986)

Ghalhekk, kontrarjament ghal dak illi qalet il-konvenuta, l-ahhar pagament ta' seba' mija u hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm725) illi sar fis-27 ta' Marzu, 2001 ghandu jitqies "on account" u mhux in full and final settlement.

Ghal dak illi huwa l-meritu, John Sammut in rapprezentanza tas-socjeta' attrici jghid illi l-konvenuta

kriet spazju jew ufficcju fid-De Tigne Complex, li hija riedet tuza bhala *beauty salon*. Sar ftehim preliminari fl-4 ta' Frar, 1998 (fol. 50) fejn gie stabbilit l-ammont ta' kera, izda mhux iz-zmien tal-kirja u dan peress illi l-kuntratt definittiv kellu jsir fi zmien tliet gimghat mill-iffirmar ta' l-iskrittura fuq imsemmija. Il-ftehim definittiv qatt ma gie esebit, pero' kopja tieghu tinsab esebita a fol. 51 et sequitur u fih in-notamenti li ghamel l-avukat tal-konvenuta meta kienu qeghdin jiddiskutuh mas-socjeta' attrici. Dawn in-notamenti huma pjuttost estensivi illi kienu jitolbu forsi aktar minn laqgha wahda biex il-partijiet setghu jaslu f'arrangament jew ftehim ahhari dwar dan il-kuntratt u forsi kien ghalhekk illi qatt ma gie ffirmat. Jibqa' l-fatt li l-uniku dokument iffirmat bejn il-partijiet jibqa' l-ftehim preliminari ta' l-4 ta' Frar, 1998, li din il-Qorti wisq tissuspetta li m'ghandhiex rabta legali minhabba n-nuqqas ta' terminu pattwit. Jibqa' l-fatt pero' illi l-partijiet osservaw it-termini msemmija f'dan il-ftehim preliminari zgur ghal dak li jirrigwarda l-ammont tal-hlas tal-kera. Fil-fatt il-konvenuta mhijiex tant qeda toggezzjona ghat-talba tal-hlas tal-kera tant ghal l-ammonti ndikati fil-prospett a fol. 20 illi jindikaw l-konsum tad-dawl u ilma u l-*maintenance* tal-*common parts*.

John Sammut fix-xhieda tieghu a fol. 24 u fol. 44, jghid illi dawn ic-cifri gew mahduma pro-rata skond l-ammont ta' spazju illi kienet tokkupa l-konvenuta. Dan hu konformi mall-ftehim illi kellu jigi ffirmat bejn il-partijiet, fejn min-notamenti ta' l-avukat tal-konvenuta jidhru li kien preokkupat hafna li l-konvenuta thallas dejjem pro-rata (fol. 52).

Apparti dan, il-konvenuta tghid illi kienet wahda minn ta' l-ewwel illi hadet spazju jew ufficcju f'De Tigne Complex u l-post kien taht kostruzzjoni. Verbalment giet moghtija assikurazzjoni illi kellha tinghata xi koncessjonijiet, izda dawn qatt ma nghataw. Telqet mill-post minghajr problemi jew inkwiet mas-socjeta' attrici u qabel ma telqet kienet bieghet l-attrezzi u benefikati illi kienet ghamlet fil-fond lill-terz illi dahal warajha.

John Sammut jikkonferma illi meta dahlet il-konvenuta kien ghad hemm xi xogholijiet ghaddejjin. Izda l-kumpless kummercjali tlesta fi zmien sena illi hadet il-fond il-konvenuta. Ma kienx minnu illi kienu ftehmu illi jsiru xi koncessjonijiet ghad illi huma kienu jagevolaw lill-konvenuta fil-hlas tal-kera peress illi kienu jafu illi setghet kellha xi diffikultajiet stante illi kienet wahda minn ta' l-ewwel illi dahlet fil-fond. Izda meta raw li l-konvenuta harget mill-fond, u baqghet moruza fil-hlas tal-kera u dak li huwa konsum tad-dawl u ilma, allura ma kellhomx triq ohra hlief li jaghmlu din il-kawza.

Fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghha, l-konvenuta tallega illi s-socjeta' attrici m'ghandhiex dritt titlob ghall-hlas tal-*maintenance* tal-*common parts* u dawl u ilma peress illi fl-avviz issemmiet biss il-hlas tal-kera.

Il-Qorti wara li rat dan l-avviz, jidhrilha illi huwa minnu illi l-kawzali huma limitati ghall-hlas tal-kera. Pero' c-cifra mitluba tikkomprendi wkoll il-*maintenance* tal-partijiet komuni u dawl u ilma. Peress illi din il-kawza hija wahda ta' natura sommarja, fejn allura l-Qorti mhijiex marbuta stretament bil-kawzali fl-avviz, ma ssibx diffikulta biex tinkludi wkoll it-talba ghall-manteniment tal-partijiet komuni u dawl u ilma, ladarba dan ma jmurx lill-hinn mill-ammont mitlub.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba tas-socjeta' attrici u tikkundanna lill-konvenuta illi thallas l-ammont ta' elfejn, disa' mija u wiehed u erbghin lira Maltin (Lm2,941) import ta' kera u servizzi ohra dovuta ghall-perjodu bejn l-4 ta' Frar, 1998 u t-3 ta' Frar, 2001 ghall-spazju mikri mill-konvenuta fid-De Tigne Complex, proprjeta' tas-socjeta' attrici.

Bl-ispejjez u bl-interessi legali mid-data ta' din is-sentenza kontra l-konvenuta."

Bl-appell introdott minnha ghar-riforma tas-sentenza l-konvenuta tikkwerela l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fejn din ikkonkludiet illi, oltre ghall-hlas tal-kera, hi responsabbli wkoll ghall-hlas ta' l-ispejjez ghall-manteniment tal-partijiet komuni u dawk tad-dawl u ta' l-ilma. B' gustifikazzjoni ghal din il-kontestazzjoni taghha l-konvenuta tadduci dawn iz-zewg motivi konkorrenti:-

(i) Ma kien hemm ebda ftehim definittiv bejn il-partijiet regolanti l-hlasijiet tal-precitati spejjez u konsegwentement hi ma kienetx obbligata ghall-pagament taghhom;

(ii) It-talba kif koncepita mis-socjeta` attrici kienet wahda limitata ghall-hlas tal-kera biss u ghaldaqstant l-ewwel Qorti kkommettiet ultra petizzjoni meta kkundannatha thallas ukoll l-ispejjez relattivi ghall-manteniment tal-partijiet komuni u dawk ghad-dawl u l-ilma;

Il-Qorti ghandha qabel xejn tidderimi l-eccezzjoni tas-socjeta` attrici fis-sens illi l-punt imqanqal bl-ewwel aggravju huwa argoment kompletament gdid sottomess in sede appell. Minn ezami ta' l-atti istruttorji tal-kawza din l-eccezzjoni tidher li hi ghal kollox infondata. Jirrizulta minn Nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta, bi spjega ghat-tielet eccezzjoni taghha li mhix debitrici tas-socjeta` attrici, illi din issoffermat proprju fuq l-istess punt kontrovers imqanqal bl-ewwel aggravju taghha. Mhux dan biss, pero`. Jidher ukoll minn ezami tas-sentenza appellata illi l-ewwel Qorti kkonsidrat dan il-punt u ddecidietu wkoll;

Precizat dan, ghall-ahjar elucidazzjoni u evalwazzjoni ta' l-ewwel aggravju qed jigu riprodotti hawn taht il-fatti l-aktar sostanzjali:-

(1) Permezz ta' kuntratt preliminari datat 4 ta' Frar 1998 (fol. 50) u sottoskritt mill-partijiet is-socjeta` attrici kriet spazju determinat fil-kumpless ta' bini versu r-rata ta' kera pattwita. F' dan l-istess kuntratt preliminari gie

maqbul ukoll illi kellu jigi ffirmat kuntratt finali zmien tliet gimghat;

(2) Ghalkemm saru diskussjonijiet in meritu ghall-klawsoli tieghu, il-kuntratt finali, li kopja tieghu tinsab esebita a fol. 51, baqa' ma giex sottoskritt;

(3) Jirrizulta, mhux kontraddett, illi effettivament il-konvenuta dahlet fl-okkupazzjoni tal-fond u ghamlet uzu minnu ghall-htigijiet tan-negozju taghha bejn l-4 ta' Frar 1998 u t-3 ta' Marzu 2001;

Minn dawn il-fatti premessi din il-Qorti tara li jkun utli li taghmel dawn id-deduzzjonijiet preliminari:-

(1) Minn dak kontenut fil-kuntratt preliminari huwa evidenti illi l-partijiet kontraenti kellhom jissottoskrivu ghall-kuntratt distint ta' kontenut definittiv li, permezz tieghu, huma riedu jirrimettu ruhhom ghar-regolamentazzjoni kompleta u definittiva ta' l-affari;

(2) Haga naturali, il-kuntratt preliminari kellu indikat fih l-essenzjali, ossija t-tismija tal-lokazzjoni ta' l-ispazju pre-stabbilit. Huwa intwittiv anke minn dan illi l-elementi l-ohra accessorji u accidentali ta' din il-kirja kellhom isibu posthom fil-kuntratt definittiv;

(3) Kif ukoll emers mill-provi, kien hemm ukoll f' dan il-kaz l-ezekuzzjoni anticipata tal-kirja akkordata;

(4) Jigi allura illi gjaladarba l-partijiet ikunu gja kkonsegwew l-effetti tal-ftehim finali, li dwaru llimitaw ruhhom ghall-istesura u l-iffirmar tieghu, strettament ma ninsabux fil-presenza ta' kuntratt preliminari imma ta' wiehed riproduttiv, ossija ta' kuntratt preliminari improprju;

Fermi dawn id-deduzzjonijiet preliminari, il-kwezit post mill-appellanti ghall-ezami u definizzjoni tal-Qorti huwa dak jekk, oltre l-hlas tal-kera, il-konvenuta kienetx ukoll tenuta ghall-hlasijiet ta' l-ispejjez ta' manutenzjoni u dawk

tad-dawl u ta’ l-ilma li ma jissemmewx fil-kuntratt preliminari imma f’ dak definittiv li baqa’ ma giex iffirmat mill-partijiet. Il-Qorti tirrikonoxxi illi l-punt hawn involut mhux nieqes minn diffikultajiet ghar-rizoluzzjoni tieghu. Is-soluzzjoni, pero`, tesigi li l-Qorti taffrontah skond l-ahjar dehen taghha u b’ dik il-mira li tirricerka l-iskop objettiv li, fil-kaz konkret, il-partijiet infushom riedu jilhqu;

Bla dubju, kuntratt preliminari jezawrixxi l-funzjoni tieghu meta dan ikun assorbit u sostitwit b’ kuntratt definittiv. F’ dan il-kaz, imma, il-partijiet ma addivenew ghall-ebda kuntratt bhal dan. In linea ta’ massima generali, il-konsegwenza hi li dak preliminari jibqa’ l-uniku fonti tad-drittijiet u ta’ l-obbligazzjonijiet inerenti ghan-negozju partikulari volut mill-partijiet. A prima vista, konsiderat *ut sic* u b’ mod izolat minn cirkostanzi ohra ta’ riljev, isegwi illi la l-kuntratt preliminari ma jaghmel ebda menzjoni ghall-hlasijiet ta’ “*charges*” ghal konsum tad-dawl u ta’ l-ilma, u dawk relattivi ghall-manutenzjoni, tali osservazzjoni tista’ tfisser illi l-obbjezzjoni ta’ l-appellanti ghandha bazi ghall-akkoljiment taghha. Approfondiment tal-materja, pero`, ma jitraducix ruhu f’ din is-soluzzjoni semplicistika, li tista’ tkun ukoll inikwa ghas-socjeta` attrici. Ragonevolment, allura, fir-ricerka ta’ dik l-aspirazzjoni ghal dak li hu gust u ekwu, hu doveruz illi wiehed ifittex dik is-soluzzjoni l-aktar konformi ghall-ispirtu u l-veru objettiv tar-regolament ta’ l-interessi li l-partijiet infushom kellhom fil-kaz konkret;

Gja gie rilevat *supra* illi l-partijiet kienu taw ezekuzzjoni ghall-ftehim ta’ lokazzjoni. Jikkonsegwi ghalhekk illi wiehed ikollu jaccerta ruhu mill-volonta` negozjali tal-partijiet billi jmur oltre l-kontenut tal-kuntratt preliminari u jaghmel evalwazzjoni debita tat-trattattivi bejn il-partijiet in anticipazzjoni ta’ tali kuntratt u dawk l-ohra *ex post facto* l-konkluzjoni tieghu. Fundamentalment, il-valutazzjoni ta’ dik il-kondotta persegwita matul id-durata ta’ l-okkupazzjoni tal-fond mill-konvenuta-inkwilina;

Minn skrutinju tar-rizultanzi probatorji huwa indott il-konvinciment fil-Qorti illi gja minn qabel l-iffirmar tal-kuntratt preliminari l-partijiet kienu avvjaw diskussjonijiet u instawraw kuntatt generiku negozjali in vista tal-possibbli konkluzjoni tal-ftehim ahhari ta' bejniethom. Jidher manifest illi l-partijiet ghamlu affidament fuq il-konkluzjoni tan-negozju b' mod li kkonsidraw l-elementi essenzjali tieghu li kienu ntizi li jigu stipulati. Effettivament, jidher li dak li kien baqa' x' isir kienu biss id-dettalji ta' dawn l-istess elementi. Fi kliem iehor, jidher li l-akkordju bejniethom gie raggunt, anticipatament ghall-ftehim preliminari fuq il-punti rilevanti kollha u kien jonqos biss li dan l-akkordju jigi tradott fil-forma skritta necessarju. Mill-korp tar-rikors ta' l-appell taghha, l-appellanti nnifisha tirrikonoxxi din il-qaghda imma, imbaghad, tittanta ssib rifugju fl-assunt illi la l-kuntratt definittiv baqa' ma giex iffirmat, *ergo* hi ma kinetx legata bit-termini tieghu u konsegwentement ma kellhiex twiegeb ghall-ebda hlasijiet ohra oltre dak tar-rata tal-kera miftehma;

Opportunement il-Qorti thoss li ghandu jigi mfakkar illi l-bwona fede ghandha spazju aktar ampju minn dak rizervat lilha ghall-kuntratti in generali bl-Artikolu 993 tal-Kodici Civili. In kwantu, regola ta' imgieba hu mistenni li din tigi osservata mill-partijiet kemm fil-fazi *in contrahendo*, kif ukoll fil-konkluzjoni tal-ftehim u, b' mod specjali, fil-kors ta' l-ezekuzzjoni tieghu;

Jinghad mix-xhud John Sammut, rapprezentant tas-socjeta` attrici, illi, ankorke l-kuntratt definittiv baqa' ma giex iffirmat, xorta wahda gew osservati t-termini tieghu (ara deposizzjoni tieghu a fol. 27). Din id-dikjarazzjoni tax-xhud imsemmi mhux biss ma tirrizultax kontradetta mill-appellanti, talli din il-qaghda, kif fuq rilevat, hi accettata minnha wkoll. Dan necessarjament igib b' konsiderazzjoni illi fil-ftehim komuni interkors bejn il-partijiet, avolja dan ma jirrizultax *expressis* fil-kuntratt preliminari, kien jinkorpora fih ghallanqas dawk l-accidenti l-ohra tieghu inerenti ghall-kirja tal-fond. Accidenti dawn li jidher li gew ukoll, bhala mod ta' kondotta, persegwiti u

konsegwiti fil-vicenda reali u prattika tar-rapport bejn il-partijiet. Taht dan il-profil din il-Qorti ma ssibx raguni biex, b' risposta ghall-kwezit introdott, ma tikkonkludix hi wkoll, bhall-ewwel Qorti qabilha, illi l-ftehim bejn il-kontendenti ma kienx wiehed sempliciment limitativ ghall-hlas tal-kera u xejn izjed. F' dawn ic-cirkostanzi, l-aggravju propost ma jisthoqqlux jigi akkolt;

Bi twegiba ghat-tieni aggravju, hi gurisprudenza konkordi illi qorti ta' gurisdizzjoni civili ta' sede inferjuri mhix marbuta bil-kawzali ta' l-avviz. Mhux biss dan hu hekk korrett skond l-Artikolu 213 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili izda, ukoll, skond l-Artikolu 171 ta' l-istess Kodici ritwali, specjalment kif paragunat ma' l-Artikolu 156 li jirrigwarda c-citazzjoni fil-Qrati Superjuri, il-kawzali mhix strettament necessarja. Ara a propozitu sentenzi fl-ismijiet "**Spiridione Muscat -vs- Antonio Azzopardi**", Appell Inferjuri, 14 ta' April 1956; "**Francis Fenech -vs- Joyce Restall *et***", Appell Inferjuri, 29 ta' Marzu 1982 u "**Frans Sammut -vs- Paul Caruana**", Appell Inferjuri, 9 ta' Mejju 1997. Anke allura c-censura ta' l-appellanti f' dan il-kuntest ma tistax titqies sostenibbli.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrespingi l-appell fiz-zewg kapi ta' l-aggravji tieghu u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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