MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 231/2011

Dr Malcolm Pace

vs

Karl Azzopardi f'ismu proprju u

ghan-nom ta' Tantasy Tours u

ghan-nom ta' Kruger Holdings Limited u

ghan-nom ta' Fantasy Tours Limited

Patricia Pace u

b'digriet tat-18 ta' Ottubru 2011

gie kjamat in kawza Golden Travel Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tad-9 ta’ Marzu 2011 li jghid hekk:

1. Illi bi skrittura privata tas- 6 ta' Settembru 2000 sar ftehim sabiex il-konvenut Karl Azzopardi proprio et nomine juza l-fond 11D u 12 fi Triq Zakkarija l-Belt Valletta, li jappartjeni lir-rikorrent bhala parti mill-assi parafernali tieghu, bhala ufficcju, li fil-fatt intuza bhala ufficcju ta' Fantasy Tours u Fantasy Tours Limited, permezz ta' management agreement mar-rikorrent u ma' martu Patricia Pace.

2. Illi l-konvenut Karl Azzopardi proprio et nomine waqa' lura sew fil-hlas tal-'management fees' u imghaxijiet relattivi dovuti ai termini tal-iskrittura tas-6 ta' Settembru 2000, dejjem iwieghed li sejjer ihallas u ma jhallasx, minbarra li kiser diversi kundizzjonijiet tal-ftehim billi ma ghaddiex kull sena lir-rikorrent l-ircevuti u l-poloz tal-assikurazzjopni relattivi li l-konvenut obbliga ruhhu li jaghmel fuq il-fond u l-ghamara u taghmir, kif ukoll l-'audited accounts' u 'statements' li juru d-dhul kollu mill-operat tal-fond in kwistjoni sabiex ihallas lill-esponent tnejn fil-mija (2%) tal-qliegh 'net' li ecceda l-pagamenti minimi garantiti mill-konvenut proprio et nomine, ma ghamilx it-tiswijiet kollha relattivi fil-fond mehtiega , ma rritornax l-ghamara u mobbli kollha li kien hemm fil-fond fil-bidu tal-ftehim, baqa' jokkupa l-fond sas-sena 2010 inkluz u aktar u ma vvakax minnufih mill-fond okkupat meta gie mitlub jaghmel dan u b'hekk irrenda ruhhu responsabbli ghal hlas tad-danni prelikwidati ghas-semplici dewmien, minbarra d-danni kkagunati billi ma rritornax il-fond lura flimkien mall-ghamara u taghmir lill-esponent fl-istat u fil-kundizzjoni li kienu fil-bidu tal-ftehim.

3. Illi ricentement ir-rikorrent sar jaf li fit- tmintax (18) ta' Marzu 2009 il-konvenut Karl Azzopardi 'ad insaputa' tar-rikorrent hallas lil Patricia Pace, li ma kienitx awtorizzata mir-rikorrent, u zammet il-flus migbura, fl-ammont ta' sittax-il elf erba' mija tnejn u ghoxrin ewro 'as Full and Final Settlement' minflok ma hallas lir-rikorrent l-ammont ferm akbar li kien dovut.

4. Illi l-konvenut Karl Azzopardi proprio et nomine baqghalu jhallas lill-attur ammont konsiderevoli ta' 'management fees' ai termini tal-iskrittura tas-6 ta' Settembru 2000, minbarra l-imghaxijiet kollha relattivi ghad-dewmien fil-hlas, tnejn fil-mija (2%) tal-qliegh kollu li ecceda s-somma minima garantita mill-konvenut proprio et nomine, id-danni kollha kkagunati mill-konvenut proprio et nomine lil fond in kwistjoni u lil ghamara u taghmir tal-attur, minbarra l-valur taghhom, kif ukoll id-danni kollha prelikwidati kkagunati mill-konvenut proprio et nomine ghas-semplici dewmien biex ivvaka mill-fond.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha premessi, jghidu ghalhekk il-konvenuti proprio et nomine ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. Tiddeciedi u tiddikjara l-ftehim li sar fit-tmintax (18) ta' Marzu 2009 bejn il-konvenut Karl Azzopardi u Patricia Pace bhala null u minghajr ebda effett fil-konfront tar-rikorrent.

2. Tordna lil konvenuta Patricia Pace thallas lill-attur l-ammont li irceviet minghand il-konvenut Karl Azzopardi proprio et nomine.

3. Tiddeciedi, tiddikjara u tillikwida l-ammont dovut lir-rikorrent mill-konvenut Karl Azzopardi proprio et nomine ghal 'management fees' mhux imhallsa ai termini tal-iskrittura tas-6 ta' Settembru 2000, minbarra l-imghaxijiet kollha relattivi ghad-dewmien fil-hlas, tnejn fil-mija (2%) tal-qliegh kollhu li ecceda s-somma minima garantita mill-konvenut proprio et nomine, id-danni kollha kkagunati mill-konvenut proprio et nomine lil fond in kwistjoni u lil ghamara u taghmir tal-attur, permezz ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz, minbarra l-valur taghhom, kif ukoll id-danni kollha prelikwidati kkagunati mill-konvenut proprio et nomine ghas-semplici dewmien biex ivvaka mill-fond.

4. Tordna lill-konvenut Karl Azzopardi proprio et nomine sabiex ihallas lill-attur l-ammont kollu dovut u likwidat.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittri ufficcjali ta' Jannar 2007 u ta' Marzu 2009 kontra l-konvenuti proprio et nomine li jibqghu ngunti minn issa biex jidhru in subizzjoni.

Rat li r-risposta guramentata ta' Karl Azzopardi, Fantasy Tours, Fantasy Tours Limited, Kruger Holdings Limited li tghid hekk:

1. Fl-ewwel lok il-fatt illi Fantasy Tours huwa biss isem li ghalhekk m'ghandu l-ebda personalita guridika u kwindi lanqas ghandha l-ebda locus standi f'dawn il-proceduri;

2. Fit-tieni lok il-fatt illi in kwantu jirrigwarda s-socjeta Fantasy Tours Limited, ma tezisti l-ebda relazzjoni guridika bejn dis-socjeta u l-attur, u kwindi din ukoll ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi l-kuntratt tas-6 ta' Settembru 2000 kien gie ffirmat bejn minn banda l-wahda l-attur u l-konvenuta Patricia Pace u mill-banda l-ohra Karl Azzopardi f'simu proprio u f'isem is-socjeta Kruger Holdings Limited, u kwindi l-istess konvenut kellu kull dritt li jaghmel l-iskrittura tat-18 ta' Marzu 2009 mal-konvenuta Patricia Pace u ma hemm ebda bazi sabiex din l-iskrittura tigi annullata - semmai din hija kwistjoni interna bejn l-attur u martu Patricia Pace, u l-esponent m'ghandux jigi traxxinat f'dil-kwestjoni.

4.Illi l-unika ammont li kien dovut mill-konvenut kien dak ta' €16,422, u dan fil-fatt thallas fit-18 ta' Marzu 2009.

5. Illi ma hux minnu li l-konvenut b'xi mod kiser il-ftehim tas-6 ta' Settembru 2000, u l-istess fond gie ritornt qabel it-18 ta' Marzu 2009, kif tixhed l-istess skrittura.

6. Illi l-konvenut proprio et nomine jichad kategorikament illi b'xi mod ikkaguna dannu fil-fond in kwestjoni, anzi ammelljorixxa l-istess.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li r-risposta guramentata ta’ Patricia Pace li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament l-esponenti tecepixxi n-nullita tar-rikors guramentat ghab-bazi tal-artikolu 1322(2) tal-Kodici Civili [Kap. 16] tal-Ligijiet ta' Malta, stante li r-rikorrent attur ma setghax jipprocedi bil-proceduri odjerni wahdu, izda seta' jaghmel hekk biss bl-awtorizzazzjoni tal-esponenti martu jew tal-Qorti kompetenti.

2. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-attur ma setghax jipprocedi bil-kawza odjerna stante li ai termini tal-artikolu 1326(1) atti li jehtieg il-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga izda li jitwettqu minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra jistghu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-ahhar imsemmija biss meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-holqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjeta immobbli.

3. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-premess l-esponenti tecepixxi n-nullita tar-rikors guramentat stante li fih talbiet alternattivi u kontradittorji.

4. Illi, fil-meritu u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti tecepixxi li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur stante li

a. il-fond meritu tal-kawza m'huwiex proprjeta parafernali tal-konvenut, izda jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-kontendenti. Fi kwalunkwe kaz, hlasijiet li jsiru tul iz-zwieg, inkluz dawk derivanti minn proprjeta parafernali, jappartjenu lill-komunjoni tal-akkwisti u ghalhekk semmai l-hlasijiet li saru minn Karl Azzopardi jappartjenu in kwantu ghal nofshom lill-esponenti.

b. Il-flejjes ippercepiti mill-esponenti ai termini tal-ftehim tat-18 ta' Marzu, 2009, intuzaw biex issir manutenzjoni u riparazzjoni urgenti fid-dar matrimonjali appartenenti lill-esponenti u lill-attur; u ghalhekk intuzaw ghab-beneficcju taz-zewg partijiet, hekk kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

c. Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-attur tul is-snin ircieva ghadd ta' flejjes appartenenti lill-komunjoni tal-akkwisti li jeccedu bil-bosta dawk imsemmija fil-ftehim meritu tal-kawza odjerna, kif ukoll iddispona minn assi appartenenti l-komunjoni tal-akkwisti; u dan minghajr l-awtorizzazzjoni tal-esponenti, minn wara darha u minghajr qatt ma taha rendikont tal-istess, inkluz flejjes li ppercepixxa minghand l-istess konvenut Karl Azzopardi qabel intlahaq il-ftehim precitat.

d. Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-attur huwa debitur tal-esponenti ai termini ta' digrieti mahruga mill-Qorti Civili, Sezzjoni Familja, hekk kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kaz, u ghalhekk ghandu jkun hemm tpaccija bejn dak dovut mill-attur lill-esponenti u vice versa.

e. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, il-ftehim mall-konvenut Karl Azzopardi ntlahaq wara li l-attur kien qed jippregudika l-posizzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti billi rrifjuta li jaccetta l-hlas dovut minn Karl Azzopardi u rrifjuta li jilhaq ftehim dwar ir-ritorn tac-cwievet tal-istess fond. Il-ftehim milhuq u l-figuri li thallsu, thallsu ghab-bazi ta' provi dokumentarji prodotti mill-konvenut Karl Azzopardi.

f. Kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-attur sar jaf mill-bidunett b'dan il-ftehim u m'huwiex minnu li sar jaf biss ricentement.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Rat li s-socjeta Golden Travel Limited baqghet kontumaci;

Rat l-atti u noti ta’ sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn l-atturi qed jitolbu fl-ewwel lok li jigi dikjarat null ftehim milhuq bejn il-konvenuta Patricia Pace u l-konvenut Karl Azzopardi fit-18 ta' Marzu 2009 fejn gie dikjarat illi b'referenza ghall-ftehim datat 6 ta' Settembru 2000, Karl Azzopardi kien qed ihallas lil Patricia Pace s-somma ta' €16,422 'in full and final settlement for all due fees', u li ma hemm ebda obbligazzjoni ohra naxxenti mill-imsemmi ftehim tas-6 ta' Settembru 2000. Jinghad li c-cwievet tal-fond li dwaru sar l-management agreement kienu gew konsenjati lil Patricia Pace (ara fol. 4 tal-process).

Tajjeb li qabel xejn issir referenza ghal ftehim tas-6 ta' Settembru 2000, riportat a fol. 24 tal-process u anki bnadi ohra fl-istess atti. Dan il-ftehim imsejjah management agreement sar bejn l-attur u martu Patricia Pace minn naha wahda bhala l-koncedenti u minn Karl Azzopardi f'ismu u f'isem Kruger Holdings Limited in solidum bejniethom bhala l-koncessjonarji. F'dan il-ftehim il-koncedenti ppermettew li l-koncessjonarji juzaw il-fondi 11D u 12 Zachary Street, Valletta bhala ufficju jew store jew wholesale outlet. Sar ftehim ta' hlas li ghal finijiet tal-ewwel talba li ser tigi kunsidrata aktar l-isfel, mhux rilevanti.

Eccezzjoni dwar il-legittimu kontradittur

Hu rilevanti pero li tigi trattata l-eccezzjoni tal-konvenuti dwar il-legittimu kontradittur. Kif inghad il-partijiet fil-ftehim tas-6 ta' Settembru 2000 kienu ben deskritti. Din il-Qorti tqis illi ghal finijiet ta' din il-kawza, Fantasy Tours li jidher li hu biss trade name, Fantasy Tours Limited u Golden Travel Limited li hi kontumaci f'dawn il-proceduri ma ghandhom ebda relazzjoni jew konnessjoni mal-attur fl-isfond ta' dak premess u mitlub mill-attur. Il-pretensjonijiet tal-attur huma indirizzati esklussivament lejn martu Patricia Pace, Karl Azzopardi personalment u Kruger Holdings Limited li ppartecipaw fil-ftehim tas-6 ta' Settembru 2000 u sussegwentement u (inspjegabilment bl-eskluzjoni ta' Kruger Holdings Limited) fil-ftehim li sehh fit-18 ta' Marzu 2009 mertu tal-ewwel talba attrici. Kwindi hi l-fehma tal-Qorti illi minghajr prova ta' konnessjoni l-konvenuti Fantasy Tours, Fantasy Tours Limited u Golden Tours Limited ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Nullita tal-ftehim tat-18 ta' Marzu 2009

L-attur qed jallega li dan il-ftehim hu null ghax ma sarx bil-kunsens jew bil-partecipazzjoni tieghu. Dan il-ftehim kien wiehed ta' xoljiment ta' ftehim ta' kera u hlas ta' arretrati ta' kera in piena sodisfazzjoni ta' kull obbligu li kellu l-koncessjonarju.

Jibda biex jinghad illi l-fond koncess taht management agreement bin-numru 12 Zachary Street, Valletta gie koncess mill-ufficju tal-artijiet lil attur b'titolu ta' kera fl-1 ta' Jannar 1983. L-attur u l-konvenuta Patricia Pace izzewgu fis-6 ta' Ottubru 1984. Fl-2003 il-konjugi Pace bdew proceduri ta' separazzjoni personali li ghadhom ghaddejjin sallum. Kwindi hu car illi l-proprjeta 12 Zachary Street, Valletta hi parti mill-patrimonju parafernali tal-attur. Ghalkemm il-management agreement sar mill-konjugi Pace bhala koncedenti, u ghalkemm il-frottijiet tal-bini parafernali jaqghu fil-komunjoni tal-akkwisti, jibqa' bhala fatt illi l-proprjeta hi wahda parafernali u kwindi ma japplikawx id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1326(1) tal-Kap. 16 kif eccepiet mill-konvenuta Patricia Pace. Il-konvenuta Pace tissottometti li l-artikolu msemmi jipprovdi sitwazzjoni fejn atti li jistghu jigu annullati huma dawk dwar trasferimenti jew holqien ta' drittijiet reali jew personali fuq proprjeta immobbli u dan il-ftehim mhux wiehed li jaqa' f'dik il-kategorja. Pero din il-Qorti tqis li tali argument kien ikun validu li kieku l-proprjeta kienet tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti kif irid l-istess artikolu msemmi. F'dan il-kaz il-proprjeta, almenu dik bin-numru 12 Zachary Street, Valletta hi proprjeta parafernali tal-attur. In kwantu ghal fond 11D Zachary Street, Valletta, ix-xhud tad-Dipartiment tal-Artijiet Alan Scicluna xehed li mill-file irrizultalu illil dan il-fond ittiehed b'kera fl-1 ta' Lulju 1963 min A. Calascione & Sons Limited. Fuq domandi tal-Qorti lil attur, dan qal illi l-fond kien inkera lil Pabros Limited mid-Dipartiment. Pabros Limited hi socjeta li fiha l-attur hu l-uniku direttur u azzjonist. L-istess atturipprezenta nota fit-23 ta' Gunju 2014 b'dokument tad-Dipartiment tal-Artijiet li juri li l-kirja favur Pabros inbdiet fit-3 ta' Frar 1972 u cioe qabel iz-zwieg tal-kontendent Pace u ghalhekk ma jiffomax parti mill-komunjoni tal-akkwisti qua kirja.

Hawn si tratta ghalhekk ta' kaz fejn il-konvenuti Karl Azzopardi u Kruger Holdings Limited kellhom obbligazzjonijiet kontrattwali verso zewg kredituri tal-istess obbligazzjonijiet u ftehim ma' wiehed minnhom ma jezonorahx mill-obbligi mat-tieni. Il-Qorti tqis li ma hemmx solidarjeta attiva bejn kredituri ghax din ma tistax tigi prezunta izda trid tigi konvenuta (ara artikolu 1090 tal-Kap. 16). In fatti jekk wiehed mill-kredituri jahfer id-dejn dan ikun japplika

biss ghal sehmu (artikolu 1093). Invece s-solidarjeta passiva hi prezunta biss bejn id-debituri. B’daqshekk ma jfissirx illi kif mitlub, il-ftehim milhuq hu null, ghax kull kreditur jista’, verso d-debitur tieghu, jilhaq il-ftehim li jrid, bla pregudizzju ghad-drittijiet tal-kredituri l-ohra li fil-konfront tad-debitur jibqghu impregudikati. La darba l-ftehim originali tas-sena 2000 dwar il-management agreement sar mal-attur u Patricia Pace minghajr indikazzjoni tas-sehem spettanti lil kull wiehed, hu prezunt illi huma dahlu f’dan il-ftehim nofs bin- nofs. Del resto l-frottijiet tal-proprjeta parafernali huma pro indiviso fi kwoti ugwali bejn il-konjugi, u ma ngiebet ebda prova li turi li kien jezisti xi ftehim bejn il-konjugi Pace kontra l-prezunzjoni tal-ligi li bejniethom fiz-zwieg ma kienx japplika r-regim tal-komunjoni tal-akkwisti.

Il-Qorti tqis illi s-sentenza msemmija mill-konvenut Karl Azzopardi fl-ismijiet **Raymond Parnis vs SR Woodwork Limited** (PA 17/11/2003) ma tiswiex ghal kaz peress illi l-fattispecie u talbiet kienu differenti u bbazati fuq l-artikolu 1527 tal-Kap. 16. Il-Qorti f’dik il-kawza dahlet fil-kwistjoni ta’ cessjoni ta’ dritt ta’ kirja verso terzo li mhux il-kaz in kwistjoni.

Dan iwassal lil Qorti ghal konkluzzjoni illi filwaqt li fil-konfront ta’ Patricia Pace, il-konvenuti Karl Azzopardi u Kruger Holdings Limited (ghalkemm din tal-ahhar ma ppartecipatx fil-ftehim tal-2009) issaldaw kull obbligu naxxenti mill-ftehim ta’ management tas-sena 2000, l-istess konvenuti baqghu mhux mehlusa mill-obbligi taghhom fil-konfront tal-attur ghal dak li kien jispetta lilu, cioe n-nofs l-iehor li fil-konfront tal-attur baqa’ mhux mittiefes. Ghalhekk l-attur kien in piena regola li jfittex lil konvenuti Azzopardi u Kruger Holdings Limited ghal pretensjonijiet naxxenti mill-management agreement in kwantu ghal sehmu minn dak li jista’ jkun dovut lilu. Dawn il-pretensjonijiet iridu jigu ppruvati minghajr ebda referenza jew riflessjoni fuq il-ftehim raggunt ma’ Patricia Pace.

Dan ifisser illi l-attur, dejjem fil-limiti pretizi tal-kontestazzjoni b’din il-kawza u darba li d-drittijiet tal-attur f’din il-kawza ma gewx pregudikati mill-ftehim li sar bejn martu u l-konvenuti Azzopardi u Kruger Holdings Limited, ma jista’ jkollu ebda pretensjoni kontra l-konvenuta u vice versa salv u impregudikati d-drittijiet tal-konjugi Pace bejniethom naxxenti mir-relazzjoni ta’ zwieg li bhalissa hu c-centru ta’ proceduri ta’ separazzjoni personali. Kwistjonijiet dwar hlasijiet anki dawk indebiti, ammonti dovuti bejn il-konjugi naxxenti mill-komunjoni, u tpacija li fuqhom tressqu provi f’din il-kawza huma irrelevanti u res inter alios acta f’dawn il-proceduri

li titratta biss ir-relazzjoni kontrattwali mal-konvenuti Karl Azzopardu u Kruger Holdings Limited. Jigi rilevat ukoll li ma saret ebda kontrotalba minn ebda konvenut f'din il-kawza.

Lanqas ma saret ebda prova mill-konvenuti illi l-ftehim tal-2009 sar bl-adezjoni tal-attur. In ogni kaz rinunzja ghal kwalsiasi dritt irid jigi ppruvat b'mod inkonfutabbli. F'dan il-kaz jirrizulta pjuttost il-kuntrarju u x-xiehda ta' Patricia Pace u Karl Azzopardi juru illi huma waslu ghal ftehim tal-2009 ad insaputa tal-attur u fl-ebda hin ma infurmawh bih.

Bl-istess mod hi bla siwi l-eccezzjoni ta' Patricia Pace illi l-attur kien jehtieg xi awtorizazzjoni ta' xi Qorti jekk martu ma akkonsentietx biex jibda dawn il-proceduri ta' impunjazzjoni ta' att ma' terzi. Apparti li ma tressqux argument dwar dan, jidher li l-istess attur, wara l-prezentata tal-kawza u in vista tal-eccezzjoni mressqa minn Patricia Pace, talab l-awtorizazzjoni tal-Qorti Volontarja li astjeniet mit-talba ghax ma tirrizultax necessarja (ara digriet datat 18 ta' Ottubru 2011 fol. 46 tal-process).

Mertu

Darba precizat id-dritt tal-attur u fil-konfront ta' min jista' jigi ezercitat u l-limitu ta' tali dritt, irid issa jsir ezami tal-provi biex il-Qorti tiddeciedi jekk l-attur ippruvax it-talbiet tieghu fil-mertu.

L-attur qed jaghmel dawn il-pretenzjonijiet:

1. Hlas tal-management fees mhux imhallsa skond il-ftehim tas-6 ta' Settembru 2000 li skond l-attur jibdew mis-6 ta' Settembru 2001, data meta ma baqax jithallas il-management fee miftehma sal-5 ta' Marzu 2011 cioe sa meta baqa' jokkupa l-fond u l-attur sgassa l-istess fond. Maghdud ma' dan l-ammont jesigi z-zidiet fil-management fee skond kif miftiehem u l-imghax ghad-dewmien fil-hlas;

2. Hlas ta' 2% tal-profitt nett tal-konvenut mill-gestjoni tan-negozju tieghu li jeccedi l-ammont ta' hlas dovut bhala management fee, inkluz l-imghaxijiet sal-hlas effettiv;

3. Danni ghal loss of use ghal sena peress illi wara r-'rilaxx' tal-fond, il-konvenut naqas li nehhi zewg tabelli kbar mwahhlin mal-bieb ta' barra;

4. Danni ghal hsarat u nuqqasijiet riskontrati fil-fond meta l-attur ha lura pussess tal-fond;

5. Dann prelikwidati skond il-ftehim sakemm il-konvenut irrilaxxja l-fond.

Tematika legali

Hu principju accettat mill-ligi u gurisprudenza illi min jallega irid jipprova u jinkombi fuq dak li jallega li jgib prova ta' dak minnu pretiz fuq bazi ta' bilanc ta' probabilita.

Huwa applikabbli l-kriterju generali tac-certezza morali tal-gudikant, li in verita huma applikabbli f'kull kaz fejn irid issir apprezzament tal-provi. Infatti fis-sentenza **Eucaristico Zammit vs Eustrachio Petrococchino, C.B.E. noe** (App Kum 25/02/1952, Vol.XXXVI.i.319) inghad illi:-

> Il-gudikant, fil-kamp civili, ghandu jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinducu fih dik ic-certezza morali li kull tribunal ghandu jfittex, u mhux fuq semplici possibilitajiet; imma dik ic-certezza morali hija bizzejjed, bhala li hi bazata fuq il-preponderanza tal-probabilitajiet. U dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali, fejn il-htiega trid tirrizulta minghajr ma thalli ebda dubju ragonevoli.

Illi xorta wahda dan ma jbiddel xejn mill-fatt li l-oneru tal-prova tal-allegazzjonijiet attrici jinkombu lill-istess attur, stante li huwa principju ben assodat li l-prova tal-fatt imiss lil min jallegah ai termini tal-artikolu 562 tal-Kap. 12.

Hlas tal-management fee

L-attur fl-affidavit tieghu isostni illi hi dovuta lilu l-management fee mis-6 ta' Settembru 2001. Prezumibilment ghalhekk l-attur qed isostni li thallas biss ta' sena wahda kera. Pero fil-kontroezami hu jixhed illi l-konvenut hallas xi sentejn jew tlieta u waqaf. Jghid ukoll illi l-konvenut ma baqax ihallas meta bdiet il-kawza ta' separazzjoni tal-attur u martu Patricia Pace fl-2003. Izid li sar pagament wiehed fis-26 ta' Awwissu 2002 ta' Lm1,200. Jekk dan hu hekk u l-kera hi ta' Lm2,375 fis-sena ghall-ewwel perjodu ta' kirja bla zieda, ifisser illi mis-6

ta’ Settembru 2001, il-konvenut hallas almenu circa sitt xhur kera sa Marzu 2002. Il-konvenut Karl Azzopardi li fuqu tinkombi l-prova li hu fil-fatt hallas aktar minn dak allegat jixhed li apparti c-cheque tas-26 ta’ Awwissu 2002 fejn thallas b’cheque mahrug mill-BOV bin-numru 319 intestat lil attur, il-konvenut hallas erba ammonti ohra b’cheque, kollha mahruga mill-BOV. Dawn huma cheque tat-30 ta’ Marzu 2002 numru 197 fl-ammont ta’ Lm1,200, cheque tal-24 ta’ Dicembru 2002 numru 482 fl-ammont ta’ Lm1,200, u cheque tas-27 ta’ Gunju 2003 numru 53 fl-ammont ta’ Lm2,275. Jekk wiehed ihares lejn dawn ic-cheques a fol. 85 u 86 tal-process wiehed jinduna li dawn ic-cheques hargu it-tlieta fuq Karl Azzopardi li pero ma jidhrux imsarfa jew assenjati lil attur. Dawn ic-cheques kienu jappartjenu lis-socjeta UTL Travel Limited. Invece inhareg cheque iehor tal-21 ta’ Ottubru 2004 numru 794 min Golden Travel Club Limited favur Bank of Valletta li jidher li gie depozitat fil-kont tas-socjeta Golden Travel Club Limited stess.

Missieru Emanuel Azzopardi, apparti lil jikkonferma dak li qal ibnu dwar hlasijiet li saru b’cheque u li xi kultant ma kienux jissarfu u ghalhekk kienu jithallsu in kontanti, izid illi mar hallas personalment lil attur darbtejn is-somma ta’ Lm600 kontanti kull darba u darba s-somma ta’ Lm1,200, pero sab lil martu Patricia Pace u hallas lilha. Omm il-konvenut Emma Azzopardi tixhed li darba marret hallset b’cheque ta’ Lm600 lil Patricia Pace. Ma jidhirx li Patricia Pace giet mistoqsija fuq dawn l-affarijiet.

Fi kwistjonijiet simili hi l-fehma tal-Qorti illi l-prova tal-hlas trid issir minn min jallega li hallas u ghalkemm mhux dejjem din il-prova tista’ issir permezz ta’ ricevuta, li hi l-aqwa prova, xorta wahda l-prova li trid tingieb tal-hlas trid tkun wahda konvincenti li ma thallax dubbju ragonevoli f’mohh il-gudikant. Dan hu s-sens tas-sentenzi tal-Qrati taghna

Issa huwa minnu illi fil-kors ordinarju tal-process min jallega l-pagament dan irid jissostanzjah - “la prova del pagamento e’ a peso del convenuto che lo allega” - ara **Azzopardi vs Cutajar**, PA 30/06/1982, u l-gurisprudenza hemm kwotata. L-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza **Cassar vs Agius**, deciza fis-7 ta’ Lulju, 1924, qalet li l-piz tal-prova tal-pagament hu fuq il-konvenut li jallegah u jekk ikun hemm xi dubju, dak id-dubju ghandu jigi risolut favur l-attur (ara wkoll **Seychell vs Gabriele**, PA 29/07/1982; **Satariano vs Saliba**, PA 01/10/1982; **Scicluna vs Mizzi**, Qorti tal-Kummerc 28/03/1988; u **Scicluna vs Cutajar**, PA 30/06/2000);

Biex jaghmel din il-prova l-konvenut mhux necessarjament ghandu jipproduci ricevuti. Provi ohra konvincenti jibbastaw skond ic-cirkostanzi u l-fatti tal-kaz li jkun, kif emergenti mir-rizultanzi processwali (**Avv. J. Buttigieg noe vs Jos. Portelli noe**, App Kum 26/01/1976**; Joe Chetcuti noe vs Joseph Pearson et noe**, App 05/10/1998). Kif professat fis-sentenza riportata Vol. XLIII.ii.624, "il-pagament jista' jigi provat bil-mezzi kollha ammessi u rikonoxxuti mid-dritt probatorju, jigifieri bi provi diretti, bhal dokumenti, xhieda, u l-konfessjoni tal-kreditur, kif ukoll bi provi indiretti, bhal ma huma l-prezunzjonijiet u l-indizji kapaci li jikkonvincu lill-gudikant".

F'dan il-kaz din il-Qorti tqis li l-prova necessarja ma saritx mill-konvenut biex jiggustifika l-hlasijiet maghmula minnu peress illi l-kwistjoni hawn hi l-ammont ta' hlasijiet li saru mhux jekk humiex dovuti hlasijiet. Hu stramb hafna fl-ewwel lok li ma giet prezentata ebda ricevuta. Wiehed jipprezumi li min ihallas specjalment bi flus kontanti ghandu jassigura li jkollu prova cara tal-hlas li ghamel fl-interess tieghu stess. Fit-tieni lok, il-prova lli ngiebet permezz ta' cheques juru illi c-cheques ma hargux f'isem l-attur izda li inhargu f'isem il-konvenut stess hlief ghal tnejn, wiehed li fuqu l-patijiet jaqblu li sar f'isem l-attur u iehor li gie msarraf fil-kont tal-istess socjeta li minnha nhareg ic-cheque cioe Golden Travel Club Limited.

Kwindi hi l-fehma tal-Qorti illi l-konvenut naqas li jgib prova tangibbli li hu kellu prova ta' hlas wara s-6 ta' Marzu 2002, ghalkemm l-ammont ta' Lm1,200 li fuqu m'hemmx disputa hu xi Lm13 aktar minn kera ta' sitt xhur.

Dan ifisser illi l-attur hu intitolat ghal sehmu mill-management fee (cioe n-nofs tal-management fee dovut lilu kif gia gie kunsidrat aktar qabel f'din is-sentenza) sad-data tat-terminazzjoni tal-ftehim.

Din ukoll hi kwistjoni kontenzjuza bejn il-partijiet. L-attur isostni li hi dovuta lilu l-management fee sakemm ha pussess tal-fond fil-5 ta' Marzu 2011. Il-konvenut donnu isostni illi l-kwistjoni inghalqet meta sar il-ftehim ma' Patricia Pace fit-18 ta' Marzu 2009. Pero ghalkemm jinghad fl-iskrittura illi c-cwievet kienu gia gew mghoddija lil Patricia Pace, hi tinnega li qatt

inghatawlha c-cwievet tant li tghid li hi halliet ic-cwievet ghand il-konvenut u ma rritornahomx. Karl Azzopardi fl-ahhar seduta quddiem il-Qorti li halla cavetta ghand Patricia Pace pero zamm wahda biex battal l-fond.

Din il-Qorti ma taghtix daqshekk importanza ghal dawn l-iskritturi u x-xhieda moghtija peress illi ma taghmilx stat fil-konfront tal-attur. Il-prova li trid issir hu r-rilaxx effettiv tal-fond lil attur. Jinghad mill-attur ghalkemm ma saret ebda prova a rigward li saru zewg ittri ufficjali skond ix-xhieda tal-attur, wahda minnu lil konvenut fid-9 ta’ Jannar 2007 b iex jittermina l-ftehim peress illi l-konvenut ma kienx jonora l-obbligi tieghu u l-ohra in risposta mill-konvenut fis-6 ta’ Frar 2007 fejn ta’ preavviz ta’ rilaxx tal-fond u rinunzja ghal ftehim fi zmien sena. Il-konvenut jixhed li saru xi e-mails fuq is-suggett. Nonostante dan kollu, il-konvenut baqa’ fil-pussess tal-fond. Il-konvenut hu sieket meta rrilaxxja l-fond ezattament u s-sieheb tieghu fin-negozju Rodrick Gatt jixhed illi f’xi zmien infurmaw lil attur li kienu ser jirrilaxxjaw il-fond pero l-attur ma giex ghac-cwievet. Hu jzid li safejn jiftakar hemm e-mails fuq din il-kwistjoni.

Il-Qorti tqis illi kien l-obbligu tal-konvenut li jgib prova tajba u konkreta dwar meta il-fond gie rilaxxat biex l-attur kien f’pozizzjoni li jiehu l-pussess lura tieghu. Kif intqal l-iskrittura li saret ma’ Patricia Pace ma taffettwax id-drittijiet tal-attur. Il-konvenut seta’ kieku ried, adixxa lil Qorti u ddepozita c-cwievet taht l-awtorita taghha u b’hekk heles mir-responsabilta tal-okkupazzjoni tal-fond. Pero jidher li l-konvenut naqas li juri li effettivament irrilaxxja l-pussess wara li skond hu ttermina l-ftehim fl-2009. Ir-responsabilta tal-okkupant tibqa’ sar rilaxx konsenswali jew gudizjarju tal-fond. Hu f’dak il-hin illi s-sid jispiccalu d-dritt ghal gbir tal-korispettiv ghall-okkupazzjoni kemm b’titolu u kemm minghajr.

Din il-Qorti tqis illi l-attur ghandu ghalhekk il-jedd li jitlob sehmu, cioe n-nofs tal-management fee dovuta minghand il-konvenuti sakemm l-istess attur irriprenda pussess tal-fond billi biddel is-serratura u sgassa l-fond fl-2011 u dan jinghad aktar u aktar billi ma ngiebet ebda prova illi l-attur kien jaf bl-iskrittura bejn il-konvenut u Patricia Pace u illi l-konvenut ghalhekk kien infurmah lil l-fond kien gie vakat u l-pussess kien vakanti, jew altrimenti iddepozita c-cwievet taht l-awtorita tal-Qorti jekk jallega kif f‘mument wiehed jallega li l-attur ma riedx jiehu pussess lura tal-fond.

Maghdud dan wiehed irid ihares lejn il-ftehim tas-sena 2000 li kellu management fee ta' Lm2,375 fis-sena tizdied b'10 fil-mija kull hames snin. Kwindi mis-6 ta' Marzu 2002 hi dovuta l-management fee b'dan l-ammont sa gheluq hames snin mis-sena 2000 cioe sal-5 ta' Settembru 2005, kwindi 42 xahar bil-korrispettiv ta' Lm197.91 fix-xahar (Lm2,375 fis-sena), total ta' Lm8,312.49. Mis-6 ta' Settembru 2005 sal-5 ta' Settembru 2010 il-fee zdiedet ghal Lm2,612.50 (Lm2,375 x 10%) u ghalhekk hi dovuta l-fee ta' hames snin cioe Lm13,062.50. Il-fee regghet zdiedet b'10 fil-mija sal-isgass li sar mill-attur fil-5 ta' Marzu 2011, cioe Lm2,873.75 (Lm2,612.50 x 10%) ghal perjodu ta' sitt xhur u kwindi Lm1,436.87. Dawn l-ammonti maghdudin flimkien jammontaw ghal Lm22,811.86 u l-attur hu intitolat ghal nofshom skond il-ftehim tas-sena 2000 u cioe Lm11,405.93 jew €26,568.67.

Hlas ta' 2% mill-profitt li jissupera l-management fee

Dwar din il-kwistjoni, hu minnu illi l-ftehim tas-sena 2000 fi klawsola 6(c) jistipula precizament tali zieda mal-fee pero l-attur ma gab ebda prova ta' kemm kien in-net profit tal-konvenut mill-gestjoni tal-fondi u ma jidhirx li saret ebda talba mill-attur f'din il-kawza jew fi proceduri ohra biex dan jigi stabbilit. Ghalhekk il-Qorti ma tista' taghti ebda ragun lil attur li ma ressaq ebda prova jew ipprova jwassal ghal xi prova a rigward u jidher li mis-sena 2000 sal-2011 qatt ma talab jew gudizjarjament interpella lil konvenut biex jaghti jew jigi obbligat jaghti tali informazzjoni.

Ghalhekk din it-talba ma tistax tintlaqa' ghax ma gietx pruvata.

Hlas ta' danni ghal loss of use ghal sena ghax il-konvenut naqas li jnehhi t-tabelli

Fix-xhieda tieghu l-attur hu car fil-limiti tat-talba maghmula. Din hi talba li wkoll ma jimmeritahiex kunsiderazzjoni. Ex admissis dawn it-tabelli nqalghu mill-attur stess u ma kellu ebda impediment li jaghmel hekk meta sgassa l-fond u seta' juzah liberalment. L-obbligu ta' kull kreditur hu li jimminimizza d-danni u t-talba attrici hi kwindi bla sens billi ma ngiebet ebda prova li l-attur kellu xi loss of use minhabba t-tabelli li effettivament nehha hu stess bla xkiel.

Danni ghal hsarat u nuqqasijiet

L-attur fl-affidavit tieghu jsemmi diversi nuqqasijiet u hsarat u jaghti stimi soggettivi ta' valuri ta' oggetti neqsin jew miksura jew tiswijiet li jridu jsiru. Hu jsemmi wood panelling li tnehha minn erbat ikmamar, hajt li tnehha biex tniffed ma' fond iehor u rega' gie riprestinat mill-konvenut bil-bricks minghajr tikhil, stat hazin ta' zebgha, ghamara u mobbli u taghmir li tnehha u tabelli li thallew. Hu jistma l-valur tan-nuqqasijiet fis-somma ta' €10,080 ghalkemm jekk wiehed ighodd l-ammonti msemmija minnu eskluz il-loss of use li din il-Qorti kkunsidrat fil-paragrafu ta' qabel dan, id-dannu hu stimat lli jammonta €17,080.

L-attur qed jirreferi in parti ghal klawsola 8 tal-ftehim tas-sena 2000 li tghid hekk:

> (8) Structural alterations shall be effected by the Second Party without the prior written consent of the First Party so long as the Planning Authority permits are acquired and the First Party is giivng his consent to interconnect the premises 11 zachary Street Valletta presently managed by the second Patty with the premises leased to the First part from the Commissioner of Lands .On termination of this agreement the premises shall return to the First Patty as at present.In the event that the premises are not returned to the First Party as at present he shall be responsible to effect all repairs to its present state and condition and layout and is subject to the Second Patty paying a penalty of Lm50 per day for non-execution;
>
> Any improvements and fixtures installed by the Second Party shall become an integral part of the building and the Second Party has no right to claim any compensation therefore;

Din il-klawsola titkellem dwar tibdil ta' natura strutturali li ma jigix riprestinat ghal original meta jintemm il-ftehim. L-uniku dannu strutturali li jsemmi l-attur hu l-hajt bejn zewg fondi wiehed soggett tal-ftehim u l-iehor appartenti lil konvenut. Pero ex admissis l-attur stess ighid li l-hajt rega' ittella' izda mhux imkahhal minn naha tal-attur.

Il-Qorti ma tqis li b'daqshekk il-konvenut ma onorax l-obbligi ta' ripristinu fl-istat strutturali originali u n-nuqqas ta' irfinar hu wiehed de minimis u ma jisthoqqlux is-sanzjonar tal-klawsola miftehma u penali dovuta fin-nuqqas ta' ripristinar. Dan jinghad minghajr ma lanqas gie ppruvat l-istat strutturali precedenti l-ftehim u kif thalla meta l-attur dahal fil-fond (ara f'dan is-sens **Pace vs Micallef**, App Civ 15/12/2004).

In oltre rigward il-kontenut fil-fond u l-istat tieghu dwar kif kien dekorat l-attur ma gabx prova ta' dan kollu jghid fil-kontroezami li ma hax ritratti tal-fond qabel il-ftehim, ma ghandux inventarju u jidher li anqas fil-kawza ma gab prova wahda ta' f'hiex kien jikkonsisti l-fond ammobilit u stima imqar semplici tal-hsara reskontrata u valur ta' riprestinar. Il-konvenut jinnega li saret xi hsara u billi l-prova tal-hsara timkombi lil attur, u din il-prova lanqas biss tressqet, ma tistax tintlaqa' f'ebda ammont. Jinghad li l-attur lanqas talab perizja gudizjarja fil-mori tal-proceduri biex tingieb prova teknika esperta dwar hsara jew nuqqasijiet.

Danni prelikwidati ghal nuqqas ta' ottemperanza mal-kundizzjonijiet tal-ftehim

L-attur qed jinsisti ghal dawn id-danni minhabba nuqqas ta' rilaxx tal-fond. L-attur qed jirreferi ghal klawsola 12 tal-imsemmi ftehim. Din il-kundizzjoni tghid hekk:

> (12) If at any time during the continuance of this agreement the Second Party shall default in the payment of any amounts due or in the reimbursement of amounts due in pursuance of this agreement and/or in the performance of any obligation stipulated in this agreement and such default shall continue for fifteen days from the due date the First party shall be entitled to terminate this agreement by forwarding a judicial letter to the Second Patty and if the Second Party remains in default after fifteen days from the notification of this judicial act, this agreement shall be deemed to have been terminated forthwith and the Second Party shall thereupon quit and surrender the establishment; provided that the First Party shall have the right to demand the immediate payment of any outstanding balance due.
>
> In the event that this agreement is terminated for any of the above reasons, the Second Party shall pay to the First Party as pre-liquidated damages the sum of Lm100 per day for mere delay from date of final judgment declaring such breach of the afore-mentioned conditions.

Din il-klawsola li tirrigwarda penali ghal dewmien permessa bil-ligi trid bhala bazi ghall-applikazzjoni taghha, in-notifika ta' ittra ufficjali mahruga mill-kreditur dwar in-nuqqasijiet u l-inadempjenza tad-debitur li jibdew jiddekorru fi zmien hmistax minn notifika. Din il-prova ma saritx mill-attur ghalkemm isemmi li saret ittra ufficjali minnu pero ma josstnihiex. Ghal din ir-raguni biss, din it-talba ma tistax tigi milqugha.

Dato non concesso li din l-ittra ufficjali saret, din il-Qorti tqis illi l-applikazzjoni tal-klawsola ta' penali fl-ammont imsemmi fil-klawsola sad-data tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni senjatament f'dan il-kaz il-hlas tal-management fee tmur kontra l-principju 'in omnibus quidem, tamen maxima in jure, aequitas spectandi sit' applikat b'success fil-kawza precitata **Pace vs Micallef** (App Civ 15/12/2004) u ricentement fl-Appell Civili **Bergedahl nomine vs Francis Formosa** (30/09/2011).

Din il-klawsola ta' penali tinsorgi mid-dispost tal-artikolu 1120 tal-Kap. 16 li jghid hekk:

> (1) Il-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali.
>
> (2) Il-kreditur jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur.
>
> (3) Hu ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss.

Pero tali dispost ghandu jinqara flimkien mal-artikolu 993 tal-Kap. 16 fejn il-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda ukoll ghal konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita, bl-uzu jew bil-ligi. Kif qalet il-Qorti tal-Appell **Pace vs Micallef** (15/12/2004):

> Din il-Qorti tifhem li fil-kuncett tal-bona fidi jidhol ukoll certu element ta' ekwita' kif ukoll ta' sens prattiku u morali li jigi vjolat mhux biss meta konfrontat b'agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara, izda wkoll b'dak il-komportament li jkun ghal kollox spoporzjonat u li ma jkunx accettabbli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta u tal-logika guridika.

Ovvjament kull kaz hu differenti u c-cirkostanzi jridu jittiehdu in kunsiderazzjoni skond in-natura tal-kaz. Il-Qorti tqis illi hemm spoporzjon kbir bejn l-ammont ta' penali u l-management fee pattwita. In oltre l-Qorti hi ferm riluttanti li taccetta ottemperanza ma tali impozizzjoni ta' penali meta l-attur dam disa' snin biex ressaq talba ghal non osservanza tal-hlasijiet dovuti meta bhala kreditur hu fid-dover li jimminimizza d-danni. Fil-fehma tal-Qorti jekk dato non concesso l-penali kienet applikabbli, il-penali imposta hi wisq eccessiva u l-pretensjoni taghha mill-attur tirrasenta l-arrikiment indebitu.

Ghalhekk anki din it-talba ma ghandhiex tigi milqugha.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenut Karl Azzopardi li Fantasy Tours, Fantasy Tours Limited mhux legittimu kontradittur, u tiddikjara wkoll illi Golden Travel Limited ukoll mhix legittimu kontradittur f’dawn il-proceduri; u ghal finijiet tat-talbiet attrici, tichad l-ewwel u t-tieni talbiet attrici fil-konfront tal-konvenuta Patricia Pace; fl-istess waqt li tichad l-eccezzjoniijiet kollha ta’ Patricia Pace ghar-ragunijiet moghtija f’din is-sentenza; tilqa’ it-tielet u raba talbiet attrici fil-konfront tal-konvenuti Karl Azzopardi u Kruger Holdings Limited in solidum bejniethom limitatament ghal management fee dovut lilu fl-ammont ta’ €26,568.67, bl-ispejjez jithallsu kif gej, cioe l-ispejjez tal-konvenuta Patricia Pace jibqghu bla taxxa, l-ispejjez in konnessjoni mat-talbiet kontra l-konvenuti Fantasy Tours, Fantasy Tours Limited u Golden Travel Limited jithallsu mill-attur, u l-ispejjez tal-attur ghal bqija jithallsu in solidum mill-konvenuti Karl Azzopardi u Kruger Holdings Limited. L-imghax fuq is-somma likwidata favur l-attur jibda jiddekorri mid-data tal-prezentata tal-kawza.

< Sentenza Finali >

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