MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 31/2005

Citazzjoni Nru.  31 / 05NC

Kawza fil-lista:  30

**George Fava**
**Vs**
**Nazzareno sive Reno Bugeja**

**Il-Qorti,**

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ippremetta u talab hekk:

Peress illi l-attur huwa proprjetarju tar-restaurant li jopera taht l-isem “Ta’ Katrina”, f’Mosta Road, San Pawl il-Bahar, liema restaurant gie mikri minnu lill-konvenut permezz ta’ skrittura ta’ kera datata 25 ta’ Jannar, 2000. (kopja ezebita dok A)

Peress illi skond il-klawzola 13 ta' l-imsemmi kuntratt, l-attur zamm l-uzu tat-terrazzin kontigwu ghall-fond mikri, filwaqt li ta lill-konvenut uzu kontemporanju ta' l-istess terrazzin taht titolu ta' tolleranza.

Peress illi sussegwentement l-attur talab lill-konvenut sabiex jieqaf jaghmel uzu mill-imsemmi terrazzin, imma l-konvenut irrifjuta.

Peress illi l-konvenut gie kemm-il darba formalment interpellat sabiex jieqaf jaghmel uzu mit-terrazzin, inkluz b'ittra interpellatorja datata 1 ta' Gunju, 2004 u b'ittra ufficjali datata 7 ta' Lulju, 2004, imma l-konvenut baqa' inadempjenti sal-lum u ghadu johrog diversi mwejjed u siggijiet fit-terrazzin. (Dok B u C)

Peress illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi ai termini ta' l-Artiklu 167(1)(b) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, stante li l-konvenut m'ghandux difiza x'iressaq kontra t-talbiet ghall-izgumbrament, u l-attur qieghed jannetti affidavit immarkat Dok "D" a tenur ta' l-istess Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Jghid ghalhekk il-konvenut ghalfejn, ghar-ragunijiet premessi, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tisma' u tiddeciedi skond it-talba bid-dispens tas-smiegh tal-kawza a tenur ta' l-artikoli 167 sa 170 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u:

1. Tiddikjara li l-konvenut qieghed jokkupa t-terrazzin kontigwu ghar-restorant maghruf bhala "Ta' Marija", Mosta Road, San Pawl il-Bahar b'mod abusiv u illegali, state li l-uzu ta' tali terrazzin gie moghti lill-konvenut b'tolleranza u l-kunsens ta' l-attur ghal dan gie sussegwentement rtirat; konsegwentement

2. Tordna lill-konvenut jizgombra mit-terrazzin kontigwu l-fond fuq imsemmi.

3. Tordna lill-konvenut sabiex fin-nuqqas ihallas penali ghal kull gurnata sa l-izgumbrament effettiv, liema penali

ghandhom jigu stabbiliti minn din l-Onorabbli Qorti *arbitri boni viri*.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra interpellatorja ta’ l-1 ta’ Gunju, 2004 u l-ittra ufficjali tas-7 ta’ Lulju, 2004, kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Illi l-attur kera lill-konvenut ir-restaurant “Ta’ Katrina” gewwa Mosta Road, San Pawl il-Bahar, flimkien ma’ l-apparat, ghamara, etc. kif elenkati fid-Dokument A anness ma l-iskrittura ta’ kera tal-25 ta’ Jannar, 2000, liema dokument kopja tieghu tinsab hawn annessa u mmarkata ‘Dok. Z’.

2. Illi fl-elenku msemmi hemm inkluza hames (5) imwejjed tal-konkos bil-wicc tal-granit iswed u li whud minnhom jinstabu fit-terrazzin in kwistjoni kif evidenti mir-ritratti Dok. E1 u Dok. E2 esebiti mill-attur stess.

3. Illi t-talba attrici ghalhekk twassal ghal bidla fin-natura ta’ l-oggett tal-kirja minghajr il-kunsens ta’ l-inkwilin konvenut bi ksur ta’ l-art. 1547 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet ix-xhieda bil-gurament u t-trattazzjonijiet tal-partijiet;
Ikkunsidrat;

Illi l-azzjoni odjerna hija principalment intiza sabiex il-konvenut jizgombra mit-terrazzin kontigwu mar-restaurant maghruf bl-isem “Ta’ Katrina” Mosta Road, San Pawl il-Bahar.

Illi mill-kumpless tal-provi ddelinea s-segwenti kwadru tal-fatti. Permezz ta' skrittura privata[1] datata 25 ta' Jannar 2000 l-attur, proprjetarju ta' l-imsemmi fond, kera lill-konvenut ir-restaurant oggetti indikati fl-inventarju, izda fir-rigward tat-terrazzin faccata ta' l-istess restaurant gie espressament konvenut bejniethom hekk: "Use of the terrace shall be retained by the lessor who is hereby granting contemporaneous use to the Lessee on tolerance."[2]

Illi fl-imsemmi terrazzin hemm bank tal-gebel mad-dawra tieghu u hemm imwahhlin ma' l-art hames imwejjed tal-konkos li l-konvenut juza biex jaqdi l-parruccani li jiffrekwentaw ir-restaurant tieghu.

Illi t-tesi attrici hija fis-sens li, ghalkemm huwa kera r-restaurant u l-oggetti indikati fl-iskrittura b' referenza ghall-imsemmi inventarju, huwa ried izomm ghalih l-uzu tat-terrazzin, peress li minn dan it-terrazzin biss huwa seta' jacceddi ghall-blokk ta' appartamenti tieghu kontigwi ghar-restaurant.

Fl-affidavit[3] tieghu l-attur kompla jispjega u jafferma li minhabba f' hekk meta huwa ghamel il-ftehim mal-konvenut "jien qaghdt attent li nikrilu r-restaurant biss, u mhux it-terrazzin ta' quddiem ir-restaurant. Fil-fatt ghamiltha cara fl-iskrittura ta' kera li jien kont ser nzomm l-uzu tat-terrazzin, u lil Bugeja kont se nhallih juza l-imsemmi terrazzin wkoll imma biss b' tolleranza. Dan biex meta rrid inkun liberu li nghid lil Bugeja jieqaf jaghmel uzu mit-terrazzin." Ghalhekk saret l-imsemmija riserva inkorporata fi klawsola 13 tal-iskrittura. L-attur jkompli jghid: "Dan ma ghamiltux b'ingann jew bil-mohbi ghaliex lil Reno spjegajtlu ghaliex ma stajtx nintrabat fuq it-terrazzin."

Rigward l-imwejjed imwahhlin ma' l-art tat-terrazzin, l-attur jghid li meta ghamlu l-ftehim "jien ippreparajt inventarju ta' l-oggetti proprjeta' tieghi li kien se jibda juza Reno Bugeja.

[1] Dok.A – fol.6 *et seq.*
[2] Fol.9
[3] Fol.30

Mhux l-oggetti kollha msemmija kont qed nikrihomlu. Fil-fatt fl-inventarju jien inkludejt anke l-imwejjed tat-terrazzin u dan billi jiena kont qed nghati lil Bugeja l-uzu ta’ dan it-terrazzin u ta’ l-imwejjed li jinsabu fihom: dan pero’ biss b’titolu ta’ tolleranza.”[4]

Il-konvenut jopponi ghal pretensjoni attrici bl-argument li, kif jirrizulta mill-iskrittura, b’ referenza ghall-inventarju fuq indikat, il-ftehim lokatizzju kien jinkludi, fost l-oggett tieghu, l-imwejjed imwahhlin ma’ l-art fit-terrazzin, u ghalhekk, jghid il-konvenut, l-attur ma jistax jiehu lura t-terrazzin minghajr ma jbiddel unilateralment in-natura ta’ l-oggett tal-kirja li skond hu jikkomprendi wkoll l-uzu u l-godiment ta’ dawn il-hames imwejjed.

Fl-affidavit[5] tieghu spjega li waqt il-ftehim huwa kien gie sgwidat mill-attur dwar is-sinifikat tal-kelma “tolleranza”. Fi kliemu: “.. meta jiena staqsejt lil George Fava biex jispjegali x’ inhi l-kelma tolleranza li hemm uzata fil-klawsola 13, hu qalli ‘dik biex jien jibqali dritt li nuza l-parapett biex nidhol fil-flat tieghi.’ Jiena ta’ dan ma sibt l-ebda oggezzjoni, ghax deheret li hi haga xierqa.”

Illi l-Qorti, wara ezami tal-iskrittura, tad-dokumenti esebiti u tal-affidavits tal-partijiet, hija propensa li taghti affidament ghat-tesi tal-attur. Il-Qorti hija sodisfatta mill-*idem placitum consensus* dwar il-klawsola 13 u li l-partijiet <u>ftehmu u riedu</u> dak hemm stipulat, u cioe’ li t-terrazzin ma jkunx jifforma parti mill-kirja, izda li l-uzu tieghu kien qed jigi koncess lill-konvenut b’ tolleranza u allura l-attur f’ kull waqt jista’ jiddecidi li jwaqqaf dak l-uzu. Fil-fehma tal-Qorti il-fatt li mwahhlin ma’ l-art tat-terrazzin kien hemm l-imwejjed u l-bank tal-konkos jorbot lill-istess, kemm materjalment kif ukoll legalment mal-istess terrazzin b’mod li dak li kien qed jigi deciz dwar it-terrazzin kien jikkomprendi dak kollu li kien imwahhal mieghu fil-mument meta sar il-ftehim. Il-Qorti hija sodisfatta li din kienet l-intenzjoni tal-partijiet, u tikkunsidera opportuna t-tesi ta’ l-attur li huwa kien indika dawn il-hames imwejjed fl-

[4] Fol.31
[5] Fol.35

inventarju, mhux biex jifformaw parti mill-kirja, izda bhala parti mill-'ghamara' li kienet ser tigi uzata mill-konvenut.

Il-Qorti tosserva ulterjorment li, gja la darba dawn l-imwejjed, bhal bank tal-konkos, kienu imwahhlin mat-terrazzin, dawn ghandhom jitqiesu bhala *quid unum* mat-terrazzin; u ghalhekk it-tesi ta' l-attur hija aktar attendibbli, anke wkoll ghax hija aktar ragjonevoli u verosimili. Ghax huwa inkoncepibbli logikament li l-partijiet jiftehmu espressament li jeskludu t-terrazin mill-kirja u fl-istess hin jinkludu fil-kirja oggetti imwahhlin permanentament mal-istess biex b' hekk igibu fix-xejn dak espressament konvenut minnhom fil-klawsola 13. F' dan ir-rigward ghandu japplika l-principju "*in dubiis interpretatio capienda est, ut dispositio potius valeat quam pereat*".

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet attrici huma gustifikati u jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa rigett tal-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti, u ghal fini tat-tieni u tat-tielet talba tipprefiggi terminu ta' xahar biex il-konvenut jizgombra mit-terrazzin de quo, u, fin-nuqqas, tibda topera fil-konfront tieghu favur l-attur penali ta' ghaxar [Lm10] liri kuljum ghal kull gurnata sad-data tal-izgumbrament effettiv.

L-ispejjez a kariku tal-konvenut.

**< Sentenza Finali >**

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