MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' April, 2003

Citazzjoni Numru. 728/1979/2

Paul Camilleri
U b'digriet ta' l-20 ta' Gunju 2000 stante l-mewt ta' Paul Camilleri l-atti gew trasfuzi f'isem Mary Camilleri u Paolina Calafato bhala l-eredi universali ta' l-imsemmi Paul Camilleri

Vs

Joseph Glenville u Alexander Casha, f'isimhom proprju u in rapprezentanza (bhala President u Segretarju) ta' "The Manchester United Supporters Club"; u b'digriet ta' l-10 ta' Mejju 1989 l-atti ta' din il-kawza in kwantu jirreferu ghal Joseph Glenville u Alexander Casha in rapprezentanza (bhala President u Segretarju) ta' "The Manchester United Supporters Club" ghaddew f'isem Joseph Glenville u Joseph Muscat (bhala President u Segretarju) ta' "The Manchester United Supporters Club".

Il-Qorti;

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

Premess illi l-attur kera lill-Club konvenut (bil-garanzija personali taz-zewg konvenuti) parti mill-fond 114 St. Lucia Street Valletta, ghall-uzu ta’ club, permezz ta’ skrittura li saret wara diskussjonijiet bejn il-kontendenti u ftehim bejniethom;

Premess illi l-konvenuti *proprio et nomine* naqsu li josservaw il-konduzzjonijiet tal-lokazzjoni billi qed juzaw il-fond ghall-skopijiet differenti minn dak li ghalih gie mikri u f’hinijiet u granet iktar minn dawk miftehma;

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

1. Tittermina u xxolji l-imsemmija lokazzjoni redatta bl-iskrittura ta’ Gunju 1977 (Dok. A), imhabba inosservanza tal-pattijiet tal-lokazzjoni da parti tal-konvenuti;

2. Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien perentorju prefiggendo jizgumbraw mill-parti tal-fond gia lilhom mikrija u jhalluha libera a favur l-attur;

Bl-ispejjez (komprizi dawk tal-protest tas-26 ta’ Dicembru 1978 u ta' l-ittra ufficjali tal-25 ta' Mejju 1979) kontra l-konvenuti;

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

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut *et* li permezz taghha huwa eccepixxa:-

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuti dejjem ottemperaw ruhhom mal-kondizzjonijiet ta’ l-iskrittura ta’ lokazzjoni ta’ l-14 ta’ Gunju 1977;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-istess konvenut *et* u l-lista tax-xhieda minnu inidikati;

Rat id-digriet ta’ l-10 ta’ Ottubru 1979 li permezz tieghu gie nominat bhala perit legali Dr. Joseph Cassar biex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet ta’ l-attur wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz; kif ukoll dak tat-30 ta’ Mejju 1985 li permezz tieghu giet revokata n-nomina ta’ l-imsemmi perit legali u gie nominat in sostituzzjoni tieghu l-Avukat Dr. Renzo Porsella Flores bl-istess inkarigu u fakoltajiet;

Rat ukoll id-digriet tat-2 ta’ Mejju 1990 li permezz tieghu gie nominat bhala perit legali Dr. Pierre Lofaro, wara li l-imsemmi Dr. Porsella Flores talab li jigi ezonorat mill-inkarigu tieghu;

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali Dr. Pierre Lofaro li tinsab esebita a fol. 213 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tat-3 ta’ Dicembru 1997;

Rat in-noti pprezentati mill-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

L-attur f’din l-istanza qed jitlob ir-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni minhabba inadempjenza kontrattwali. Huwa jirpoza din it-talba tieghu fuq it-tliet konsiderazzjonijiet kif minnu espressi fid-dikjarazzjoni akkompanjanti c-citazzjoni. Jigifieri:-

(a) li l-konvenuti qed juzaw il-post mhux bhala ‘club’ kif kien intiz (cioe` ghall-skopijiet amministrattivi) imma

principalment, bhala post ta’ divertiment, bar, restaurant u skopijiet ohra;

(b) qed juzaw il-post fil-Hdud u Festi kif ukoll is-Sibt wara nofsinhar;

(c) qed ikomplu jaghmlu uzu mill-post wara t-8:30 p.m. (u wara d-9:00 p.m. meta hemm is-*Summer Time*) u jonqsu li jivvakawh fl-imsemmija hinijiet;

Jinghad qabel xejn, allavolja dan ma huwiex kontestat, illi fi kwestjonijiet konsimili ta’ xoljiment tal-kirja l-kompetenza hi dik tal-Qrati ordinarji u mhux tat-tribunal specjali u hi l-Qorti li ghandha tezamina u tiddeciedi jekk tabilhaqq l-inkwilin ivvjolax xi kondizzjoni tal-lokazzjoni u konsegwentement jekk iddekadiex mill-kirja. Ara “**Carmela Galea –vs- Filippo** Gatt”, Appell Civili, 1 ta’ Gunju 1931; “**Virginia Arena –vs- Emmanuele Micallef**”, Appell Inferjuri, 17 ta’ Marzu 1948 u “**Madlene Muscat –vs- Lina Edwardson**”, Appell Inferjuri, 2 ta’ Marzu 1977;

Huwa, imbaghad, pacifiku wkoll illi “l-inkwilin li ma juzax il-fond skond id-destinazzjoni tieghu u bhala missier tajjeb tal-familja jonqos mill-obbligi tal-kirja; u dan in-nuqqas jista’ jaghti lok ghax-xoljiment tal-lokazzjoni u ghall-izgumbrament konsegwenzjali” – “**Antonio Sant –vs- Antonio Mallia**”, Appell Kummercjali, 26 ta’ Novembru 1948;

Jokkorri ghalhekk li wiehed jezamina l-iskrittura ta’ lokazzjoni (fol. 5) biex wiehed jitragga minnha l-volonta` tal-kontraenti meta rredigew il-ftehim u jinterpreta din l-istess volonta`;

Fil-gurisprudenza taghna gie osservat fil-kawza fl-ismijiet “**Edgar Cuschieri –vs- Perit Gustavo R. Vincenti**”, Appell Civili, 13 ta’ Frar 1950 illi “meta f’kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li hemm bzonn tigi maqtugha, allura l-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni; u din ghandha tigi primarjament interpretata

skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet.”;

Jibda biex jigi osservat illi skond klawsola erbgha (4) ta’ l-iskrittura lokatizja, “*the premises is leased solely for the purpose of being used as a* *club*.”;

Proprju fl-ewwel seduta l-attur (fol. 132) jghid li l-uzu li kellu jsir mill-fond kienet rizervata ghall-amministrazzjoni ordinarja bhal gbir tal-*membership fee*, xiri u bejgh ta’ biljetti, *souvenirs* u l-gazzetta mitbugha mill-Manchester United supporters. Din il-versjoni hi kuntrastata mill-konvenut Joseph Glenville (fol. 135) u minn xhieda ohra, fosthom Alex Casha (fol. 144), Elia Mizzi (fol. 151) u Paul Zammit (fol. 158). Ilkoll jistqarru li qabel l-iffirmar tal-ftehim kienu gharrfu lill-attur bl-intenzjoni taghhom illi l-fond kien ser jintuza bhala supporters club u cjoe “li kienu ser jattendu l-membri taghna ghall-attivitajiet diversi kif ukoll spjegajnilu illi konna ser nifthu bar u billiard tables” (Elia Mizzi). Skond Alex Casha, “L-intenzjoni taghna u ta’ l-attur kienet cara.”;

Huwa daqstant ovvju mill-qari ta’ l-iskrittura illi din ma tikkontjieni l-ebda rizervi jew restrizzjonijiet koncernanti l-attivitajiet li kellhom jigu gestiti mill-club, u allura fil-fond mikri. Il-kerrejja ghalhekk setghu jikkonducu dawk l-attivitajiet idonei basta li b’dan ma jiznaturawx id-destinazzjoni tal-fond bhala club. Certament, fond bhal dan ad uzu ta’ club ma jistax jinghata t-tifsira restrittiva kif pretiz mill-attur u cjoe purament dik ta’ semplici u ordinarja amministrazzjoni. Il-kerrejja ghalhekk kellhom certu liberta` ta’ azzjoni dwar l-attivitajiet li setghu jaghmlu mill-fond lokat. Del resto, kif rilevat fid-decizjoni fl-ismijiet “**Clementina Galea –vs- Giovanni Galea fil-kwalita` tieghu ta’ Tezorier tal-kazin tal-banda ‘La Stella’**”, Appell, 8 ta’ Jannar 1965 , (inedita), bi “club” hu meqjus “dak il-lokal fejn il-membri jespletaw l-attivita` taghhom biex jiltaqghu u jirrikrejaw ruhhom”;

F’dan l-istess kuntest ukoll jinsab rakkolt mill-provi, illi l-attur innifsu ippartecipa fil-gbir tal-firem ghall-otteniment tal-permessi rikjesti mill-Awtoritajiet kompetenti ghal finijiet

tar-registrazzjoni tal-fond bhala club, immiskja ruhu f'laqghat ma' l-Awtorita` sanitarja fil-kors tat-tibdiliet strutturali meta kien qed jigi preparat l-ambjent tal-bar u sahansitra hu stess iffrekwenta l-istess bar ghal xi *drink* u hajjar nies ohra jmorru jixorbu hemm;

Tezisti gurisprudenza illi anke fejn espressament il-ftehim jipprovdi ghal divjet fl-uzu tal-fond lokat – li ma huwiex il-kaz hawnhekk – xorta wahda jekk it-tibdil fl-uzu jkun qed isir bil-konoxxenza u akkwiexxenza tas-sid, dan ma jammontax ghal ksur kontrattwali. Dan ghaliex hu ritenut li "patt miftiehem fi skrittura jista' jigi varjat jew rinunzjat bil-kunsens, anke tacitu, tal-partijiet meta l-kitba mhix obbligatorja skond il-ligi" ("**Rosa Azzopardi –vs- Martin Micallef**", Appell, 7 ta' Novembru 1960);

Huwa indubitat, minn dak s'issa ezaminat, illi l-espressjoni "club" hi wahda cara u minghajr rizervi jew restrizzjonijiet. Li jfisser illi l-konvenzjoni ghandha tigi nterpretata skond is-sens letterali taghha. "Mhux lanqas ozjuz li jinghad li, stabbilit il-principju nkonkuss, logiku u naturali, li r-rabta tal-konvenzjonijiet titnissel necessarjament mill-unjoni tal-kunsens tal-kontraenti, il-konsegwenza hija li l-kliem tal-konvenzjoni ghandhom (1) jassumu s-sens li l-partijiet li jkunu ntrabtu jkunu manifestament riedu jaghtuhom, jew jassumu s-sinifikat li (2) l-manjiera komuni ta' l-espressjoni 'per se' tiddetermina, jew (3) il-verita` ta' l-operat tirrikjedi" (**Vol. XXXIV P I p 31**);

Ghall-istess motiv fuq zvolt huwa bil-wisq evidenti illi l-iskrittura tal-kera ma timponi l-ebda restrizzjonijiet dwar dak li jikkoncerna l-ftuh tal-club. U allura ma jistax ikun konsentit illi l-Qorti tissofferma fuq din il-lanjanza ta' l-attur. Dan anke ghaliex meta l-kontraenti jkunu taw espressjoni bil-kitba lill-volonta` taghhom l-ebda ngerenza ma hi tollerabbli biex timla l-lacuna ta' dak li wiehed mill-kontraenti seta' kellu *in forma mentis* izda li b'danakollu ma gietx ukoll hekk minnu espressa;

Kwantu ghall-ahhar ilment ta' l-attur riferibilment ghall-hinijiet ta' l-gheluq tal-club, klawsola 5 tistipula illi fix-xitwa l-fond irid jinghalaq fit-8:30 p.m. estiz dan il-hin ghad-9:00

a.m. fil-perjodu tas-sajf. Eccezzjonalment, f'okkazjonijiet specjali, u b'akkordju preventiv, dan il-hin seta' jigi prolungat;

L-attur jelabora fuq din il-materja billi jirritjeni li l-konvenuti gieli jiskorru l-hin pattwit. Din l-affermazzjoni tieghu hi kontestata b'mod qawwi mill-konvenuti u mix-xhieda minnhom prodotti, kif rikapitulat mill-perit legali fir-relazzjoni tieghu (fol. 225 – 227);

Il-Qorti tosserva illi ghalkemm jirrizultaw xi okkazzjonijiet li fihom il-club ecceda l-hinijiet prestabbiliti, dawn kienu okkazzjonijiet eccezzjonali u rari hafna billi di regola l-konvenuti osservaw il-konvenzjoni *de qua*;

Hu principju kardinali f'materja ta' kuntratti illi, sa fejn hu konsentit jew possibbli, it-termini taghhom jigu mharsa. Minn naha l-ohra mhux kull pretest, anke l-aktar wiehed minimali ghandu jservi biex jitwaqqghu kuntratti jew isservi ta' opportunita` lis-sid biex jirrexxindi ftehim meta fil-verita` ma tezistix dik is-serjeta` tali li kapaci torbot u tallaccja kull nuqqas zghir u nsinifikanti mal-fatt ta' l-inadempjenza;

Jista' ghalhekk jinghad, konsiderati l-aspetti l-aktar saljenti li jemergu mill-provi, illi fil-kaz in ezami ma jokkorrux cirkostanzi tali li jiggustifikaw it-talba ta' l-attur;

Anke jekk ma huwiex mehtieg li jigi kummentat, in vista tal-konkluzjoni fuq raggunt, dak rilevat mill-perit legali dwar in-nuqqas ta' ottemperanza mill-attur mar-rekwiziti tal-klawsola hmistax (15) ta' l-iskrittura, jirrizulta, invece, mill-qari ta' l-ittra ufficjali tad-29 ta' Mejju 1979 (Dok. 'BB') u tal-protest gudizzjarju tas-26 ta' Dicembru 1978 (Dok. 'AA') illi l-attur debitament gharraf lill-konvenuti bil-hsieb tieghu li jinqeda bil-ftehim u cjoe il-klawsola appena imsemmija. Dan hu konformi wkoll ghal dak dettat fl-Artikolu 1569 (2) tal-Kodici Civili li a propositu jirrikjedi l-interpellazzjoni gudizzjarja;

Dan affermat, mill-kumplament u fil-meritu, il-Qorti tikkondividi r-ragjonament li induca lill-perit legali jirrespingi t-talbiet attrici.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi, in bazi ghal konsiderazzjonijiet fuq maghmula, tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez jigu sopportati interament mill-istess attur.

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