MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2002

Citazzjoni Numru. 2306/1999/1

J.M.V. Holding u John Mary u Giorgina konjugi Vella

Vs

Karina Holdings Limited u Winston Azzopardi ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi bi skrittura privata ta' lokazzjoni datata 12 t'April, 1993, l-atturi kkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta' konvenuta l-fond kummercjali dak iz-zmien maghruf bl-isem *"The New Nelson".* Illum maghruf bl-isem *"Sticky Fingers",* fi Triq it-Turisti, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-

Bahar, versu l-kera u bil-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati f'dik l-istess skrittura privata. (Dok.”X”).

Permess illi ai termini tal-klawsola numru 1 tal-imsemmija skrittura privata ta' lokazzjoni dik il-lokazzjoni saret ghall-perijodu ta' erba' (4) snin b'effett mill-1 ta' Mejju, 1993, prorogabbli tali lokazzjoni a scelta tal-inkwilin, ghal perijodu ulterjuri sussegwenti u konsekuttivi, ta' erba' (4) snin massimu ta' tmien (8) prorogi.

Premess illi ai termini tal-klawsola numru 2 ta' l-istess skrittura privata ta' lokazzjoni, dik il-lokazzjoni saret versu l-kera ta' tnax-il Lira Maltin (Lm12.00) kuljum, komprizi l-Hdud u l-Festi, ghall-ewwel erba' (4) snin ta' din il-lokazzjoni. In oltre wara l-iskadenza ta' l-ewwel erba' snin tal-lokazzjoni, u f'kaz illi l-inkwilin jaghmel uzu mid-dritt ta' proroga lilu koncess bil-klawsola numru 1 ta' dan il-ftehim, allura l-istess kera ghandha tizdied ghal erbatax-il Lira Maltin (Lm14.00) kuljum ma' l-ewwel proroga, ghal sittax-il-Lira Maltin (Lm16.00) kuljum mat-tieni proroga, u ghal tmintax-il-Lira Maltin (Lm18.00) mat-tielet proroga u ghal ghoxrin Lira Maltin (Lm20.00) mar-raba' proroga. Tul il-perjodu originali ta' lokazzjoni, kif ukoll tul il-konsegwenti prorogi, jekk ikun il-kaz, il-kera ghandha tithallas mill-inkwilin lis-sid kull tlett xhur bil-quddiem.

Permess illi ai termini ta' dik l-istess skrittura privata ta' lokazzjoni hawn fuq imsemmija, il-konvenut Winston Azzopardi ikkostitwixxa ruha garanti solidali mas-socjeta' konvenuta favur l-atturi ghal-hlas puntwali da parte tal-istess socjeta' inkwilina lis-Sid tal-kera fuq stipulata, tal-bilanc tal-konsiderazzjoni miftehma u in generali ghall-adempiment tal-pattijiet u kondizzjonijiet kollha stipulati b'dan il-ftehim.

Premess illi permezz ta' konvenju datat 12 t'April, 1993, l-atturi obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu lis-socjeta' konvenuta, li obbligat ruhha li tixtri u takkwista minghandhom, l-istess fond kummercjali mertu tal-lokazzjoni, verso l-prezz hemm miftiehem u bil-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati f'dak il-konvenju (Dok. “Y”).

Premess illi l-kuntratt ta’ trasferiment ma giex pubblikat sad-data tal-iskadenza tal-imsemmi konvenju u ghalhekk s-socjeta' konvenuta fis-26 ta' Mejju, 1994 pprezentat quddiem din il-Qorti citazzjoni fejn talbet inter alia illi din l-istess Qorti tikkundanna lill-konvenuti John Mary Vella u Georgina Vella proprio et nomine biex jaddivjenu ghall-att ta' bejgh tal-fond kummercjali maghruf bl-isem “New Nelson” fi Triq it-Turisti, Bugibba, limiti ta’ San Pawl Il-Bahar, kif soggetti ghar-rata tieghu ta’ cens annwu u perpetwu ta’ Lm126.80 rivedibbli kull hamsin (50) sena b’effett mill-1 ta’ Jannar 1967, bil-prezz ta’ sebghin elf Lira (Lm70,000.00) mill-liema somma l-attur pro et noe diga hallas ghaxart elef lira (Lm10,000.00) akkont flimkien mal-mobili ndikati fl-istess konvenju u bil-pattijiet u kondizzjonijiet elenkati fil-konvenju tat-12 t'April, 1993. Tinnomina nutar biex jippubblika l-att tal-bejgh relattiv u kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja tal-konvenuti John Mary Vella u Georgina Vella pro et noe. Tiffissa hin u post u gurnata biex jigi pubblikat l-att relattiv tal-bejgh.

Premess illi b’sentenza moghtija minn din il-Qorti fl-20 t’Ottubru, 1995, wara l-kawza fl-ismijiet “Winston Azzopardi f’ismu proprju u ghan-nom ta’ Karina Holdings Limited -vs- John Mary Vella u Georgina Vella f’isimhom propju u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta’ J.M.V. Holdings Limited u Joan Galea nee’ Vella”, Citaz. Nru. 767/94 FD, din il-Qorti ddecidiet il-kawza billi tilqa’ l-ewwel domanda u tikkundanna lill-konvenuti John Mary Vella u Georgina Vella f’isimhom proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta’ J.M.V. Holdings Limited biex jaddivejnu ghall-att ta’ bejgh tal-fond imsemmi fic-citazzjoni maghruf bhala “New Nelson” fi Triq it-Turisti, Bugibba, limiti ta’ San Pawl Il-Bahar, bil-prezz u bil-kondizzjoni l-ohra elenkati fl-iskrittura privata tat-12 t’April, 1993.   Tinnomina lin-Nutar Dr. Pierre Cassar sabiex jippubblika l-att ta’ bejgh relattiv u lil Dr. Joseph Refalo sabiex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att u tilqa’ wkoll it-tielet talba u tordna li l-att definittiv tal-bejgh ikun ippubblikat nhar il-Gimgha 24 ta’ Novembru, 1995 fil-11.30 a.m. fl-edificju tal-Qorti.

Premess illi dik id-decizjoni giet konfermata b'decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tas-6 t'Ottubru, 1999, li in forza taghha il-kuntratt definittiv in esekuzzjoni tal-precitat konvenju ghandu jigi ppublikat fit-22 t'Ottubru, 1999, fil-11.30 a.m. fl-edificcju ta' din il-Qorti.

Premess illi b'effett mill-1 ta' Mejju, 1994, u ghalhekk ghal diversi snin sal-publikazzjoni tal-imsemmi kuntratt definittiv ta' bejgh is-socjeta' konvenuta zammet pussess shih tal-imsemmi fond, bla ma qatt hallset lill-atturi xi ghamla ta' kumpens, kif ghandu jigi ppruvat ahjar waqt is-smiegh tal-kawza.

Premess illi ghalhekk is-socjeta' konvenuta staghniet indebitament a skapitu tal-atturi u baqghet tezercita attivita' kummercjali fl-imsemmi fond.

Ghalhekk l-atturi talbu lil din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi :

1. Tiddecidi, prevja, jekk mehtiega, d-dikjarazzjoni li s-socjeta' konvenuta ghamlet uzu esklussiv mill-fond fuq imsemmi, u li ghalhekk l-istess socjeta' konvenuta u l-konvenut Winston Azzopardi, solidalment bejniethom, jew min minnhom, ghandhom ihallsu lill-atturi kumpens xieraq ghaz-zmien kollu dekorribbli mill-1 ta' Mejju, 1994 sal-jum li fih l-istess fond jigi trasferit lis-socjeta' konvenuta.

2. Tillikwida, occorrendo b'opera ta' periti nominandi, l-ammont xieraq ta' kumpens dovut lill-atturi ghall-uzu u detenzjoni tal-imsemmi fond da parte tas-socjeta' konvenuta ghal tul l-imsemmi perjodu.

3. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta u lil konvenut Winston Azzopardi, solidalment bejniethom, jew lil min minnhom, ihallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk taz-zewg ittri ufficjali datati 2 ta' Frar 1998 u 13 t'Ottubru, 1999, u dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni (fejn it-talba teccedi Lm4,000) li qed jigi kontestwalment pprezentat, u bl-imghax legali mid-dati

tar-rispettivi skadenzi sad-data tal-effettiv pagament, kontra s-socjeta' konvenuta.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Winston Azzopardi** a fol. 24 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li skond il-principju *EX TURPITUDINE NON ORITUR ACTIO*, is-socjeta' konvenuta ma tistax tinzamm responsabbli ghall-hlas ta' kwalunkwe kumpens lill-atturi u dana ghaliex kieku l-atturi, onoraw l-obbligi kuntrattwali taghhom u addivjenew ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-lokal "The New Nelson" Triq it-Turisti, Bugibba fl-11 ta' April, 1994 il-konvenuta kienet tkun propjetarja minn dik id-data u dana kif kkonfermat il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tas-6 ta' Ottubru, 1999 fl-ismijiet inversi.

2. Illi tali sentenza nghatat wara li l-istess atturi appellaw mis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta' Ottubru, 1995 (Cit Nru. 767/94/FD) liema sentenza kienet iffissat id-data tal-24 ta' Novembru, 1999 bhala d-data ghat-trasferiment tal-fond imsemmi.

3. Illi subordinatament , s-solidarjeta tal-eccipjenti mal-kumpannija konvenuta Karina Holdings Limited inghatat ghall-obbligazzjonijiet kuntrattwali tal-iskrittura ta' lokazzjoni tat-12 ta' April, 1993 u t-talbiet attrici mhumiex ibbazati fuq din l-iskrittura u ghalhekk l-eccipjenti ghandu jigi liberat mit-talbiet bl-ispejjez.

4. Illi l-eccipjenti ma kellu x'jaqsam xejn mal-gestjoni tal-fond kif se jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat **l-eccezzjonijiet tas-socejta' konvenuta** a fol. 28 fejn eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li skond il-principju *EX TURPITUDINE NON ORITUR ACTIO*, is-socjeta' konvenuta ma tistax tinzamm responsabbli ghall-hlas ta' kwalunkwe kumpens lill-atturi u dana ghaliex kieku l-atturi, onoraw l-abbligi kuntrattwali taghhom u addivjenew ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-lokal "The New Nelson " Triq it-Turisti, Bugibba fl-11 ta' April, 1994 il-konvenuta kienet tkun propjetarja minn dik id-data u dana kif kkonfermat il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tas-6 ta' Ottubru, 1999 fl-ismijiet inversi.

2. Illi tali sentenza nghatat wara li l-istess atturi appellaw mis-sentenza tal-Prim' Awla al-Qorti Civili tal-20 ta' Ottubru, 1995 (Cit Nru. 767/94/FD) liema sentenza kienet iffissat id-data tal-24 ta' Novembru, 1999 bhala d-data ghat-trasferiment tal-fond imsemmi.

PROVI

John Mary Vella - xehed li kien kera l-fond in kwistjoni fit-12 ta' April, 1993 lill kumpanija Karina Holdings Ltd li kienet rapprezentata minn Winston Azzopardi. Il-kirja kienet ghal erba snin u setghet tiggedded ghal erba snin ohra ghal tmien darbiet, skond id-dok a fol. 7 Winston Azzopardi kien dahal garanti personalment. Dak in-nhar stess ta' l-iskrittura sar konvenju dwar weghda ta' bejgh minnu u minn martu u s-socjeta' taghhom lill Karina Holdings ta' l-istess fond li huma kienu taw b'kera. Il-prezz miftiehem kien ghal Lm70,000 ara Dok Y a fol. 16. Il-konvenju kien sar ghal zmien sena imma kien rega ggedded sal-1 ta' Mejju, 1994. Sadanittant il-kumpanija bdiet tiggestixxi r-restaurant. Il-kuntratt ta' bejgh ma giex pubblikat. Il-konvenuti kienu baghtulhom ittra ufficjali Dok X a fol. 58 u wara ghamlulhom citazzjoni biex jezegwixxu l-konvenju. Il-kawza inqatghet kontra taghhom anke mill Appell u l-Qorti ordnat li l-kuntratt ta' bejgh jigi pubblikat fit-22 ta' Ottubru, 1999. Il-kuntratt sar. Fil-frattemp il-kumpanija konvenuta baqghet tiggestixxi l-post iinterrottament. B'effett mill 1 ta' Mejju 1994 'l quddiem is-socjeta' konvenuta kienet waqfet thallas il-kera u dana minkejja diversi talbiet li sarulha biex thallas. Mill-1 ta'

Mejju, 1994 sat-22 ta' Ottubru, 1999 l-konvenuti ghamlu uzu mill-fond minghajr ma hallsu xejn.

Winston Azzopardi xehed li hu ried jixtri l-fond wara sena skond option li kellu. Hu u l-atturi ma l-avukati kienu marru l-bank biex jaghmlu l-kuntratt imma kien hemm problema billi l-attur ma riedx jiddikjara s-somma kollha. Hu ried jiddikjarah Lm16,000 meta l-prezz miftiehem kien Lm70,000 u ried jiddikjarah bhala garage mhux restaurant. Huma oggezzjonaw u l-atturi telghqu l-barra. Kien ghamillhom kawza u rebaha u l-kuntratt sar b'ordni tal-Qorti. Hu waqaf ihallas il-kera minn dak in-nhar li suppost kellu jigi pubblikat il-kuntratt u ma sarx tort ta' l-attur. L-attur kien kitiblu biex ihallas il-kera imma kien irrispondih li ried jaghmel il-kuntratt. Ma sar l-ebda depozitu ta' flus, la minnu u lanqas mill-bank. Hu kien hallas Lm10,000 fuq il-konvenju.

KONSIDERAZZJONIJET

L-atturi qed jippremettu fil-citazzjoni taghhom li s-socjeta' konvenuta staghniet indebitament a skapitu ta' l-atturi billi baqghet tezercita' attivita' kummercjali fl-imsemmi fond minghajr ma hallset kera ghal perjodu 1 ta' Mejju, 1994 sal-22 ta' Ottubru, 1999 u ghalhekk talbu li l-konvenuti jhallsuhom kumpens xieraq ghaz zmien imsemmi.

Il-konvenuti qed jissottomettu li huma m'ghandhom ihallsu xejn lill-atturi billi t-talba attrici hija legalment u moralment insostenibbili ghaliex huma qeghdin effettivament jitlobu li l-Qorti tikkumpensahom ta' agir illegali taghhom stess, meta huma naqsu li jirrispettaw kuntratt validu bejn il-partijiet wara li falla l-hsieb taghhom li jiksru l-ligi fiskali. Isostnu li kieku l-ftehim gie onorat is-socjeta' konvenuta kienet tkun proprjetarja u mhux semplicement lokatrici tal-fond in kwistjoni mill-inqas mill 1 ta' Mejju, 1994 il-gurnata meta l-konvenuti ma baqghux ihallsu l-kera.

Tikkunsidra

Illi meta l-atturi ma kienux iffirmaw il-kuntratt ta' bejgh tal-fond in kwistjoni, il-konvenuti kienu interpellawhom

ufficjalment biex jaddivjenu ghall publikazzjoni tal-kuntratt (ara fol. 58). L-atturi kienu rrispondew dina l-ittra ufficjali u wiegbu li huma qatt ma dahlu f'konvenju datat 12 ta' April, 1994 (fol. 59). Il-konvenuti allura ghamlu kawza kontra l-atturi biex jaddivjenu ghall pubblikazzjoni tal-kuntratt u l-Qorti ta' l-Appell f'sentenza tas-6 ta' Ottubru 1999 kienet ikkonfermat sentenza tal-Qorti tal-Prim Awla tal Qorti Civili tal-20 ta' Ottubru, 1995 li kienet laqghet it-talba taghhom u ffissat id-data ghal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ghat-22 ta' Ottubru, 1999. Il-kuntratt fil-fatt sar u l-post gie trasferit lill-konvenuti f'dik id-data.

Il-Qorti kienet iddecidiet, fuq eccezzjoni ta' l-konvenuti (f'din il-kawza atturi) li l-interpellazzjoni tas-socjeta' attrici lill konvenuti pro et noe biex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att effettiv kienet wahda korretta u valida u li konsegwentement l-effetti tal-konvenju bejniethom kienu gew salvati skond il-ligi.

Wara li sar il-kuntratt, l-atturi f'dina l-kawza talbu li l-konvenuti ihallsu kumpens ghall okkupazzjoni tal-fond ghal perjodu kollu meta l-fond kien qieghed f'idejn il-konvenuti minghajr ma jhallsu kera. Il-konvenuti rrifjutaw li jhallsu l-kumpens mitlub u ghalhekk saret dina l-kawza.

Il-konvenuti qed jippretendu li m'ghandhomx ihallsu xejn billi kien minhabba agir illegali ta' l-atturi li ma sarx il-kuntratt u huma ma sarux proprjetarji tal-post fl-1 ta' Mejju, 1994.

Illi jirrizulta mill-provi li fil-kawza l-ohra deciza fl-Appell, il-punt li gie deciz kien dwar il-validita' ta' l-ittra ufficjali li biha l-konvenuti kienu interpellaw lill-atturi biex jersqu ghall-kuntratt. Minn 1994 il-kawza fl-appell inqatghet fil-1999. Tul dana l-perjodu l-konvenuti ma kienux qed ihallsu kera. Il-kontestazzjoni ma kienitx dwar ir-raguni ghaliex l-atturi ma kienux iffirmaw il-kuntratt imma ghax l-atturi kienu qed jippretendu li l-ittra ufficjali ma kienitx torbothom. Il-Qorti ddecidiet kontra taghhom imma dana ma jfissirx li ghax l-atturi kienu qed jikkonsegwixxu dritt li huma hasbu li kellhom u finalment ma nghatawx ragun huma ghandhom jinzammu responsabbili ghal turpitudine

jew illecita. Fil-perjodu 1994 sal-1999 meta l-konvenuti ma kienux qed ihallsu kera, l-kwistjoni ma kienitx fuq l-allegat nuqqas ta’ l-atturi li jiffirmaw il-kuntratt ghal xi raguni, fiskali jew ta’ permessi, imma ghax huma kienu qed isostnu li kellhom dritt ma jersqux ghall kuntratt billi l-ittra ufficjali li biha l-konvenuti interpellathom ma kienitx valida - kienet x’kienet ir-raguni precedenti. Kieku l-atturi, fil-kawza l-ohra, tilfu l-kawza, zgur li ma setghux jippretendu li ma jhallsux kera ta’ kemm zammew il-post f’idejhom.

F’dik il-kawza l-kwistjoni ma kienitx dwar xi turpitudini jew agir illegali ta’ l-atturi, tant li l-Qorti ddecidiet li l-kuntratt kellu jsir u fil-fatt sar. Fl-obbligazzjoni u fil-ftehim ma kien hemm xejn illegali.

Id-dritt tal-konvenuti li jixtru l-fond il-kwistjoni gie rikonoxxut definittivament mill-Qorti fil-1999 u ghalhekk fil-perjodu minn 1994 il quddiem il-konvenuti kienu fil-post bis-sahha tal-lokazzjoni a fol. 7 u mhux bis-sahha tal-konvenju li kien ghadu qed jigi kontestat. Ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jippretendu li jzommu l-flus tax-xiri tal-post ghandhom, ikomplu jgawdu l-post ghall sitt snin, jinnegazjaw fih, u ma jhallsux kera.

Illi ghalhekk l-atturi ghandhom dritt li jigu kumpensati ghalu uzu u detenzjoni tal-fond da parti tas-socjeta’ konvenuta ghal perjodu msemmi.

Skond il-ftehim a fol. 7 et seq (ara artikolu 2) il-post kien inkera versu l-kera ta’ Lm12 kuljum ghall l-ewwel 4 snin, Lm14 kuljum wara l-ewwel proroga, Lm16 kuljum wara t-tieni proroga, Lm18 kuljum wara t-tielet proroga u Lm20 kuljum wara r-raba’ proroga.

Illi l-Qorti hi tal-fehma li ghall perjodu bejn 1 ta’ Mejju, 1994 sat 22 ta’ Ottubru, 1999 kumpens ta’ Lm28,518.00 huwa wiehed gust u ghandu jithallas mill-konvenuti. Dan l-ammont ghandu jithallas miz-zewg konvenuti billi dan hu dovut a bazi ta’ l-iskrittura ta’ lokazzjoni.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi
tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti
u tilqa' t-talbiet attrici
u tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom ihallsu lill-atturi l-ammont ta' tmienja u ghoxrin elf hames mija u tmintax il-lira Maltin (Lm28,518.00) hekk likwidat.

Bl-imghax mid-data tas-sentenza u bl-ispejjez kontra l-konvenuti

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D

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