MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 523/1983/1

Charles Attard

Vs

Carmela Frendo, Louise Sultana u l-Perit Joseph Sultana bhala Kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejnu u bejn martu Louise Sultana

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi permezz ta' skrittura privata datata 6 ta' Jannar, 1982 (Dok. A) il-konvenuti Carmela Frendo u Louise Sultana mart il-konvenut Perit Joseph Sultana krew il-fond 37B, Marina Street, M'Scala, lill-attur, versu l-

kera ta’ zewg liri Maltin (Lm2) kuljum revedibbli kull hames snin skond in-National Minimum Wage u dan oltre premium ta’ tliet elef lira Maltija (Lm3000);

Premess illi dan il-fond huwa sottopost ghal fond iehor proprjeta` ta’ l-istess konvenuti, Carmela Frendo u Louise Sultana, li jgib l-indirizz “Santa Rita” f’New Street, M’Scala cioe` ghandu l-bieb ta’ barra tieghu fuq triq ohra;

Premess illi sabiex jinkorraggixxu lill-attur jiehu l-fond gja imsemmi f’Marina Street b’dawk il-kondizzjonijiet hekk ibsin, il-konvenuti jobbligaw ruhhom illi ma jhallux l-imsemmi post sovrastanti dak mikri lill-attur, cioe` il-fond “Santa Rita”, f’New Street, M’Scala, “*to be used in a line of business which is in competition with the business to be carried out by the tenant* (l-attur) *in the herein mentioned premises (37B Marina Street, M’Scala). This referes to the first type of business chose by tenant.*” Precisament l-artikolu 14 fl-imsemmija skrittura;

Premess illi fil-fatt l-attur mill-ewwel fetah il-fond lilu mikri f’linja ta’ bar u catering, precisament that l-isem “Lemon ‘N Lime”, u ghalhekk skond l-imsemmija skrittura l-attur kellu mohhu mistrieh illi l-fond sovrappost ghal dak tieghu ma jigix mikri bhala bara jew ghal catering;

Premess illi recentement certu Joe Morales u Ernest Galea, krew il-fond “Santa Rita” New Street, M’Scala, cioe1` dak sovrappost il-fond tieghu, minghand il-konvenuti ghal uzu f’gneru ta’ negozju simili ghal dak ta’ l-esponent u ghalhekk in kompetizzjoni mieghu u ghalhekk a pregudizzju u danni tieghu, u dan bi ksur da parti tal-konvenuti ghad-disposizzjonijiet kontenuti fl-imsemmija skrittura ta’ lokazzjoni datata 6 ta’ Jannar 1982;

Premess illi bhala konsegwenza ta’ dan l-agir illegali tal-konvenuti, l-attur qed isofri u sejjer isofri danni ingunti partikolarment meta wiehed jikkonsidra illi huwa ma kienx jidhol ghal kera u rigal hekk iebsin li ntrabat li jhallas lill-konvenuti, u barra minn dan ma kienx jinvesti l-kapitali kbar li fil-fatt investa ghad-dikjarazzjoni u forrituri tal-lokal kieku ma kellux mohhu mistrieh illi l-konvenuti ma kienux

sejrin ihallu l-fond sovrapost in kompetizzjoni ma dak tieghu kif fil-fatt ha hsieb illi jigi salvagwardat f'dan is-sens fl-iskrittura;

Premess illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghal likwidazzjoni ta-danni sofferti mill-esponent u ghal kunndanna tal-hals ta' l-istess;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara illi l-Line of Business illi mill-ewwel l-attur fetah bih fil-hanut tieghu f'37B Marina Street, M'Scala, huwa dak ta' bar u catering, u ghal effetti kollha li l-artikolu erbatax (14) ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 6 ta' Jannar 1982;

2. Tiddikjara illi l-linja ta' negozju li ghalih gie mikri u qed jintuza l-fond "Santa Rita" f'New Street, M'Scala huwa in kompetizzjoni mal-linja ta' negozju ta' l-attur fil-fond tieghu;

3. Tiddikjara li ghalhekk il-konvenuti huma in vjolazzjoni ta' l-obbligazzjoni ta' l-artikolu 14 ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tas-6 ta' Jannar 1982, u konsegwentement responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur;

4. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur bhala konsegwenza ta' l-imsemmi ksur tal-kuntratt da parti tal-konvenuti, jekk hemm bzonn permezz tal-periti nominandi; u

5. Tikkundanna lill-konvenuti solidament bejniethom ihallsu lill-attur is-somma ta' danni li tigi hekk liwidata a tenur tat-talba premessa;

Bl-ispejjez ghall-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur, il-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti illi permezz taghha huma eccepew:-

1. Illi preliminarjament il-konvenut il-Perit Joseph Sultana gie mharrek hazin;

2. Illi fil-meritu, il-konvenuta Carmela Frendo u l-konvenut Louis Sultana, qatt ma kisru l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tal-25 ta’ Novembru 1983 li permezz tieghu gie nominat Dr. Joseph Cassar bhala perit legali biex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz; liema perit legali kien gie sostitwit permezz tad-digriet tal-25 ta’ Gunju 1990 bl-avukat Dr. Rachael Bonello bl-istess inkarigu u fakoltajiet;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-imsemmija perit legali li tinsab a fol. 83 *et sequitur* tal-process u li giet minnha debitament konfermata fl-udjenza tas-6 ta’ Lulju, 1998;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

Il-materja taht konsiderazzjoni tirrigwarda kuntratt ta' lokazzjoni datat 6 ta' Jannar 1982 (fol. 5) pattwit bejn il-kontendenti, u fejn, permezz tieghu, l-attur kera minghand il-konvenuti l-fond 37B Marina Street, Marsascala, adebit bhala *Cocktail and Coffee Bar* mill-attur taht l-isem "Lemon 'N Lime";

Inter alia, fost it-termini u kondizzjonijiet lokatizji stipulati fl-imsemmi kuntratt hemm ukoll espressament provdut fi klawsola erbatax (14) tieghu l-patt segwenti:-

"*Owners bind themselves not to allow the premises overlying the herein mentioned premises to be used in a line of business which is in competition with the business to be carried out by the tenant in the herein-mentioned premises. This refers to the first type of business chosen by tenant."*;

L-attur qed jibbaza l-azzjoni tieghu ghad-danni fuq il-bazi ta' din il-precitata klawsola kontrattwali in kwantu qed isostni illi l-konvenuti sidien ivvoljaw dan il-patt li kien jivvjetahom jikru l-fond sovrastanti fl-istess generu ta' kummerc bhal dak gestit u spaccat minnu;

Qabel analisi tal-provi tajjeb li tigi kummentata l-klawsola suddetta nserita fil-ftehim u li dwarha jidher li kien hemm qbil bejn il-partijiet kontraenti;

Fl-essenza taghha din il-klawsola hija deroga ghal principju stabbilit fl-Artikolu 320 tal-Kap. 16 li jistabbilixxi li wiehed jista' jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut. B'dana kollu il-patt li bih wiehed jintrabat "li ma jaghmelx" a norma ta' l-Artikolu 982 tal-Kodici Civili jista' jifforma l-oggett ta' kuntratt u ma jidhirx li jmur kontra d-dispost l-iehor tal-ligi kif imfisser fl-Artikolu 985 ta' l-istess Kodici Civili, billi mhux "ipprojbit mil-ligi" jew "kuntrarju ghall-ordni pubbliku". Dan kif ezemplifikat anke f'xi decizjonijiet tal-Qrati Taghna in materja ta' kuntratti ta' impjieg - "**Carmelo Zammit La Rosa -vs- Franco Facchetti**", Appell Civili, 15 ta' Dicembru 1961, u b'mod aktar approfondit id-decizjoni fl-ismijiet "**Joseph Xerri nomine -vs- Brian Clarke**", Qorti Civili, Prim' Awla, per Imhallef M. Caruana Curran, 31 ta' Lulju 1969;

Tali klawsoli, notorji ahjar bhala pattijiet "*in restraint of trade*", gew estensivament dibattuti fid-duttrina Ingliza, fejn, bejn wiehed u iehor, giet espressa din il-fehma:-

"*It is submitted that a more satisfactory criterion would be to enquire whether or not the covenant was imposed in order to restrict the covenantor from competing with the covenantee, or to restict competition by third parties by removing from the covenantor his freedom to trade with them ... If the covenant was imposed by a covenantee who himself had a fried fish shop, and wished to be secure against competition, or if the covenantee wished to secure the covenantor's custom to the exclusion of his competitors (as in a 'solus' agreement), then the doctrine of restraint of trade could, and should, apply. This would accord with the view that in the modern law the answer to the problem of defining a contact in restraint of trade is to be found in terms of its anti-competitive effect.*" (**Anson's** "Law of Contract", 23rd Edition, pagna 347);

Fil-kaz prezenti din tidher li kienet ukoll il-posizzjoni u veduta generali accettata mill-partijiet kontraenti. L-intenzjoni kienet certament dik li tidher l-aktar konformi mar-raguni u l-posizzjoni legali kif manifestata mill-kliem car li bih il-klawsola giet redatta. Dan b'applikazzjoni ukoll ta' dak dettat mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jrid li fejn il-kliem ta' l-att huwa car l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi. ("**John Bartolo et -vs- Alfred Petroni et noe**" Appell, 7 ta' Ottubru 1997);

Li jfisser ghalhekk illi meta l-kontendenti ppattwew il-klawsola in diskussjoni l-lokatur kien marbut b'dik l-obbligazzjoni li ma jikkoncedix il-fond sovrastanti ad uzu ta' l-istess generu ta' negozju "*in competition*" ma' dak li kien intiz li jmexxi l-attur-kerrej mill-fond lilu affittat bl-iskrittura;

Fil-verita` l-kuntrast bejn il-kontendenti ma jinsabx fil-portata u t-tifsira tal-kliem tal-klawsola, hekk ezenti minn kull interpretazzjoni dubbjuza. Dak li qed jikkontendu, invece, il-konvenuti hu l-fatt illi l-generu ta' affari kondott mill-inkwilin tal-fond sovrastanti mhuwiex konsimili ghal dak immexxi mill-attur. Ara Affidavit tal-Perit Joseph Sultana a fol. 127 tal-process;

Issa skond il-**Cambridge Dictionary**, "*bar*" huwa post "*where especially alcoholic drinks are sold and drunk*". Kwantu ghal "*pub*" dan ukoll jikkonsisti f'fond "*where alcoholic drinks can be bought and drunk and where food is often available*". Effettivament, dejjem skond dan id-dizzjunarju, fl-Amerika l-kelma "*pub*" hi sinonima ghal kelma "*bar*";

Huwa bil-wisq evidenti minn dawn it-tifsiriet illi bejn iz-zewg kelmiet ma tezisti l-ebda differenza sostanzjali. Anke kieku pero` kellu jinghad li hemm xi distinzjoni bejniethom il-qofol tal-materja *de quo agitur* mhix din izda jekk il-generu spaccat fiz-zewg fondi lokati - dak ta' l-attur u dak tat-terzi - humiex differenti minn xulxin. Fuq kollox jekk dan il-generu immexxi mit-terzi fil-lokal sovrastanti ghal dak ta' l-attur huwiex f'kompetizzjoni diretta mal-generu ta' bejgh gestit mill-attur;

Jirrizulta mix-xhieda nkontrastata ta' l-attur (fol. 21) u ta' martu Lora Attard (fol. 25) illi fil-bar taghhom huma jservu jew ibieghu "spirti, birer, mixers, minerali, juices, cocktails u affarijiet li generalment jinbieghu f'bar inkluz inbid, te` u kafe`, sigaretti, sigarri, u sandwiches". Jinghad li ta' fuqhom iservi kollox bhalhom, bl-inkluzjoni ta' snacks";

Huwa evidenti li kuntrarjament ghal dak ritenut mill-Perit Sultana fl-Affidavit tieghu z-zewg generi ma humiex dissimili wiehed minn iehor u ghalhekk ma jistax jinghad li ma humiex f'kompetizzjoni ma' xulxin. Ghall-Qorti dan ifisser li l-klawsola kontrattwali giet vjolata u allura hi inutili u ta' l-ebda piz probatorju d-dikjarazzjoni (fol. 155) taht il-firma ta' Joseph Morales, utent tal-hanut sovrastanti, illi hu fetah b'generu kontraddistint minn dak ta' l-attur;

Tabilhaqq it-tentattiv tal-konvenuti biex jizmentixxu l-ovvju hu wiehed dghajjef. Anzi ghall-kuntrarju jkompli jikkonvinci lill-Qorti li tabilhaqq sar sforz fuq l-attur da parte tal-konvenuti biex titnehha l-klawsola *de quo,* hekk projbittiva ghalihom;

Issa fil-kaz ta' inadempjenza ta' l-obbligazzjoni, il-kreditur, intiz f'sens lat, ghandu zewg toroq x'jaghzel. Jew jitlob in forma specifika l-adempiment u l-harsien ta' l-obbligazzjoni da parte tal-konvenuti, debituri ta' l-obbligazzjoni, jew jitlob ir-rizarciment tad-danni (**Vol. XXXVI P II p 578**). Del resto l-Artikolu 1125 jissanzjona illi "kull min jonqos li jesegwixxi l-obbligazzjoni li huwa jkun ikkontratta, hu obbligat ghad-danni." Dan hu dak li qed jitlob l-attur bl-azzjoni tieghu;

Din il-Qorti pero` ma taqbilx ghal kollox mal-likwidazzjoni tad-danni pretizi mill-attur (fol. 148), u accettati mill-perit legali. Dan ghar-raguni illi ma jidhirx li ttiehed qies fil-komputazzjoni li saret minnu tal-fatt meta l-hanut ta' fuqu kien inattivat. Ara deposizzjoni ta' l-istess attur fis-seduta tal-10 ta' Lulju 1985 (fol. 27). Inoltre, fil-fehma tal-Qorti r-rata applikabbli ghat-telf stmat ma ghandhiex tkun wahda kostanti ghal perjodu kollu mifrux fuq hames snin;

Fic-cirkostanzi l-Qorti jidhrilha li ghandu jkun hemm temperament bl-applikazzjoni tar-regola stabbilita anke minn gurisprudenza maghrufa illi fejn il-provi fir-rigward ta' l-ammont tad-danni ma humiex tant lineari jew ben stabbiliti jew f'kaz ta' nuqqas ta' mezzi probatorji l-ammont ghandu jigi ffissat *ex aequo et bono* mill-gudikant (**Vol. XXXV P III p 615**). Il-Qorti qeghda ghalhekk tiffissa dawn id-danni ghal elfejn u mitejn lira Maltija (Lm2200);

Hemm qbil mal-perit legali fir-rigward tal-pretensjoni l-ohra ta' l-attur dwar it-telf minnu allegatament subit fil-mument meta ghamel it-twellija tal-hanut. F'dan il-kuntest l-attur ma ressaq l-ebda prova konvinceti u li tissodisfa ghall-akkoljiment ta' din il-pretensjoni tieghu, *inter alia* l-persuna li maghha ikkuntratta jew xi prova dokumentali ta' sostenn.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, takkolji d-domandi attrici billi tiddikjara li l-konvenuti vvoljaw l-obbligazzjoni minnhom assunta fi klawsola erbatax (14) tal-kuntratt lokatizju tas-6 ta Jannar

1982 meta huma kienu ppermettew li l-fond sovrastanti ghal dak ta' l-attur jintuza fl-istess generu ta' negozju in kompetizzjoni mal-generu ta' affari spaccat mill-attur;

Tillikwida d-danni subiti mill-attur fl-ammont ta' elfejn u mitejn lira Maltija (Lm2200) u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-ammont hekk likwidat lill-attur, bl-interessi mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez tal-kawza jibqghu a kariku tal-konvenuti.

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