MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2017

Rikors Maħluf numru: 86/15LM

Bonavia Properties Limited (C 14844)

vs.

Maria Helga Muscat Groelz (K.I. 394868M) u Raymond Abela (K.I. 134159M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tas-soċjetà attriċi **Bonavia Properties Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi") ippreżentat fit-30 ta' Jannar, 2015, debitament maħluf minn Victor Bonavia, fejn talbet lil din il-Qorti, wara li ppremettiet:

1. Illi permezz ta' skrittura ta' kera datata tlettax (13) ta' Marzu, 2013 is-soċjetà esponenti kkonċediet b'titolu ta' kera l-fond magħruf bħala "Ganesha Restaurant u Guesthouse" preċedentement magħruf bħala "Jean Paul", fi Triq il-Kavetta, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar lill-intimati taħt it-termini u l-kondizzjonijiet hemm pattwiti fl-imsemmija skrittura (Dok. "A"[1]);

2. Illi tali kirja ġiet xolta minħabba ksur tal-kondizzjonijiet kontrattwali tal-iskrittura tal-kera u eventwalment l-intimata rritornat il-pussess u ċ-ċwievet tal-imsemmi Restaurant u Guesthouse lis-soċjetà esponenti;

3. Illi s-soċjetà esponenti hija kreditriċi tal-intimati għal ammont ta' sittax-il elf ħames mija u sebgħa u tletin euro (€16,537) rappreżentanti ħlas tal-arretrati tal-kera kif ukoll tal-arretrati tal-liċenzji tal-Awtorità tat-Turiżmu f'Malta għas-snin 2013 u 2014 (Dokument "B"[2]), liema ammont huwa dovut mill-intimati skont l-obbligi assunti mill-intimati fl-imsemmija skrittura ta' kera fir-rigward tal-fond fuq imsemmi, in solidum bejniethom;

4. Illi minkejja li l-intimati ġew interpellati permezz ta' ittra uffiċjali preżentata nhar it-30 ta' Ottubru, 2014 fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (numru 3427/14) għal ħlas tal-ammonti dovuti (kopja hawn annessa u markata Dok. "C"[3]), l-intimati baqgħu inadempjenti;

5. Illi sabiex tikkawtela l-pretensjonijiet tagħha, is-soċjetà esponenti talbet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1961/2014 kontra l-intimata Maria Helga Muscat Groelz li ġie milqugħ b'digriet tat-12 ta' Jannar, 2015 (Dok. "D"[4]);

6. Illi jikkonkorru l-elementi kollha rikjesti mil-liġi a tenur tal-artikoli 167-170 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex din il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ u dana peress li d-dejn imsemmi huwa ċert, likwidu u dovut u fil-fehma tal-esponenti, l-intimati m'għandhomx eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jagħtu kontra t-talba tal-ħlas tal-imsemmi ammont;

[1] *A fol.* 6 sa 12.
[2] *A fol.* 13.
[3] *A fol.* 14.
[4] *A fol.* 15.

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. *Tiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ ai termini tal-artikoli 167-170 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Tikkundanna lill-intimati in solidum bejniethom iħallsu lis-soċjetà esponenti s-somma ta' sittax-il elf ħames mija u sebgħa u tletin euro (€16,537) liema ammont jirrappreżenta ħlas tal-arretrati tal-kera kif ukoll tal-arretrati tal-liċenzji tal-Awtorità tat-Turiżmu f'Malta dovut mill-intimati skont l-obbligi assunti minnhom fl-imsemmija skrittura ta' kera fir-rigward tal-imsemmi fond kif fuq ingħad.*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1961/2014 u bl-imgħax kummerċjali mill-1 ta' Diċembru, 2014 sad-data tal-ħlas effettiv, kontra l-intimati in solidum li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' April, 2015, fejn il-konvenut **Raymond Abela** għalkemm debitament notifikat ma deherx u għalhekk ġie dikjarat li hu kontumaci għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi (minn issa 'l quddiem "il-konvenut kontumaċi")

Rat il-verbal tal-istess udjenza fejn dehret l-konvenuta l-oħra **Maria Helga Muscat Groelz** li ngħatat għaxrin (20) jum biex tippreżenta riposta maħlufa peress illi mis-sottomissjonijiet tagħha rriżulta li kien hemm eċċezzjonijiet x'jingħataw mill-istess konvenuta.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuta **Maria Helga Muscat Groelz** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta" ppreżentata fl-4 ta' Mejju, 2015, fejn eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi l-fatti dikjarati mis-soċjetà rikorrenti fil-paragrafu 1 mir-rikors ġuramentat mhumiex kontestati; però jingħad illi filwaqt li l-'guesthouse' inkriet lill-esponenti, ir-'restaurant' inkera lill-intimat Raymond Abela;*

2. *Illi l-fatti dikjarati mis-soċjetà rikorrenti fil-paragrafu 2 mir-rikors ġuramentat mhumiex kontestati; però jingħad li kien l-intimat Raymond Abela li kiser il-kundizzjonijiet kontrattwali tal-iskrittura tal-kera inkwistjoni, u mhux l-esponenti;*

3. *Illi l-fatti dikjarati mis-soċjetà rikorrenti fil-paragrafu 3 mir-rikors ġuramentat huma kontestati inkwantu l-ammont pretiż mis-soċjetà rikorrenti huwa dovut għal ksur tal-kundizzjonijiet tal-iskrittura tal-kera inkwistjoni da parti l-intimat Raymond Abela, u mhux l-esponenti;*

4. *Illi dwar il-fatti dikjarati mis-soċjetà rikorrenti fil-paragrafu 3 mir-rikors ġuramentat, jingħad inoltre illi l-esponenti ma kinetx solidalment obbligata mal-intimat Raymond Abela versu s-soċjetà rikorrenti, u dana kif ser jirriżulta aħjar waqt it-trattazzjoni tar-rikors ġuramentat;*

5. *Illi dwar i-fatti dikjarati mis-soċjetà rikorrenti fil-paragrafu 4 mir-rikors ġuramentat għar-raġunijiet premessi jingħad illi l-esponenti m'għandha tagħti xejn lis-soċjetà rikorrenti.*

   Għar-raġunijiet premessi, fl-umli fehma tal-esponenti t-talbiet rikorrenti għandhom ikunu miċħuda bl-ispejjeż kontra s-soċjetà rikorrenti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda li ġew prodotti.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tat-2 ta' Novembru, 2016 fejn ingħata terminu għan-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-30 ta' Jannar, 2017 fejn estendiet it-terminu għan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi u tal-konvenuta.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-1 ta' Marzu, 2017, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Fit-13 ta' Marzu, 2013 Victor Bonavia għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà attriċi bħala sid ta' "Jean Paul" Guesthouse u bl-isem ukoll ta' "Sonja's Guesthouse Restaurant" li kienet tinkludi *restaurant* u *bar* isfel u *guesthouse* b'entratura separata mill-*front garden* fuq, kera l-istess *guesthouse* u *restaurant* lil Raymond Abela (il-konvenut kontumaċi) u lil Maria Helga Muscat Groelz (il-konvenuta), meta dak iż-żmien kienu t-tnejn jgħixu flimkien fl-indirizz 31, "The White House", Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar kif

jidher mill-istess kuntratt ta' kera.[5] Fl-imsemmi kuntratt ta' kera, li kien għal ħames snin, iż-żewg konvenuti huma indikati flimkien bħala "*the Tenant".*[6] L-istess inkwlini biddlu l-isem tal-istabbiliment għal "Ganesha Restaurant & Guesthouse".

Illi kif spjega r-rappreżentant tal-*Malta Tourism Authority* il-PL **Quentin Tanti**[7], l-istabbiliment mertu ta' din il-kawża skont ir-regolamenti kien jirrikjedi liċenzji separati kemm għall-*guesthouse*, kif ukoll għall-*bar* u anki għar-*restaurant.* Ladarba restaurant/bar ikollu bieb direttament aċċessibbli mit-triq li jkun separat u differenti mill-bieb tal-*guesthouse* bħal f'dan il-każ, stabbiliment bħal dan għandu bżonn ta' tliet liċenzji.

Illi fit-30 ta' Ottubru, 2014, is-soċjetà attriċi interpellat lill-konvenuti b'ittra uffiċjali[8] (i) għall-ħlas tal-arretrati ta' kera (li kienet ta' €70 kuljum, b'żieda ta' 10 fil-mija fit-tielet sena u żieda oħra ta' 10 fil-mija fil-ħames sena) fl-ammont ta' €14,525; (ii) għall-ħlas tad-dawl u l-ilma (il-post kollu kellu *meter* wieħed) liema kont kien tela' għal €5,000; u (iii) għall-ħlas tal-liċenzja tal-*Malta Tourism Authority* għar-*restaurant* għas-snin 2013 u 2014 li kienu jammontaw għal €2,012.54 skont *statement* tal-istess *Malta Tourism Authority.*[9]

[5] *A fol.* 6 sa 12.
[6] *A fol.* 6.
[7] *A fol.* 53 sa 55.
[8] Datata 30 ta' Ottubru, 2014.
[9] *A fol.* 13.

Skont il-kuntratt tal-kera, il-konvenuti kellhom iħallsu huma l-liċenzji relattivi avolja t-talba għall-ħlas ta' dawn il-liċenzji kien jirċiviha Victor Bonavia mingħand il-*Malta Tourism Authority.*

Illi mill-provi jirriżulta wkoll li l-istabbiliment mertu ta' din il-kawża ttieħed lura mis-soċjetà attriċi mingħand il-konvenuta fl-aħħar tas-sena 2014. Bil-*premium* li l-konvenuta rċeviet mingħand terza persuna li kriet il-*guesthouse* għaliha*,* il-konvenuta ħallset l-kont pendenti tad-dawl u l-ilma.

Illi kienu saru trattattivi bejn Victor Bonavia għan-nom tas-soċjetà attriċi u l-konvenuta Maria Helga Muscat Groelz, fejn din tal-aħħar ipproponiet li tħallas is-somma ta' €10,000 bħala bilanċ tal-kera u l-liċenzji, iżda ma kinux waslu biex jiftiehmu. Kien għalhekk li s-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża fejn qiegħda titlob il-ħlas tal-arretrati tal-kera u tal-liċenzji mhux imħallsin, għal total kumplessiv ta' €16, 537.

Illi filwaqt li konvenut Raymond Abela, baqa' kontumaċi f'din il-kawża, il-konvenuta l-oħra, Maria Helga Muscat Groelz qiegħda tikkontesta l-ammont mitlub fil-konfront tagħha, minħabba li qiegħda tikkontendi illi l-ammont pretiż mis-soċjetà attriċi huwa dovut minħabba ksur tal-kundizzjonijiet tal-iskrittura tal-kera inkwistjoni da parti l-konvenut Raymond Abela, u mhux da parti tagħha.

Il-kontumaċja tal-konvenut

Fl-ewwel lok, il-fatt li wieħed mill-konvenuti hu kontumaċi, ma jfissirx li din il-kontumelja għandha tittieħed bħala xi forma ta' aċċettazzjoni tat-talbiet. L-istitut tal-kontumacja jew kontumelja ma jfissirx abbandun tal-kontestazzjoni:

> "biex tissussisti l-kontumaċja din trid tkun kemm fl-atti kif ukoll fl-udjenza. Huwa manifest għalhekk li assenza mill-att trid tiġi konfermata b'assenza wkoll mill-udjenza fis-sens sħiħ tal-kelma" - **Benny Zaffarese *nomine vs.* Maximillian Castagna *nomine***, Appell, 30 ta' Gunju, 1997; **Costantino Abela *vs.* George Azzopardi**, Appell, 28 ta' Mejju, 1990). Minn dan jitnissel illi l-kontumaċja strutturalment trid tissussisti kemm fil-forma kif ukoll fis-sustanza;
>
> Dan iwassal għal din ir-riflessjoni l-oħra. "Għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi, dan ma jagħtix lok ghall-preżunzjoni tal-abbandun tal-liti, għad-difett ta' eċċezzjonijiet leġittimi, jew għal adeżjoni għad-domanda, imma, invece, għas-supposizzjoni ta' remissjoni għall-ġustizzja tat-tribunal" (**Kollez. Vol. XLIII P I p 545**). Fi kliem ieħor, l-invokazzjoni tal-principju "*pro contumacies omnia jura clamant*" (Ara **Kollez. Vol. XXI P II p 234**);
>
> Minn dan isegwi illi "l-ġudikant għandu jeżamina jekk it-talba hix ġustifikata indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenut" **Giuseppe Wismayer *vs.* Giovanni Magro**, Qorti tal-Kummerċ, 24 ta' Novembru, 1934 (**Kollez. Vol. XXIX P III p 35**). *Una volta* li l-kontumaċja ma tfissirx ammissjoni imma tfisser kontestazzjoni "l-attur xorta jibqa' li jrid jipprova t-talbiet tiegħu u l-premessi għalihom" - **Joseph Edmond *sive***

Jesmond Mizzi ***vs.*** **Brian u Jeffrey J. Mizzi** ***nomine***, Appell, 27 ta' Marzu, 1996."[10]

Barra minn hekk ġie ritenut ukoll illi:

"Hu paċifiku li l-kontumaċja ma hijiex ammissjoni" u "skont kif dejjem ġie riferut minn dawn il-Qrati l-kontumaċja għandha tiġi interpretata wkoll bħala oppożizzjoni u l-Qorti għalhekk tidħol f'ċerti dettalji li tħoss illi huma meħtieġa biex tistabbilixxi l-verità tal-fatti".[11]

Illi għaldaqstant fejn tissusisti l-kontumaċja bħal fil-kawża odjerna, l-attur għandu jipprova l-każ tiegħu daqslikieku l-konvenut ikkontesta l-kawża.

Provi u riżultanzi

Illi mill-provi jirriżulta li s-soċjetà attriċi kienet tagħmel it-talbiet tagħha għall-ħlas fil-forma ta' rendikonti magħmulin bl-idejn. Wieħed minn dawn ir-rendikonti ġie ppreżentat minn Victor Bonavia waqt ix-xiehda tiegħu[12] u r-rendikont l-ieħor ġie ppreżentat mill-konvenuta waqt ix-xhieda tagħha.[13] Min-naħa tagħha l-konvenuta tammetti illi s-somma reklamata mis-soċjetà attriċi hija dovuta u fl-eċċezzjonijiet tagħha tgħid illi din is-somma mhijiex kontestata, iżda issostni li

[10] Appell Ċivili (Għawdex) fl-ismijiet **SMS Insurance Agency Limited** ***vs.*** **Irving & Co. Ltd.,** 07.07.2005.
[11] P.A., **Ruth Apap** ***vs.*** **Noel Apap**, 30.06.1995.
[12] Dok. VB5 *a fol*. 48 tal-proċess.
[13] Dok. MG1 *a fol*. 76 tal-proċess.

mhijiex dovuta minnha iżda mill-konvenut kontumaci Raymond Abela.

Illi għar-rigward tal-ħlas tal-liċenzji tal-MTA għall-perjodu ta' sentejn li l-istabbiliment kien f'idejn l-konvenuti, is-soċjetà attriċi pproduċiet ittra tal-*Malta Tourism Authority*[14]. Xehed ukoll dwar dan ir-rappreżentant tal-MTA, il-**PL Quentin Tanti**[15], li kkonferma l-ammont dovut. Għal dawn il-liċenzji kienet obbligata li tħallas is-soċjetà attriċi lill-MTA, iżda l-konvenuti skont il-kuntratt tal-kera inkwistjoni bħala l-operaturi tal-istabbiliment kellhom jirrifondu lis-soċjetà konvenuta tal-ħlas tal-liċenzji lill-MTA.

Illi l-kontestazzjoni li jifdal għalhekk bejn il-partijiet hi dik sollevata mill-konvenuta Maria Helga Muscat Groelz fir-Risposta Maħlufa tagħha, u ċjoè li l-ammont reklamat mis-soċjetà attriċi ma kienx dovut minnha iżda mill-konvenut l-ieħor Raymond Abela waħdu. Dan għaliex il-konvenuta qiegħda teċċepixxi u tallega li kien hemm ftehim mas-soċjetà attriċi illi r-*restaurant* jikrih Raymond Abela waqt li l-*guesthouse* tikriha hi u ż-żewġ konvenuti jħallsu nofs il-kera kull wieħed.

[14] *A fol.* 13.
[15] *A fol.* 53 sa 55 u 88 sa 94.

Illi min-naħa tagħha s-soċjetà attriċi ssostni illi l-konvenuti kienu responsabbli *in solidum*[16] għall-ħlas tal-kera u del resto l-kuntratt *de quo* kien għall-kirja tal-istabbiliment kollu kemm hu liż-żewġ konvenuti f'daqqa u mhux parti minnu lil wieħed b'kera separata u parti minnu lill-oħra b'kera separata. Il-konvenuta ppreżentat provi li sehemha mill-kera dejjem ħallsitu inklużi l-liċenzji tal-*guesthouse,* u dak li baqa' pendenti kien sehem il-konvenut l-ieħor kontumaċi mill-kera u l-ħlas tal-liċenzji tar-*restaurant* li kellhom jitħallsu mill-konvenut kontumaċi Raymond Abela.

Illi dak illi qiegħda tallega l-konvenuta fl-eċċezzjonijiet tagħha huwa għalkollox innegat mis-soċjetà attriċi. Dan apparti illi jirriżulta mill-kuntratt ta' kera nnifsu li testwalment jgħid illi l-kirja kienet waħda liż-żewġ konvenuti f'daqqa. Barra minn hekk jirriżulta wkoll mix-xhieda tas-sensar li kien involut, ċertu **Joseph Cardona**[17], li kien preżenti waqt l-iffirmar tal-imsemmija skrittura ta' kera bħala xhud tal-firmatarji, li jikkonferma li dan il-kuntratt kien ġie ffirmat mill-partijiet fl-uffiċċju tiegħu Buġibba u illi qatt ma kien hemm intendiment li s-sular t'isfel li kien *restaurant* kien qed jinkera lil Raymond Abela u ż-żewġ sulari ta' fuq li kienet *guesthouse,* kienet qiegħda tinkera lill-konvenuta l-oħra separatament. Joseph Cardona jgħid illi:

[16] L-artikolu 115 tal-Kodiċi tal-Kummerċ (Kap. 13) jispeċifika li: (1) Fl-obbligazzjonijiet kummerċjali, hu preżunt**,** jekk ma jkunx hemm ftehim kuntrarju, li l-kondebituri huma obbligati *in solidum.* (2) L-istess preżunzjoni tgħodd għall-garanti, ukoll jekk ma jkunx kummerċjant, illi jagħmel tajjeb għall-obbligazzjoni kummerċjali.
[17] *A fol.* 65 tal-proċess.

> "Iż-żewġ kerrejja flimkien krew il-binja kollha u fl-ebda ħin fil-preżenza tiegħi ma ftehmu mas-sid li xi ħadd minnhom se jamministra xi parti jew oħra tal-blokka. Il-ftehim sar skont din l-iskrittura. Il-partijiet iffirmaw din l-iskrittura quddiemi fl-uffiċċju tiegħi Buġibba."

Illi l-kuntratt hu dak li hu, ċar biżżejjed u jirrifletti dak li qed tasserixxi s-soċjetà attriċi u kif jispjegaha tajjeb l-imsemmi sensar.

Illi f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti, il-prinċipju regolatur huwa dak stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap. 16 li jipprovdi testwalment illi:

> "Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni."

Illi l-artikolu 1003 tal-Kodiċi Ċivili mbagħad ikompli kif ġej:

> "Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha kif ikun jidher ċar mill-partijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet."

Illi fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna nsibu[18]:

> "Illi fl-ewwel lok jiġi kkonfermat dak li ngħad fis-sentenza **Anton Spiteri *vs.* Alfred Borg** (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru, 2000) fejn fuq is-suġġett

[18] Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Lay Lay Company Limited *vs.* L-Ghajn Construction Company Limited** datata 28.06.11.

ta' interpretazzjoni ta' kuntratt ingħad li "għalhekk hawn japplika l-prinċipju stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap. 12, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens skont l-użu tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, għaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tingħata biss sabiex teluċida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt inċidentali jew aċċessorju tagħha" **(Carmela Borg *vs.* Bartolomeo Xuereb -** A. C. 30 ta' Marzu, 1997).

Illi kif ingħad fis-sentenza **Emmanuel Avallone *vs.* Centru Speranza fl-Inkapacitati** (P.A. (RCP) - 28 ta' Frar, 2002) dan huwa wkoll konformi mal-prinċipju *'contra scriptum non est argumentum*', li jibqa' japplika sakemm ma tinġiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostituttiv tagħha, prova li ma tirriżultax li saret f'din il-pendenza.

Illi dan il-prinċipju ġie applikat konsistentement minn dawn il-Qrati u hawn issir riferenza għas-sentenzi **Bartolomeo Micallef *vs.* JCR Limited** (P.A. (RCP) – 29 ta' Jannar, 2009) fejn ingħad li la darba "minn qari tal-istess kuntratt jirriżulta ċar li l-kliem tal-istess ftehim jindikaw b'mod preċiż x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet u dan kien li jiġi trasferit bħala korp il-ħanut hemm indikat, b'mod li ma hemm bżonn ta' ebda interpretazzjoni (artikolu 1002) **Avukat Dottor Joselle Farrugia *vs.* Dr. Pascal Demajo *et. nomine*** (P.A. (PS) - 9 ta' Diċembru 2002)" mela allura għandu jiġi ritenut li l-intenzjoni tal-partijiet hija manifestata b'dak li jipprovdi b'mod ċar l-istess kuntratt u ma għandux ikun hemm ebda lok ta' interpretazzjoni.

Illi fis-sentenza **John Spiteri *et. vs.* Popeye Investments Limited** (A.C. – 3 ta' Novembru, 2006) ingħad illi li kif "ravviżat fis-sentenza fl-ismijiet **Elena Micallef *vs.* E. Ciantar** (Vol.X.345) deċiża fit-3 ta' Jannar, 1884 *"quando sorgono difficoltà sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge forinisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri diretti come mezzi d'interpretazione, senza vincolare la libertà del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso".*

"Hawhekk opportun li jiġu ribaditi ċerti prinċipji regolanti materji ta' kuntratti –

i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (artikolu 992 (1) Kodiċi Ċivili; **Carmelo Bajada *noe. vs.* Fr. S. Cachia *et. noe.*** (A.K. deċiż 16 ta' Lulju, 1973);

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar m'hemmx lok għall interpretazzjoni (**Vol.XXXIV.i.p27**). L-interpretazzjoni għandha tittieħed mill-atti innifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali".

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher ċar mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi "din irregola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jiġi interpretat b'mod univoko għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'moħħom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien **(J. Bartolo *et. vs.* A. Petroni** deċiża 7 ta' Ottubru, 1997)".

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti "hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot (**J. Zammit *vs.* Michael Zammit Tabone *et. noe.*** – Appell Superjuri deċiż 28 ta' Frar, 1997).

Illi dan jikkonferma dak li ngħad fis-sentenza **Emanuel Cauchi *et. vs.* BCF Holdings Limited *et.*** (P.A. (RCP) – 28 ta' Ġunju 2006) fis-sens "li bl-aktar mod espliċitu ġie ritenut li "l-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. "*Pacta sunt servanda*". (A.C. 5 ta'

Ottubru, 1998 – **Gloria mart Jonathan Beacom *et. vs.* L-Arkitett u Inġinier Civili Anthony Spiteri Staines**)".

Illi imbagħad ferm assodat bħala prinċipju ta' interpretazzjoni illi "*contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufetur*". Dan fis-sens illi mhux ammess illi provi orali jfissru dak li fih innifsu huwa diġa ċar (**Joseph Gatt *vs.* Joseph Galea**, Appell Ċivili, 14 ta' April, 1975) u l-kontraenti ma jkunux jistgħu jipprovaw permezz ta' testimoni dak li ma jirriżultax, jew jirriżulta eskluż, mill-istess kuntratt (**Vol. XXXIX.iii.p855** u r-rassenja ta' ġurisprudenza f'din is-sentenza kontemplata."

Illi għalhekk huwa meħtieg illi l-Qorti teżamina jekk il-asserzjoni tal-konvenuta li kien hemm xi intendiment ieħor differenti bejn il-partijiet u li ma kienx dak imfisser bil-miktub fil-kuntratt ta' kera, ġiex ippruvat b'xi mod mill-konvenuta. Peress illi hija l-konvenuta li qiegħda tissolleva dan kontra dak li hemm miktub, imiss lilha li dan tippruvah.

Din il-Qorti tqis illi l-konvenuta **Maria Helga Muscat Groelz** mhux biss ma ppruvatx dan, anzi jirriżulta anki mix-xhieda tagħha stess li hi kienet ben konsapevoli illi meta daħlet għall-kuntratt ta' kera tal-istabbiliment inkwistjoni flimkien ma' Raymond Abela, il-kirja kienet waħda, għal stabbiliment wieħed, għal kera waħda, u għall-istess perjodu ta' kirja. Dakollu jrid jitqies fl-isfond tal-fatt illi l-konvenuti dak iż-zmien li kienet ġiet iffirmata l-iskrittura ta' kera kienu qegħdin jgħixu flimkien, f'relazzjoni tajba ta' familja bit-tfal. Ħalli mbagħad il-

konvenuta fl-aħħar xhieda li tat qalet illi l-konvenut l-ieħor ma kienx għadu qiegħed jgħix magħha fl-istess dar.

Illi l-konvenuta ttentat tressaq bħala prova records mir-Reġistru tal-*Malta Tourism Authority* li juru illi hi kienet reġistrata bħala operatriċi tal-*guesthouse* u l-*bar* biss.[19] Però meta xehed **Quentin Tanti**, ir-rappreżentant tal-MTA, dan ipproduċa kopja tal-ittra li s-sid tal-istabbiliment ċjoè s-soċjetà attriċi kienet bagħtet lill-MTA fl-1 ta' Ġunju, 2013[20], kif kien obbligu tagħha li tagħmel meta l-operaturi tal-istabbiliment jinbidlu, liema ittra kienet tgħid illi:

"This is to confirm that the establishment Sonja's Guesthouse Restaurant of Kavetta Street, Qawra SPB 1341 St. Paul's Bay licence nr. GH/0126 and CE/0323 is now being operated by Mr. Raymond Abela (id nr. 134159M) and Mrs Maria H Muscat-Grolz (id nr. 39486M) under the brand name Ganesha Restaurant & Guesthouse.

A copy of the Trademark registration application receipt submitted by the Ministry of Commerce is being attached herewith.

Victor Bonavia

Id nr. 769951

c.c. Raymond Abela

Maria H. Muscat-Grolz"

[19] *A fol.* 109.
[20] *A fol.* 101.

Illi Quentin Tanti r-rappreżentant tal-MTA żied jgħid li fir-Reġistru huma obbligati jirreġistraw eżatt skont l-istruzzjonijiet tas-sid u kien hemm bilfors *inputting* ta' data żbaljata għax jidher li l-konvenuta kellha tiġi reġistrata bħala li qed topera l-*restaurant* u l-*guesthouse*.

Illi fix-xhieda tagħha l-konvenuta Maria Helga Muscat Groelz tgħid ukoll illi:

> "Għand Raymond Abela, jien ma kellix pussess taċ-ċwievet dak ż-żmien. Fil-fatt kont nitlob u nittallab u nikbi lil Mr Victor Bonavia u lil Mr Raymond Abela li ma kellix kooperazzjoni magħhom biex jieħdu pussess taċ-ċwievet għax kont konxja li r-*rent* tibqa' tiela', il-kirja**.** Lil Mr Bonavia kont nittallablu biex jieħu pussess, jien ma kellix aċċess għaliha, għar-*restaurant.* Jien ma stajtx naqbad u nidħol hemmhekk nagħmel … fir-*restaurant* biex nieħu pussess tar-*restaurant."*

Minn dan il-bran jidher ċar illi l-konvenuta kienet konxja li anki jekk it-tort għan-nuqqasijiet kien primarjament tal-konvenut l-ieħor Raymond Abela, hi xorta waħda kienet marbuta bil-kuntratt anki fir-rigward tar-*restaurant*. Dan juri x'kien il-veru intendiment li kien hemm bejn il-konvenuti u s-soċjetà attriċi. Jekk waslu għal arranġament prattiku l-konvenuti bejniethom, dan żgur ma kellux jaffetwa r-relazzjoni tagħhom mas-soċjetà attriċi.

Illi apparti minn hekk għandu jiġi rrilevat illi meta l-konvenuta għamlet ċessjoni lil terzi tad-drittijiet tagħha skont il-kuntratt ta'

kera mas-soċjetà attrici datat 13 ta' Marzu, 2013 limitatament għall-*guesthouse*, jirriżulta illi fuq il-kuntratt ta' ċessjoni[21] kienu dehru kemm il-konvenuta Maria Helga Muscat Groelz u kemm il-konvenut l-ieħor Raymond Abela, għax kienu konxji li skont il-kuntratt li kellhom mas-soċjetà attriċi, kienu krew flimkien l-istabbiliment kollu b'mod indiviż.

Barra minn hekk fix-xhieda tagħha l-konvenuta Maria Helga Muscat Groelz ammettiet li għall-istabbiliment kollu kien hemm biss *meter* wieħed u li hija qatt ma talbet li jitwaħħal *sub-meter* kif normalment issir meta blokk jinqasam f'kirjiet separati.[22]

Illi fix-xhieda tagħha l-konvenuta stqarret ukoll illi hija kienet disposta li tħallas minn butha s-somma ta' €10,000 in *full and final settlement* tal-kont kollu. Qalet ukoll illi hija kellha *loan* mal-bank li kienet għadha qiegħda tħallas, li kienet ġabet b'garanzija ipotekarja fuq il-proprjetà tagħha biss, meta hija u l-konvenut l-ieħor kienu ħadu b'kirja l-istabbiliment biex jagħmlu *refurbishment* tal-post kollu kemm hu.

Illi mill-assjem tal-provi li ġew imressqa, il-Qorti tinsab konvinta li bejn il-partijiet, is-soċjetà attriċi u l-konvenuti, ma kien hemm ebda intendiment kuntrarju għal dak li ġie stipulat fil-kuntratt ta' kera u

[21] *A fol*. 139 sa 142 tal-proċess.
[22] *A fol*. 113.

għaldaqstant għandu japplika l-artikolu 115 tal-Kapitolu 13 għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ u għaldaqstant għad-dejn li għandhom il-konvenuti versu s-soċjetà attriċi, iż-żewġ konvenuti għandhom jinżammu responsabbli *in solidum.*

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-konvenuta, din tagħmel elenku ta' sentenzi li kkonfermaw il-prinċipju li *contra scriptum testimonium, non scriptum testimonium non fertur.* Is-solidarjetà fl-obbligazzjonijiet kummerċjali hija preżunta *ex lege* u huwa l-ftehim kuntrarju li għandu jirriżulta bil-miktub biex tali preżunżjoni *juris tantum* tiġi ribaltata.

Illi filwaqt li fil-kamp ċivili in tema ta' solidarjetà ta' obbligazzjoni din trid tkun jew stabbilita bil-liġi jew espressament miftiehma (artikolu 1089, Kodici Civili), li jfisser illi allura s-solidarjetà ma tistax tiġi preżunta[23], huwa biss fl-obbligazzjonijiet kummerċjali, ex artikolu 115 tal-Kodiċi tal-Kummerċ, li hu preżunt li l-kondebituri huma obbligati *in solidum* jekk ma jkunx hemm ftehim kuntrarju.[24]

Illi mill-provi li ġew ippreżentati jirriżulta b'mod ċar illi s-solidarjetà bejn il-konvenuti kienet impliċita meta sar il-kuntratt u kien biss wara d-disgwid li nqala' bejn il-konvenuti li kien hemm tentattiv biex

---

[23] Ara Kollez. Vol. XXX P II p 82; Vol. XLII P II p 928.
[24] Ara Kollez. Vol. XXXVIII P I p 343 u **Carmel *sive* Charles Sciberras *noe. et. vs.* Youssef Rhouni *et.,*** App. Inf. 09.11.2005.

kull wieħed minnhom imur għal rasu, però dan kien *res inter alios acta* fil-konfront tas-soċjetà attriċi.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet fuq spjegati, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

(i) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta;

(ii) Tilqa' t-tieni talba tas-soċjetà attriċi u tikkundanna lill-konvenuti Maria Helga Muscat Groelz u Raymond Abela *in solidum* bejniethom iħallsu lis-soċjetà attriċi s-somma ta' sittax-il elf ħames, mija u sebgħa u tletin euro (€16,537).

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1961/2014 u bl-imgħax kummerċjali mill-1 ta' Diċembru, 2014 sad-data tal-ħlas effettiv, kontra l-konvenuti *in solidum*.

Moqrija.