MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 889/2002

Alfred Vella.

-vs-

Emanuel u Mary konjugi Azzopardi.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-2 ta' Awissu, 2002 li permezz taghha is-socjeta' attrici ppremettiet:

Illi bi skrittura tal-5 ta' Novembru, 1998 (Dok. A), l-istanti pprometta u obbliga ruhhu li jbejgh u jittrasferixxi lill-konvenuti li minn nahha taghhom ipprometew u obbligaw

ruhhom li jixtru u jakkwistaw il-laham (bhejjem) kollu li kien jinsab fir-razzett fid-data tal-iskrittura kif ukoll il-permess relattiv tad-Dipartiment tal-Agrikoltura u Sajd Nru. M026 versu l-prezz patwit ta’ Lm160,000 pagabbli kollu sad-data tat-trasferiment finali bil-modalita’ patwita fl-istess skrittura, bil-patt li (art.2) “ jekk jiskadu seba’ tijiem mid-data ta’ meta jkun dovut il-pagament mensili imsemmi u (l-konvenuti) jibqghu ma jhallsux, allura il-kompraturi jiddekadu mill-beneficji lilhom moghti u jigi xjolt dan il-ftehim taht il-pattijiet u kondizzjonijiet hawn miftehma” fosthom (art 4.) “illi l-kompraturi jkunu obbligati ukoll li jittrasferixxu u jaqilbu l-licenzji li illum jsejhu lilhom u jikkonsenjaw l-irjus kollha li huma jkollhom dak in-nhar u relattivi ghal dawn l-istess licenzji fir-razzett taghhom li jgib l-isem ta’ New Zealand Farmhouse, Lawrenti Road, Buskett limiti tar-Rabat u li ghandu l-permess numru M122.”

Illi bi skrittura ohra tal-5 ta’ Novembru, 1998 (Dok. B), l-istanti
Kkonceda lill-konvenujti b’titolu ta’ kera r-razzett “Zbibu Farmhouse”, f’Misrah Suffara, Rabat (Malta) versu l-kera hemm stipulat pagabbli kull xahar bil-quddiem (art. 3) u bil-kondizzjonijiet l-ohra, fosthom illi l-konvenuti jhallsu ghal-konsum ta’ dawl u ilma (art. 10), u b’dan illi l-kirja tigi terminata f’kaz illi ma javverrax ruhhu n-negozju kkontemplat fl-iskrittura l-ohra Dok. A (art.1).

Illi l-konvenuti naqsu li jhallsu l-pagamenti mensili ta’ LM2,000 il-wiehed skaduti fil-15 ta’ Mejju, Gunju u Lulju, 2002 kif miftiehem fl-iskrittura Dok. A, u naqsu li jhallsu tlett skadenzi mensili kera ta' Lm480 il-wiehed kif ukoll l-kontijiet ta’ konsum ta’ dawl u ilma ammontanti ghall LM2426.81 (sal-1 ta’ Lulju, 2002) kif miftiehem fl-iskrittura Dok. B.

Illi ghalhekk li skrittura Dok. A hija xjolta u per konsegwenza giet ukoll terminata l-kirja tar-razzett “Zbibu Farmhouse”, Misrah Suffara, Rabat u barra minn dan, l-konvenuti huma obbligati li jittrasferixxu u jaqilbu l-licenzja Nru. M122 u jikkonsenjaw lill-attur l-irjus kollha tal-bhejjem li hemm illum fir-razzett New Zealand Farmhouse, Lawrenti Road, Buskett limiti tar-Rabat.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex:

1. Jigi ddikjarat u deciz minn din il-Qorti illi l-konvenuti ddekadew mill-beneficji stipulati fl-iskritturi surriferiti Dok. A u B meta naqsu li jhallsu tlett pagamenti mensili ta’ Lm2,000 il-wiehed u tlett skadenzi kera skaduti fil-15 ta’ Mejju, Gunju u Lulju, 2002 kif ukoll naqsu li jhallsu l-kontijiet ta’ konsum ta’ dawl u ilma relattiv ghar-razzett “Zbibu Farmhouse” f’Misrah Suffara, Rabat.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ftehim stipulat f’Dok. A huwa xjolt u l-kirja stipulata f’Dok. B hija konsegwentement terminata li l-konvenuti huma obbligati jittrasferixxu u jaqilbu fuq isem l-attur il-licenzja tad-Dipartiment tal-Agrikoltura u Sajd Numru M122 u jikkonsenjaw lill-attur l-bhejjem kollha li illum jinsabu fit-razzett New Zealand Farmhouse, Lawrenti Road, Buskett limiti tar-Rabat.

3. Ma ghandhomx jigu kkundannati minn din il-Qorti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss:

(i) Jizgombraw mir-razzett “Zbibu Farmhouse”, Misrah Suffara, Rabat u jikkonsenjawh lura lill-attur bil-pussess battal.

(ii) Jittrasferixxu f’isem l-attur l-licenzja tad-Dipartiment tal-Agrikoltura u Sajd Numru M122.

(iii) Jikkonsenjaw lill-attur l-bhejjem kollha li illum jinsabu fir-razzett “New Zealand Farmhouse”, Triq Lawrenti, Buskett, limiti tar-Rabat u fin-nuqqas, ihallsu l-valur tal-istess bhejjem li jigi llikwidat minn dina l-Qorti, okkorrendo permezz ta’ periti nominandi.

(iv) Ihallsu lill-attur is-somma ta’ tlett t’elef tmien mija sitta u sittin lira u wiehed u tmenin centezmu (Lm3866.81) kwantu ghal Lm1440 kera ghall-iskadenzi tal-15 ta’ Mejju, Gunju u Lulju 2002, u kwandu ghall-Lm2426.81 arretrati ta’ konsum ta’ dawl u ilma.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tal-24 ta’ Gunju, 2002 u dawk tal-mandat ta’ sekwestru tal-lum, bl-imghax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament u b’riserva ta’ kull azzjoni ghall-kera/kumpens ta’ okkupazzjoni u ta’ konsum ta’ dawl u ilma ulterjuri kontra l-konvenuti, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet pprezentata fil-5 ta’ Novembru, 2002 li permezz taghha l-kovenuti ecceppew:

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni hija irritwali u dan skond id-disposizzjonijet tal-Artikolu 1120 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. Illi bla pregudizzju l-klawsoli numru 2, 4 u 6 tal-iskrittura Dok. A huma nulli u bla effett peress illi immorru kontra d-disoisizzjonijiet tal-Artikoli 983 u 986(2) tal-Kodici Civili.

3. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici kollha huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li ma kien hemm ebda morozita da parti tal-konvenuti u l-eccipjenti qatt ma naqsu milli jonoraw l-obbligazzjonijiet

minnhom assunti fl-iskritturi datati 5 ta' Novembru, 2002, kif allegat stante illi kien biss bi ftehim mall-istess attur u bil-kunsens tieghu illi l-eccipjenti ma hallsux lill-istess attur li agixxa in *malafede*, u dan kif ser jigi ampjament ippruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi ukoll bla pregudizzju ghas-suespost u partikolarment ghall-ewwel eccezzjoni, it-talbiet attrici, se mai u fl-aghar ipotezi, huma konfliggenti u ma jistghux jigu milqugha kollha state illi filwaqt li l-attur talab ix-xoljiment tal-iskrittura (Dok. A) huwa qed jippretendi u jitlob l-esekuzzjoni ta' uhud mill-klawsoli tal-istess kuntratt li qed jigi xolt. Jekk il-kuntratt jigi xolt, allura l-partijiet ghandhom imorru lura ghall-*'istatus quo ante'.*

5. Illi ukoll bla pregudizzju ghall-generalita' tal-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet, m'huwiex minnu li l-klawsola numru 4 tal-iskrittura Dok. A hija xi patt jew kundizzjoni applikabbli f'kaz ta' xoljiment tal-iskrittura anzi l-klawsola numru 4 hija stipulazzjoni li tohloq garanzija ghall-pagamenti u ghalhekk jekk din tigi skatata allura l-hlas ikun neqjus li sar kollu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

6. Illi ukoll minghajr pregudizzju, dwar it-tielet talba attrici [parti (iii)] ebda valur ma jista' jigi llikwidat mill-Qorti a rigward tal-bhejjem li jkunu jinsabu fir-razzett 'New Zealand Farmhouse' stante li l-attur ma ghandu ebda jedd fuq l-istess qabel ma l-iskrittura tgi xolta u peress li n-numru tal-bhejjem li ser ikunu go fih fid-data tax-xoljiment tal-iskrittura, jekk qatt tigi xolta, huwa indeterminat.

7. Illi ukoll minghajr pregudizzju dwar it-tielet talba attrici [parti (iv)], l-eccipjenti jecepixxu illi se mai u fl-aghar ipotesi s-somma ta' Lm2426.81 bhala arretrati ta' dawl u ilma huma dovuti lill-Korporazzjoni tas-Servizzi ta' l-Ilma u m'hux lill-attur ghaliex l-attur bhala l-persuna licenzjata jrid igib prova illi huwa hallas l-imsemmi

ammont lill-istess Korporazzjoni halli dan l-ammont ikun jista’ jigi rifuz lilu mill-eccipjenti.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta’ Marzu 2004 li permezz tieghu il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti processwali komprizi in noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat.

Illi l-partijiet ghamlu zewg skritturi in konnesjoni ma’ razzett li jintuza ghat-trobbija tal-hniezer. Wiehed minnhom (Dok. A) kien jikkonsisti fil-promessa ta’ bejgh ta’ Lm160,000 li hafna minnhom kellhom jithallsu b’rati mensili. Fl-iskrittura l-ohra (Dok. B) l-attur ta’ b’titolu ta’ lokazzjoni ir-razzett in kwistjoni bil-kera ta’ Lm7 kull jum.

Il-problemi bdew meta ftit xhur qabel ma saret il-kawza il-konvenuti waqfu jhallsu. Huma jsostnu li l-attur ghall-ewwel accetta li jaghtihom ftit tan-nifs, izda immedjatament wara inhargu mandati kontra taghhom u giet istitwita l-kawza.

L-attur qed jitlob ix-xjoljiment tal-iskritturi u kwindi qed jitlob l-izgombrament mir-razzett u li l-permess u l-hniezer jergghu iduru fuqu; kif ukoll il-hlas tal-arretrati tal-kera ghall-iskadenzi ta’ Mejju, Gunju u Lulju 2002 u cioe’ sa meta bdiet il-kawza u arretrati tal-konsum tad-dawl u ilma.

Il-konvenuti qed jecepixxu li l-azzjoni hija irritwali skond l-artiklu 1120 tal-Kap. 16 u li l-konvenuti ma kienux moruzi ghaliex l-attur kien accetta li jaghtihom cans ihallsu u li kien hu li agixxa in malafede; qed isostnu ukoll li l-attur ma jistax jitlob ix-xjoljiment tal-kuntratti kif qed jaghmel. Qed jeccepixxu ukoll n-numru ta' bhejjem se jkun indeterminat fil-mument tas-sentenza u ma jistax jigi determinat u fir-rigward tal-konsum tal-elettriku u ilma ma ngabet ebda prova li l-attur hallas dawn l-ammonti.

MOROZITA'

Irid jigi deciz l-ewwel jekk il-konvenuti kienux moruzi jew le. Ma hux kontestat li naqsu li jhallsu tlett skadenzi kera qabel ma giet intavolata l-kawza. Jidher ukoll li gew interpellati biex ihallsu fl-24 ta' Gunju 2002 u sat-2 ta' Awissu cioe' meta saret il-kawza ma hallsux. Anzi jidher li minn dak in nhar ma hallsu qatt u lanqas iddepositaw il-hlas dovut il-Qorti. Kwindi ma kellhom ebda skuza biex ma jhallsux u anke jekk ilmentaw mis-sekwestru dan sar meta saret il-kawza u kwindi f'dawk it-tlett xhur ma kellhom ebda raguni biex ma jhallsux. Jekk l-attur accetta li jaghtihom in-nifs hu innifsu wera li ma kienx lest jaghti iktar nifs meta interpellahom biex ihallsu. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti ma hemm ebda dubbju li l-konvenuti kienu moruzi u l-attur kien gustifikat jagixxi.

KONSEGWENZI

Mhux daqshekk facli jigu decizi il-konsegwenzi ta' dan ghaliex hu naturali li l-konsegwenzi ghandhom johorgu mill-iskritturi in

kwistjoni u mill-ligi fejn dawn ma jipprovdux.

Fir-rigward tal-iskrittura Dok. A il-partijiet ftehmu illi jekk il-konvenuti jonqsu illi jhallsu xi pagament huma jitilfu l-beneficcju tat-terminu ghall-hlas. Barra dan, il-kompraturi obbligaw ruhhom in garanzija tal-pagamenti imsemmija *li*

jittrasferixxu il-licenzji u irjus relattivi. Pero’ ma hemmx indikat lil min! Jaghmel imbaghad iktar sens il-paragrafu ta’ wara (5) li fih huma obligaw rwiehom ma jittrasferixxux dawn l-irjus u licenzji qabel ma jsiru l-hlasijiet kollha. F’Dok. B imbaghad, kif qed jghid l-attur, il-partijiet ftehmu illi jekk il-kondizzjonijiet ta’ Dok. A ma jkunux segwiti, allura anke l-lokazzjoni tar-razzett tigi terminata. Kwindi anke t-tielet talba (i) tal-attur ghandha tigi akkolta.

Rigward imbaghad it-trasferiment tal-licenzja u l-konsenja tal-hniezer hemm diversi diffikoltajiet. Kif gia inghad ghalkemm jidher li l-intenzjoni kienet li dawn jergghu iduru fuq l-attur ma hemmx indikazzjoni preciza fl-iskritturi. Rigward il-hniezer ma hemm ebda prova ta’ jekk fil-fatt ghadx hemm fir-razzett u ghalhekk il-Qorti ma tistax tikkwantifika dan l-ammont. Barra dan billi gie indikat prezz wiehed ghall-irjus u ghall-permess il-Qorti ma tistax lanqas tikkwantifika l-ammont li ghandhu jkun pagabbli ghall-irjus biss jekk il-permess jigi ritornat. Oltre dan fir-rigward tal-permess, jidher li ghalkemm l-iskrittura kienet titkellem fuq promessa ta’ bejgh, il-permess gie trasferit lill-konvenut. Ghalhekk l-attur stess esegwixxa din il-parti tal-ftehim u ma jkunx gust li jitlob il-hlas li baqghalu jithallas skond l-iskrittura u fl-istess hin jitlob lura il-permess, li l-Qorti tifhem li jiswa’ wahdu eluf ta’ liri. Hawnhekk ghandhu ragun il-konvenut li jicciata l-artiklu 1120 u cioe’ li jghid li *il-kreditur jista’ jagixxi ghall-esekuzzjoni ta’ l-obligazzjoni principali minflok ma jitlob il-penali* u li skond l-istess artiklu fis-subinciz (3) *ma jistax jitlob il-haga principali u l-penali flimkien hlief meta l-penali tkun giet miftehma ghad-dewmien biss.* F’din il-kawza pero’ l-attur qed jitlob kollox u fil-fehma tal-Qorti il-

kwistjoni tal-licenzja giet inserita fl-iskrittura biex tiggarantixxi l-pagament u mhux bhala penali. Ghalhekk il-Qorti se tordna l-hlas tal-bilanc izda mhux ir-ritorn tal-irjus u l-licenzja. Jidher li thallsu cirka Lm84,000 u ghalhekk baqa’ bilanc ta’ Lm76,000. Fir-rigward tad-dawl u ilma t-

talba tidher gustifikata ghaliex l-attur fl-iskrittura obliga ruhu li jhallashom hu u zamm id-dritt li jitlob ir-rimborz.

Rigward il-kap tal-ispejjes il-Qorti se takkollah lill-konvenuti ghax kien in-nuqqas taghhom illi gieghel lill-attur jipprocedi b'din il-kawza.

Ghal dawn il-mottivi, il-Qorti, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut hlief kif se jinghad u tilqa' t-talbiet attrici kif se jinghad u cioe':

1. Tiddikjara li l-konvenuti iddekadew mill-beneficji stipulati fl-iskritturi imsemmija meta naqsu li jhallsu t-tlett pagamenti imsemmija.

2. Fir-rigward tat-tieni talba biss tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut u tichad it-talba ghall-konsenja tal-bhejjem u l-licenzja u fir-rigward tat-talba ghax-xjoljiment tal-iskrittura Dok. A tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talba fir-rigward tax-xjoljiment tal-kirja (Dok. B).

3. **(i) Tikkundanna lill-konvenuti jizgombraw mir-razzett "Zbibu Farmhouse", Misrah Suffara, Rabat u jikkonsenjawh battal lill-atturi fi zmien tlett xhur,**

(ii) tichad it-talba ghat-trasferiment tal-licenzja,

(iii) tichad it-talba ghall-konsenja tal-bhejjem u minflok tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-attur is-somma ta' sitta u sebghin elf lira Maltin (Lm76,000),

(iv) tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma ta' Lm3866,81c kwantu ghall-iskadenzi imsemmija u arretrati ta' dawl u ilma.

L-ispejjes jithallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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