MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2008

Appell Civili Numru. 1573/2003/1

Euro Resort Investments Ltd

vs

Joanna Briffa

Il-Qorti,

Fis-27 ta’ April, 2007, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**It-Tribunal,
>
> Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-12 ta` Awissu, 2003 fejn intalab li l-konvenuta ghandha tigi kkundannata thallas lis-socjeta` attrici s-somma ta` elf lira (Lm1,000) rapprezentanti danni sofferi mis-socjeta` attrici biex jakkommodaw klijent li ma setax joqghod fil-fond ibbukkjat ghand il-konvenuta ghar-ragunijiet li l-kondizzjonijiet ta` l-

istess ma kienux dawk imwieghdha ossia mistennija.

Ra r-risposta tal-konvenuta datata 5 ta` Settembru, 2003 fejn ikkontestat it-talbiet fis-sens li tallega li kienet l-istess socjeta` attrici li qarqet bit-turist meta weghdietu pool privat.

Ra l-provi prodotti nkluz id-dokumenti ezebiti.

Ezamina n-noti prezentati mill-abbli difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra.

Illi l-klijent Willis iddikjara li huwa kien ibbukkja private villa bil-pool ghal vakanza ta` gimgha u meta wasal fiha sab mhux biss li l-villa ma kinietx lesta li tilqaghhom tant li kien ghad hemm in-nies go fiha izda nnota li l-pool kien qed jigi uzat in komun minn familji ohra u kwindi ma kien privat xejn. Din is-sitwazzjoni ma kinietx accettabbli ghalih u telaq ‘l hemm. Jikkonferma wkoll li huwa kien thallas in full mis-socjeta` attrici tal-gimgha vakanza li kien hallas ghaliha.

Jean Pierre Pace, Direttur tas-socjeta` attrici izid jghid fl-affidavit tieghu li ma kienx accettabbli ghat-turisti li juzaw in komun kemm il-pool u kif ukoll il-gnien ma` turisti ohra. Jispjega li t-telf soffert mis-socjeta` attrici nkluz qliegh u refuzjoni ta` flus imhalsa lill-klijent kienu jammontaw ghal Lm1,064.13 kif jidher minn dokument tac-cheque a fol 28 tal-process. F’hin minnhom il-konvenuta offriet li thallas lura nofs l-ammont li hija rceviet pero` din kienet inaccettabbli ghas-socjeta` attrici.

Erika Pace mart Jean Pierre, ukoll direttrici tas-socjeta` attrici kienet il-persuna li kienet involuta direttament sew mat-turist u kif ukoll ma` l-konvenuta. Fuq talba tat-turist biex jigi akkomodat gewwa private villa bil-pool, is-Sinjura Pace

ndagat x’kien hemm fuq is-suq u sabet il-fond tal-konvenuta kien jinkwadra fir-rekwiziti tat-turist. Fid-deskrizzjoni ampja li kellhom ta` din il-villa kif provduta lilhom mis-sid Briffa mkien m`hemm imnizzel li l-gnien u l-pool kienu in komun ma` xi proprjeta` ohra (a fol 26 et seq). Meta l-klijenti waslu fuq il-post ma sabu xejn privat, anzi l-konvenuta qaltilhom li l-fond issa kien qed jifforma parti minn kumpless izda wkoll innotaw li l-fond ma kienx lest li jilqa` in-nies. Il-fond tal-konvenuta tant ma kienx accettabbli ghat-turisti li spiccaw biex irritornaw mnejn kienu gew bl-istess taxi li kienet waslithom.

Tobias Briffa bin il-konvenuta pprezenta affidavit fejn ghalkemm jghid illi t-turisti daru d-dar kollha u kienu hadu pjacir biha tant li bdew jispakkjaw, jiftakar pero` li semmew xi haga dwar li l-pool ma kienx privat. L-istess xhud pero` anqas ma jsemmi xejn kif u il-ghala t-turisti telqu `l barra ‘l hemm dak il-hin stess meta skond hu kienu gia` telghu l-bagolli fil-kmamar tas-sodda u bdew jispakkjaw. Lanqas ma jispjega x’kien qed jaghmel hu hemmhekk bil-kelb meta suppost dak in-nhar id-dar taghhom kellha takkomoda t-turisti.

Fix-xhieda taghha l-konvenuta tikkonferma li t-turista mill-ewwel ilmentat mill-fatt li l-pool u l-gnien kien in komun ma` proprjeta` ohra peress illi hija xtaqet pool privat. Tant hu hekk li hija mill-ewwel cemplet mnejn kienet giet u rritornat lura fir-residenza fejn kienet qabel. Peter Heywood prodott mill-konvenuta, jghid li huwa kien qed jghix fl-appartamenti ta` faccata li jaghmlu wkoll l-uzu tal-pool.

Jirrakkonta li l-konvenuta mill-ewwel kienet qaltlu li t-turisti kienu telqu ‘l hinn minhabba l-kwistjoni ta` pool mhux privat. Kuntrarjament ghal dak li qal bin il-konvenuta, dan ix-xhud jikkonferma li l-kelb tal-konvenuta kien prezenti qed idur minghajr cinga.

Illi l-partijiet jipprezentaw sensiela ta` affidavits biex jirribattu lil xulxin, il-kontenut ta` liema pero` ftit li xejn huma ta` sustanza materjali u / jew li jistghu jitfghu xi dawl ulterjuri fuq il-meritu ta` dan il-kaz. Il-kwistjoni odjerna hija semplici ta` min kien it-tort li t-turist ittiehed gewwa l-fond tal-konvenuta bl-ideja li l-pool u l-gnien kellhom ikunu privati meta fil-fatt ma kienux. Altrimenti fuq il-fatt li graw u kif zvolgew ftit li xejn hemm xi tghid ghaliex bazikament hemm qbil dwarhom fis-sustanza.

Illi fid-dawl tas-suespost, it-Tribunal huwa tal-fehma li tassumi importanza sostanzjali il-mod kif il-proprjeta` in kwistjoni kienet giet reklamata ossia deskritta mis-sid lill-agent. Dan insibuh fid-dokument gia` ndikat hawn fuq bhala Dok C a fol 26 et seq tal-process kif konfermat bil-gurament mill-istess konvenuta. Fid-deskrizzjoni ampja u ferm attrajenti moghitja m`hemm imkien imsemmi u ma jinghata ebda hjiel li l-villa in kwistjoni tifforma parti minn kumpless ta` binjiet ohra u / jew li l-gnien u l-pool huma in komun ma` dan il-kumpless ta` binjiet. Illi mill-kontenut ta` l-istess wiehed certament jigi zvijat bejn id-deskrizzjoni moghtija u r-rejalta` li jsib fuq is-sit in kwistjoni.

Illi r-relazzjoni maghmula mill-Perit tekniku Godwin Abela turi b'mod car kemm jinsab evidenti l-fatt li l-pool u l-area ta` madwarha hija komuni u accessibbli ghal tliet binjiet distinti, liema fattur, it-Tribunal jikkummenta, l-konvenuta naqset bis-shih li tispjega fid-deskrizzjoni tal-proprjeta` minnha moghtija. Il-konvenuta tallega li Dok C kif ezebit kien fih it-tielet faccata nieqsa u tissokta billi tirriproduci l-istess messagg elettroniku konsistenti fi tliet faccati fejn hemm deskritti tliet proprjetajiet diversi (Dok JB1 a fol 100 et seq). Minn ezami ta` dan id-dokument pero` kif komparat ma` Dok C a fol 26 tal-process it-Tribunal jinnota li hemm diversi divergenzi bejn iz-zewg dokumenti u certament wiehed mhux il-vera kopja ta` l-iehor. Jigi notat pero` li filwaqt li dak ezebit mis-socjeta`

attrici jidher li huwa kopja vera ta` messagg elettroniku ricevut f'data u hin partikolari u minn u lil partijiet specifici, dak esebit mill-konvenuta ma jikkontjeni xejn minn dan kollu u seta` nkiteb il-bierah stess ghall-argument u dan it-Tribunal certament mhux sejjer jistrieh fuq tali tentattiv ta` prova.

Illi dwar xi argumenti mressqa mill-konvenuta fis-sottomissjonijiet finali taghha, jigi rilevat li l-procedura quddiem dan it-Tribunal hija ta` natura sommarja minghajr wisq formalitajiet u kif ukoll bis-sahha li wiehed jevalwa u anke jiddeciedi fuq bazi ta` ekwita. Illi ghalhekk li tghid li l-azzjoni tista` tkun monka ghar-ragunijiet hemm moghtija hija ghal kollox insostenibbli f'dan il-forum. Jirrizulta mill-provi prodotti li s-socjeta` attrici qieghdha tipprova tithallas lura l-ammont li hija halset lill-klijent u cioe` dik is-somma li l-klijent kien gia` hallasha nkluzi profitti u taxxa. Jirrizulta li l-ammont imhallas kien ta` Lm1,064 (fol 28) pero` fil-kawza odjerna is-socjeta` attrici qed tillimita t-talba taghha ghal Lm1,000.

Illi dwar it-talba ghall-isfilz ta` zewg dokumenti mmarkati bhala Dok CC u Dok CC1 ezebiti man-nota ta` sottomissjonijiet tas-socjeta` attrici mressqa mill-konvenuta fir-rikors taghha datat 30 ta` Novembru, 2006, it-Tribunal qieghed jiddeciedi li jilqa` l-istess talba u jordna l-isfilz ta` dawn l-istess zewg dokumenti u kwindi mhux ser jiehu konjizzjoni taghhom fl-evalwazzjoni ta` dan il-kaz.

Ghal dawn il-mottivi it-Tribunal qieghed jaqta` u jiddeciedi dan il-kaz billi jirrespingi l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuta Joanna Briffa kwindi jilqa` it-talbiet attrici u konsegwentement ghalhekk jikkundannha sabiex thallasha s-somma mitluba ta` elf lira bl-imghax legali dekorribbli mid-data tan-notifika ta` l-odjern avviz u bl-ispejjes kollha ta` din l-istanza a karigu ta` l-istess konvenuta.**"**

Bl-appell taghha minn din is-sentenza l-konvenuta tillanja illi t-Tribunal ma messux qaghad fuq id-dokument esebit mis-socjeta` attrici ghax dan kien monk u ma kienx jirrifletti l-kontenut shih ta' dak li effettivament intbaghat minnha lill-istess socjeta`;

Ma jidherx, bhala fatti, li hu ikkontrastat illi certa Antonia Willis, turista Ingliza, ikkuntattjat lis-socjeta` attrici biex tikri villa ghad-durata tal-vakanza taghha f' Malta. Lanqas ma jidher li jezisti divarju illi l-kuntatt u l-kontrattazzjoni ta' ftehim bejn is-socjeta` attrici, fil-kwalita` taghha ta' agenti u mandatarja ta' l-imsemmija turista, sar permezz ta' skambju ta' *e-mails*. Dak li hu fil-konkret ikkontrastat, u li jifforma l-pern tal-kwestjoni kollha involuta, huwa jekk il-ftehim jinsabx esternat mill-presenza tad-dokument esebit mis-socjeta` attrici a fol. 26 jew dak, invece, prodott mill-konvenuta a fol. 100 tal-process. Huwa apparentement car illi l-wiehed mhux ghal kollox konformi ghall-iehor. Hi proprju din il-problematika li kienet rimessa ghall-valutazzjoni prudenzjali tal-gudikatur sedenti fit-Tribunal;

Fl-apprezzament ghaqli tieghu dan sab li ma setax jaghti affidament lid-dokument esebit mill-konvenuta appellanti. Il-motiv principali rilevat mit-Tribunal hu fis-sens illi dan id-dokument ma kellu xejn x' jindika fuq il-wicc illi kien messagg elettroniku ricevut f' data u hin partikolari. Dan fil-komparizzjoni ma' dak l-iehor esebit mis-socjeta` attrici a fol. 26, li mehud flimkien mad-dikjarazzjoni mistqarra tax-xhud Erika Pace (ara affidavit taghha a fol. 23), ma kienx hemm fih ebda indikajzzjoni illi l-proprjeta` mikrija kienet, ghal certi ambjenti - il-gnien u l-pool - ser tkun f' godiment komuni ma' terzi;

Fuq l-ezami ta' l-atti attendibbli din il-Qorti ssib li ghandha tadotta r-ragonament tat-Tribunal kemm ghal dik ir-raguni minnu dedotta kif ukoll ghall-osservazzjoni illi nonostante li d-dokument prodott mis-socjeta` attrici appellata kien ilu esebit fl-atti mis-27 ta' Novembru 2003, kien biss lejn l-ahhar tal-kawza, u wara l-produzzjoni tal-perizja peritali

(seduta 27 ta' Settembru 2005), it-talba taghha ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza fis-17 ta' Novembru 2005, u sahansitra wara n-nota ta' sottomissjonijiet taghha fl-24 ta' April 2006, illi l-appellanti hasset il-htiega li tesebixxi dak id-dokument taghha a fol. 100. Dan fit-12 ta' Mejju 2006. Anke minn din il-kondotta processwali il-Qorti tintravvedi d-dghjufija fil-qaghda difensjonali adottata mill-appellanti fl-opposizzjoni taghha tat-talba attrici. Naturalment, il-Qorti ma tonqosx milli tirravisa wkoll assenza ta' dik il-bwona fede li l-Artikolu 993 tal-Kodici Civili iqieghed bhala figura centrali fl-obbligazzjonijiet u l-kuntratti, u li, flimkien ma' l-ekwita`, iservu biex jiggarantixxu l-ekwilibriju gust fil-posizzjonijiet assunti mill-kontraenti ghal dik li hi l-ezekuzzjoni taghhom. Dan ghaliex kemm il-bwona fede kif ukoll l-ekwita` jimmiraw ghall-ezekuzzjoni ta' dak appattwit, ankorke l-buona fide mhix necessarjament, u bilfors, strument ta' gudizzju ekwitattiv;

Kien mistenni allura li l-ezekuzzjoni tal-ftehim fil-kaz prezenti jkun in armonija ma' dak li l-partijiet qablu li kellha tkun l-operazzjoni lokativa u ekonomika ta' bejniethom skond il-kontenut elettroniku kostitwit mid-dokument a fol. 26. Ix-xhud imsemmija Erika Pace tghid li ghalkemm hallsu l-affit shih anticipatament u "*in good faith*", huma gew "*entirely misguided*" u "*indeed betrayed by Joanne Briffa*". Din ir-rejazzjoni tax-xhud mhix nieqsa minn fondament, ankorke certu kliem jidher pjuttost pezanti. In definittiva, l-appellanti naqset minn dak id-dover tal-bwona fede billi l-fatti juru li hi ma adempietx ruhha b' mod adegwat ma' dak precedentement diskuss u akkordat. Jigifieri, "*one house with a private pool*". Tali agir jikkostitiwxxi, certament, inadempjenza kontrattwali, sanzjonabbli bir-rimedji ordinarji, kompriz ir-rizarciment tad-danni;

Bla dubju, il-kanoni tal-bwona fede hu kriterju siewi ta' kontroll ta' l-izvolgiment korrett ta' rapport ta' ftehim ghal fini li jkun valutat jekk certa mgieba ta' xi parti hijiex gustifikabbli, o meno. Hekk allura meta jinstab li gie offert

mod mentri fir-realta jirrizulta mod iehor, tali sitwazzjoni jew kondotta ma tistax hlief titqies abusiva tal-bwona fede u dan jillegittima lil parti danneggjata li tiddomanda r-ri-entregrazzjoni tat-telf ekonomiku subit.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ukoll ta' din l-istanza jitbatew mill-konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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