PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 16 ta' Novemru 2001

Numru

Citaz. numru 796/90 DS

Avukat Dottor Louis Cassar Pullicino bhala mandatarju specjali ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` estera "Falcon Leisure Group Limited"
vs
Anthony Norbert Panzavecchia bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Sabina Limited, l-istess Anthony Norbert Panzavecchia bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Anibas Limited u Anthony Norbert Panzavecchia f'ismu proprju ghal kull interess li jista' jkollu; u b'digriet tas-16 ta' Novembru 1990 l-istess Anthony Norbert Panzavecchia gie kkonfermat bhala kuratur biex jirrapprezenta s-socjetajiet Sabina Limited u Anibas Limited li taghhom ma kienx ghadu direttur u ma kienx hemm diretturi appuntati minfloku

Illum, 16 ta' Novembru 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fid-19 ta' Lulju 1990 li permezz taghha l-attur nomine wara li ppremetta:

Illi bi skrittura datata 15 ta' Gunju 1987 annessa u markata bhala dokument "A", is-socjeta' konvenuta Sabina Limited u/jew is-socjeta' konvenuta l-ohra Anibas Limited obbligat/obbligaw ruha/ruhhom li tpoggi/jpoggu ghad-disposizzjoni tal-attur nomine l-allokazzjoni ta' disgha u ghoxrin appartament fil-blokk ta' appartamenti li jgibu l-isem "Sabina I" u "Sabina II", fi Triq il-Gifen, Bugibba, San Pawl il-Bahar, kif ukoll tletin kamra f'Sabina Hotel, Bugibba, San Pawl il-Bahar, u dan konformament mal-ligijiet u r-regolamenti dwar l-akkomodazzjoni tat-turisti u taht pattijiet u kondizzjonijiet ohra;

Illi bi skrittura ohra tal-4 ta' Frar 1990 li qed tigi annessa u markata bhala dokument "B", il-kontendenti emendaw u immodifikaw l-iskrittura precitata u markata bhala dokument A billi gie terminat il-ftehim ghal dak li jirrigwarda l-allokazzjoni ta' disgha u ghoxrin appartament fi blokk ta' appartamenti "Sabina I" u "Sabina II" fi Triq il-Gifen, Bugibba, San Pawl il-Bahar, filwaqt li l-ftehim ghall-allokazzjoni tat-tletin kamra fis-Sabina Hotel kellu jsehh biss sal-wiehed u tletin (31) ta' Ottubru elf disgha mija u disghin (1990) u dan taht il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati;

Illi l-konvenuti/jew min minnhom ma adempewx ruhom mal-obbligi kuntrattwali taghhom peress illi l-kmamar li gew allokati fis-Sabina Hotel ma kienux tal-istandard miftiehem, ma kellhomx dawl elettriku kif jirrizulta mill-istatement tal-Enemalta hawn anness u markat dokument C u ma gewx licenzjati kif rikjest mill-ligi u kif miftiehem espressament bejn il-kontendenti;

Illi l-attur nomine lahaq hallas bil-quddiem b'kollox is-somma ta' hamsa u erbghin elf tlett mija u sittin lira sterlina (Lstg 45,360) ghall-uzu tal-kmamar li gew lilu allokati fis-Sabina Hotel;

Illi minhabba l-mankanzi da parti tal-konvenuti jew min minnhom l-attur nomine ma kienx u ghadu sallum mhuwiex f'pozizzjoni li jutilizza l-kmamar hawn fuq imsemmija tant li kellu u qed ikollu jipprovdi kmamar u appartamenti alternattivi ghat-turisti li huwa baghat u li qed jibghat lejn Malta;

talab lil din il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti jew min minnhom ma onorawx l-obbligi kuntrattwali taghhom billi naqsu li jikkonsenjaw lill-attur

nomine kmamar tal-istandard miftiehem, naqsu li jottjenu l-licensji rikjesti bil-ligi u kif miftiehem ma' l-attur nomine u naqsu li jipprovdu l-kmamar u l-appartamenti minnhom allokati b'dawl elettriku.

2. tordna r-rizoluzzjoni tal-kuntratti datati 15 ta' Gunju 1987 u 4 ta' Frar 1990 ai termini tal-artikolu 117 tal-Kap 13 tal-ligijiet ta' Malta.

3. tikkundanna lill-konvenuti solidament bejniethom jew mod iehor iroddu lura lill-attur nomine s-somma fi flus Maltin ekwivalenti ghal hamsa u erbghin elf tlett mija u sittin lira sterlina (Lstg 45,360), u dan ghar-ragunijiet hawn premessi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti minn issa biex jidhru in subizzjoni, u salv kull dritt ta' azzjoni ghad-danni li tista' tigi avvanzata f'gudizzju separat.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut proprio et nomine fejn qal:

1. Ii l-eccipjent mhux direttur ta' ebda wahda miz-zewg kumpaniji citati pero' billi ma hemmx direttur f'ebda wahda u huwa l-azzjonista principali f'kull wahda, allura pront jidher ghalihom f'din il-kawza;

2. Illi l-eccipjent personalment m'ghandu ebda nteress guridiku f'din il-kawza u ghalhekk ghandu jitqieghed barra mill-gudizzju immedjatament, bl-ispejjez kontra l-attur nomine;

3. L-intempestivita tal-azzjoni attrici billi l-attur qatt ma nterpella lis-socjetajiet konvenuti biex jadempixxu l-kuntratt fir-rigward tal-allegat ksur tal-istess u qatt ma avzahom ufficjalment li kien qed jittermina l-kuntratti riferiti fic-citazzjoni kif trid il-ligi. Konsegwentement il-kuntratti ghadhom jorbtu lill-partijiet. L-attur nomine qed jikser il-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratti riferiti billi unilateralment u minghajr ebda preavviz skond il-ligi, iddecieda illi ma juzax il-kmamar li kellu "on commitment" skond iz-zewg kuntratti fuq riferiti. Kwindi ghadu responsabbli ghall-pagamenti miftehma avolja mhux qieghed jipprevalixxi ruhu mill-uzu tal-kmamar;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti ma kien hemm ebda ksur da parti tas-socjetajiet konvenuti tal-obbligi kontrattwali minnhom assunti bil-kuntratti riferiti fic-citazzjoni u kwindi l-attur nomine m'ghandu ebda bazi ta' azzjoni.

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, l-ammont mitlub mhux dovut kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tas-17 ta' Ottubru 1990 fejn gie nominat l-assistant gudizzjarju l-Avukat Dottor Tony DeGaetano biex jigbor il-provi;

Rat id-digriet tat-18 ta' Novembru 1991 fejn, in vista li l-imsemmi Avukat Dottor Tony DeGaetano ma baqax jokkupa l-kariga msemmija, gie nominat minfloku l-Avukat Dottor Saviour Demicoli bhala perit legali biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet ta' l-14 ta' Novembru 1994 fejn in sostituzzjoni ta' l-imsemmi perit legali gie nominat l-Avukat Dottor Edgar Depasquale;

Rat id-digriet tas-26 ta' Frar 1996 fejn ghall-imsemmi perit legali, gie sostitwit ghalih l-Avukat Dottor Chris Vella li, pero`, ma jirrizultax li ha konjizzjoni ta' l-atti tal-process;

Rat id-digriet ta' l-20 ta' Novembru 1996 fejn, fuq rikors ta' l-istess Avukat Dottor Edgar Depasquale, giet sotitwita ghalih l-Avukatessa Dottor Yana Micallef Stafrace;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Qabel xejn jinghad li l-ewwel eccezzjoni giet sorvolata billi l-attur nomine talab in-nomina ta' kuraturi biex jirrapprezentaw lis-socjetajiet konvenuti Sabina Limited u Anibas Limited u, wara li Anthony Norbert Panzavecchia accetta li jidher bhala kuratur ghall-imsemmijin socjetajiet, huwa gie kkonfermat bhala kuratur taghhom. Ghalhekk m'hemmx lok li din l-eccezzjoni tigi kkunsidrata ulterjorment.

Issa mill-provi jirrizulta li Anthony Norbert Panzavecchia f'isem is-socjetajiet Sabina Limited u Anibas Limited kien ghamel ftehim mas-socjeta` attrici fil-15 ta' Gunju 1987 (Dok. A a fol. 6 – 11) biex iqieghed ghad-dispozizzjoni tas-socjeta` attrici numru ta' appartamenti u kmamar fis-Sabina Holiday

Complex, Bugibba. Dan il-ftehim kellu jkopri l-erba' snin mill-1988 sal-1991. Bi ftehim iehor datat l-4 ta' Frar 1990 (Dok. B a fol. 12) il-partijiet ghamlu ftehim iehor u ddikjaraw li dan il-ftehim gdid *"supercedes any previous contracts"*. Permezz ta' dan il-ftehim, il-partijiet ftehmu li in kwantu l-uzu tal-lukanda, dan kellu jibqa' fis-sehh sal-31 ta' Ottubru 1990 u bil-kondizzjoni li l-kmamar *"will comply with the Law of the Tourist Office in Malta regarding this type of accommodation in the Tourist Industry"*. Fir-rigward ta' l-appartamenti, il-ftehim precedenti gie kancellat u s-socjeta` attrici qablet li thallas is-somma ta' Stg£7560 *"as cancellation of the contract of apartments Sabina 1 and Sabina 2 for the years 1990 and 1991"*. Pero` gie miftiehem li l-appartamenti xorta jistghu jintuzaw *"on allocation basis"*.

Is-socjeta` attrici qed tikkontendi li nonostante dan, il-konvenuti jew min minnhom naqsu li jonoraw l-obbligi kontrattwali taghhom billi naqsu li jikkonsenjaw il-kmamar in kwistjoni fl-istat u kondizzjoni li kien gie miftiehem, naqsu li jipprovdu dawl elettriku ghall-istess kmamar u naqsu li jottjenu l-licenzji rikjesti.

Joseph Bondin, *general manager* ma' l-Arrigo Group of Hotels Limited u l-Arrigo Group Limited li din ta' l-ahhar hi l-agent esklussiv f'Malta tas-socjeta` estera Owners Abroad Group plc li taghha s-socjeta` attrici hi sussidjarja, xehed li meta ghall-ahhar ta' April 1990 spezzjona l-kmamar tal-lukanda Sabina flimkien ma' Penny Gurland u Trevor Sullivan, sab li l-post ma kienx ippreparat kemm mil-lat ta' ndafa kif ukoll mill-fatt li ma kienx hemm elettriku. Huwa qal li l-*financial controller* ta' l-Enemalta kkonfermalu li d-dawl kien maqtugh minhabba nuqqas ta' pagament. Inoltre sab li l-lukanda ma kenitx licenzjata mill-Hotels & Catering Establishments Board. Huwa rrefera ghall-*fax* mibghut lilu minn Tarcisio Mifsud (Dok. C a fol. 13) u ghall-ittra tal-Hotels & Catering Establishments Board (Dok. D a fol. 16). Ghalhekk it-turisti kellhom jinghataw akkomodazzjoni alternattiva. Ix-xhud stqarr ukoll li l-konvenut kien rcieva hlas bil-quddiem ghall-allokazzjoni tal-kmamar tul is-sajf kollu.

Penelope Gurland xehdet li l-ewwel turisti kellhom jaslu fil-5 ta' Mejju 1990 izda ghalkemm kien hemm nies li kienu qed inaddfu l-kumpless, izda l-istat ta' ndafa kien ghadu fqir hafna u ma kienx hemm elettriku u ghalhekk kellha tinghata akkomodazzjoni alternattiva lit-turisti. Ikkonfermat ukoll li ma kienx hemm l-licenzja mehtiega.

Trevor Sullivan ikkonferma li l-ammont li thallas bil-quddiem ghall-1990 kien ta' Stg£45,360.

Il-konvenut Anthony Norbert Panzavecchia xehed diversi drabi: fl-10 ta' Mejju 1994, fis-7 ta' Novembru 1994, fil-11 ta' Novembru 1994, fit-18 ta' Jannar 1995, fit-3 ta' April 1995, u fid-19 ta' April 1995. Mix-xiehda tieghu ma jirrizultax li qieghed jikkontesta li thallas l-ammont li tieghu qed jintalab rifuzjoni mis-socjeta` attrici. Lanqas ma nsibu xi cahda da parte tieghu li l-kumpless ma kellux licenzja mill-Hotels & Catering establishments Board. U dwar l-elettriku, ghalkemm fis-seduta tat-3 ta' April 1995 ighid li kien wasal f'arrangament mal-Enemalta biex ihallas depozitu u jigi provdut l-elettriku u fil-fatt gie provdut elettriku; izda fis-seduta sussegwenti tad-19 ta' April 1995 jispjega li bl-arrangament li ghamel kien biss imwieghed li jigi provdut bl-elettriku. Izda mbaghad f'din l-ahhar seduta kompla jghid li l-appartamenti fi Triq il-Gifen u Triq il-Hgejjeg kienu lesti biex jilqghu n-nies bid-dawl b'kollox fit-3 ta' Mejju 1990. Nonostante dak li qal il-konvenut, jibqa' l-fatt li mill-ittra datata 3 ta' Mejju 1990 (Dok. D a fol. 16) jirrizulta li ma kien hemm xejn licenzjat. Din l-ittra, indirizzata lill-konvenut, tghid testwalment: *"You are reminded that 'Sabina' and its apartments situated at Triq il-Gifen and Triq il-Hgejjeg respectively are not licensed with this Board and consequently they should not be used for tourism purposes"*.

F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti m'ghandha l-ebda dubju li l-obbligazzjonijiet kontrattwali lejn is-socjeta` attrici ma gewx onorati. Izda fuq min taqa' r-responsabbilta`?

Fin-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu l-konvenut proprio et nomine jeccepixxi (it-tieni eccezzjoni) li hu personalment m'ghandux interess guridiku f'din il-kawza u ghandu jitqieghed barra mill-gudizzju. Il-Qorti taqbel li l-konvenut de proprio ma jistax jitqies responsabbli. Difatti fil-kuntratt tal-15 ta' Gunju 1987 huwa deher f'isem iz-zewg socjetajiet Sabina Limited u Anibas Limited. Inoltre fil-ftehim ta' l-4 ta' Frar 1990 li sar bejn l-istess persuni, cioe` Tony Baltierez u l-konvenut, gie dikjarat, b'Ingliz xejn felici: *"Both persons, they recognise the full powers of representation of both companies"*. Is-sinifikat ta' din id-dikjarazzjoni pero` huwa evidenti, u cioe` li l-persuni msemmija qeghdin jidhru f'isem il-kumpaniji rispettivi li jirrapprezentaw u li kienu l-partijiet li dehru fuq l-ewwel ftehim. Ghalhekk din l-eccezzjoni ghandha tigi milqugha.

Fit-tielet eccezzjoni tieghu l-konvenut nomine jallega l-intempestivita` ta' l-azzjoni attrici billi l-attur nomine qatt ma interpella lis-socjetajiet konvenuti biex jadempixxu l-kuntratt fir-rigward ta' l-allegat ksur tieghu u qatt ma avzahom ufficjalment li kien qed jittermina l-kuntratti msemmija fic-citazzjoni. Il-Qorti tosserva li s-socjeta` attrici kienet rinfaccjata b'sitwazzjoni fejn se jaslu Malta turisti li kienu bbukkjati biex jalloggjaw fil-kumpless tas-socjetajiet konvenuti, u dan il-kumpless lanqas kien licenzjat. Ghalhekk anke ghal din ir-raguni biss ma setghetx taghmel uzu minnu. Ghalhekk necessarjament kellha

ssib akkomodazzjoni alternattiva ghalihom. Li ghamlet is-socjeta` attrici ukoll f'dawn ic-cirkostanzi kien li pprocediet b'din il-kawza biex, *inter alia,* tigi ordnata r-rizoluzzjoni ta' l-imsemmijin kuntratti. Is-socjeta` attrici ma uzatx il-kmamar tas-socjetajiet konvenuti mhux minhabba kapricc izda minhabba r-ragunijiet ga` msemmija u li ghalihom kienet gustifikata fl-agir taghha. Il-Qorti ma tistax ma tosservax ukoll li l-konvenut ma ressaq l-ebda prova li s-sitwazzjoni tal-kumpless in kwistjoni nbidlet. Ghall-kuntrarju stqarr li dan il-kumpless gie trasferit lil Mid-Med Bank Ltd. minhabba dejn ma' l-istess Bank (ara xiehda tal-konvenut fis-seduta tat-18 ta' jannar 1995). L-eccezzjoni ta' intempestivita` hi ghalhekk insostenibbli.

Dwar ir-raba' eccezzjoni li s-socjetajiet konvenuti ma kisrux l-obbligi kontrattwali minnhom assunti, ghar-ragunijiet diga` moghtija m'hemmx dubju li din l-eccezzjoni ma hix fondata. Huwa veru li l-konvenut ipingi xenarju ta' manuvri li saru kontra tieghu biex kumpanija ohra tehodlu xoghlu. Izda sakemm kellu kuntratt vinkolanti mas-socjeta` attrici, u f'sitwazzjoni fejn l-istess socjeta` attrici avvanzatlu minn qabel il-pagamenti ghall-allokazzjonijiet li kellu ghas-sajf 1990, ma kien hemm l-ebda raguni biex ma jassigurax li kollox ikun lest fil-hin ghal dak l-istagun. Mill-provi jidher li filwaqt li l-ewwel nies kellhom jaslu fit-3 jew fil-5 ta' Mejju 1990, proprju fit-3 ta' Mejju 1990 gie dikjarat mill-Hotels & Catering establishments Board li l-kumpless Sabina ma kienx kopert b'licenzja u li ghalhekk is-socjetajiet konvenuti ma setghux joperaw dak il-kumpless.

L-ahhar eccezzjoni hi li l-ammont mitlub mhuwiex dovut. Izda l-konvenut ma ressaq l-ebda prova in sostenn ta' din l-eccezzjoni.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi, filwaqt li tilqa' t-tieni eccezzjoni u tillibera lill-konvenut de proprio mill-osservanza tal-gudizzju, tichad it-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet u tilqa' t-talbiet attrici fil-konfront ta' Anthony Norbert Panzavecchia bhala kuratur tas-socjetajiet Sabina Limited u Anibas Limited, u ghalhekk:

(1) tiddikjara li s-socjetajiet konvenuti Sabina Limited u Anibas Limited ma onorawx l-obbligi kuntrattwali taghhom billi naqsu li jikkonsenjaw lill-attur nomine kmamar tal-istandard miftiehem, naqsu li jottjenu l-licenzji rikjesti bil-ligi u kif miftiehem mal-attur nomine u naqsu li jipprovdu l-kmamar u l-appartamenti minnhom allokati b'dawl elettriku,
(2) tordna r-rizoluzzjoni tal-kuntratti datati 15 ta' Gunju 1987 u 4 ta' Frar 1990,
(3) tikkundanna lil Anthony Norbert Panzavecchia bhala kuratur tas-socjetajiet Sabina Limited u Anibas Limited iroddu lura lill-attur nomine s-somma ta'

hamsa u erbghin elf tliet mija u sittin lira sterlina (Stg£45,360) fl-ekwivalenti ta' disa' u ghoxrin elf hames mitt liri Maltin (Lm29,500) skond ir-rata medja tallum ta' Stg 1.5376 ghal kull lira Maltija. .

Bl-ispejjez li jithallsu kwantu ghal zewg-terzi mis-socjetajiet konvenuti u terz mill-attur nomine.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur