MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 395/2002/1

Robert Forace

vs

Edwin Bonello

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-8 ta' April, 2002, li *in forza* taghha l-attur, wara li ppremetta illi:

Bi skrittura datata l-1 ta' Dicembru, 2000, (Dok. A) l-istanti kkonceda b'titolu ta' kera lill-konvenut il-fond maghruf bhala *"Crow's Nest"* (illum *"Mystico Restaurant"*), li jinsab fi *Triq Spinola, San Giljan*, ghall-perjodu ta' hmistax (15) il-sena b'dawk il-kondizzjonijiet u pattijiet hemm stipulati;

F’paragrafu 15 ta’ l-iskrittura l-partijiet ftehemu illi l-istanti, bhala sid, ikollu d-dritt li jittermina l-kirja f’kaz li l-kerrej ikun moruz fil-hlas ta’ tlett skadenzi ta’ kera u jibqa’ hekk moruz wara li jigi notifikat b’ittra ufficcjali sabiex ihallas l-istess arretrati sa zmien sebat (7) ijiem mid-data tan-notifika;

Il-konvenut naqas li jhallas kera ghall-perjodu Settembru, tas-sena 2001 sa April tas-sena korrenti, u kif ukoll bilanc mill-kera ta’ Awissu, tas-sena 2001 (Dok. B);

Il-konvenut naqas ukoll li jhallas il-*premium* ammontanti ghal ghaxart elef, disa’ mija u erbgha u erbghajn Lira (Lm10,944), skond kif miftihem f’paragrafu 2 tal-ftehim fuq imsemmi kif jirrizulta wkoll minn Dokument B;

B’ittra gudizzjarja tas-7 ta’ Frar, 2002 (Dok. C), innotifikata lill-konvenut fit-22 ta’ Frar, 2002, huwa gie nterpellat ihallas l-arretrati dovuti kif fuq intqal;

Il-konvenut, minkejja dan kollu, baqa’ inadempjenti;

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. Tillikwida dak l-ammont dovut bhala arretrati ta’ kera flimkien mal-*premium* skond il-kuntratt precitat.

2. Tikkundannah ihallas lill-konvenut dak l-ammont hekk likwidat.

3. Ixxolji l-kuntratt ta’ lokazzjoni tal-1 ta’ Dicembru, 2000 relattiv ghall-fond maghruf bhala *“Crow’s Nest”* (illum *“Mystico Restaurant”*), li jinsab fi *Triq Spinola, San Giljan*.

4. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat jizgombra minn go l-imsemmi fond.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra gudizzjarja tas-7 ta’ Frar, 2002, u bl-imghax legali kontra l-konvenut li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li *in forza* taghha eccepixxa illi:

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez *stante* illi l-iskrittura datata 1 ta' Dicembru, 2000 bejn il-kontendenti hija nulla u bla ebda effett legali minhabba vizzju tal-kunsens u frodi perpetrat mill-attur fil-konfront tal-eccippjenti.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi bis-sahha ta' skrittura datata l-1 ta' Dicembru, 2000, l-attur kera lill-konvenut *"the Bar, Restaurant and Catering Establishment, which is operating under the name of Crow's Nest, of Spinola Road, St. Julians, together with the goodwill"*. Il-lokazzjoni saret ghal zmien hmistax-il sena, b'dan li l-inkwilin, gheluq erba' snin fuq il-lokazzjoni, kellu dritt jittermina l-kirja billi jaghti avviz ta' sitt xhur. Bhala konsiderazzjoni, gie miftiehem li l-konvenut ihallas rigal ta' Lm10,944, kwantu ghal Lm5,000 pagabbli sal-31 ta' Dicembru, 2000, u l-bilanc ta' Lm5,944 pagabbli sal-31 ta' Marzu, 2001; *oltre* dan gie miftiehem kera ta' Lm25 kuljum ghall-ewwel sena ta' kirja, Lm30 kuljum ghall-erba' snin sussegwenti, Lm33 kuljum ghall-hames snin ta' wara, Lm36 kuljum ghall-hames snin ta' wara, u Lm200 kuljum ghall-ahhar sena miftiehem, kollox kif indikat b'mod

dettaljat fil-klawsola numru 2 tal-kuntratt. Il-kera tithallas kull xahar bil-quddiem.

Klawsola 15 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tipastula din il-kondizzjoni:

*"**15. Default***

In the event of any one of the following occurrences:

(a) Should the Lessee fail to pay three (3) installments of the herein stipulated fixed rent in the manner aforesaid within fourteen (14) days from due date and such default continues for another seven (7) days after notice thereof has been given by judicial letter to the Lessee by the Lessor; or

(b) Should the Lessee close down the Bar, Restaurant and Catering Establishment for a continuous period of three months; or

(c) Should the Lessee violate Article 3 to 12 (inclusive) of this Agreement and remain in violation for seven (7) days after due notice has been given by judicial letter to the Lessee by the Lessor calling upon him to remove the violation, then the Lessor shall have the right to terminate this Agreement and take over the Bar, Restaurant and Catering Establishment without payment of any compensation to the Lessee for any improvements, equipment, fixtures and fittings to the Bar, Restaurant and Catering Establishment and without prejudice to any rights of the Lessor for arrears in rent. Lessor shall moreover be entitled to re-enter and take possession of the premises without the necessity of any Police intervention or authority.

Provided that in the event that the Lessee does not hand over the Bar, Restaurant and Catering Establishment within one (1) month of termination of this Lease in the manner above-mentioned, the Lessee shall also pay in addition to what may be due in terms of this Agreement, a

penalty of forty thousand Liri (Lm40,000) to the Lessor as preliquidated damages for mere delay.

The penalties referred to in this Article are amounts agreed and accepted between the parties. Furthermore the debtor undertakes to pay these penalties and expressly waives his right to any abatement in accordance with Sec. 1122 (1) (b) of Chapter 16 of the laws of Malta".

L-attur qed jallega li l-konvenut naqas li jhallas il-kera ghall-perjodu minn Settembru tas-sena 2001 sa April tas-sena 2002 (zmien ta' 8 xhur), u fadallu wkoll ihallas il-bilanc mill-kera ta' Awissu, 2001; *oltre* dan il-konvenut naqas li jhallas il-*premium* kif miftiehem fil-klawsola numru 2. Il-konvenut gie interpellat ihallas l-arretrati b'Ittra Ufficcjali pprezentata fis-7 ta' Frar, 2002, li kienet tkopri l-kera mhiex imhallsa sa dak iz-zmien. Din l-Ittra Ufficcjali giet notifikata lill-konvenut fit-22 ta' Frar, 2002, u peress li l-konvenut baqa' inadempjenti, l-attur qed jinvoka klawsola 15 tal-ftehim, jitlob il-hlas tal-arrettrati, ix-xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni u l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond mikri lilu.

Il-konvenut mhux qed jikkontesta dawn il-fatti, u lanqas ma cahad li hu moruz ghal tlett skadenzi tal-kera u li baqa' hekk inadempjenti anke wara li rcieva Ittra Ufficcjali fejn gie mitlub jirregola ruhu. Fi kliem iehor mhux qed jallega li t-termini tal-klawsola 15 tal-kuntratt m'humiex applikabbli, izda qed jallega li l-istess kuntratt ta' lokazzjoni hu null minhabba vizzju tal-kunsens u frodi (li hi, *pero'*, gia wahda mill-*"vizzji tal-kunsens"* kontemplati fil-ligi u invokati b'mod generiku mill-konvenut). Il-konvenut, *kwindi*, qed jinvoka l-artikolu 1212 tal-Kodici Civili li jiddisponi li *"kull ftehim li fih tkun nieqsa xi wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa (u l-kunsens hu wiehed mir-rekwiziti essenzjali sabiex kuntratt jiswa: artikolu 966(b) tal-Kodici Civili), jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null, hu suggett ghar-rexxissjoni"*. Il-vizzju tal-kunsens ma jwassalx ghan-nullita' tal-kuntratt, izda ghall-annulabilita' tieghu, u l-ftehim jitqies validu sakemm ma jigix rexxiss mill-Qorti. It-talba ghar-rexxissjoni ta' ftehim mhux miftuha

lill-kulhadd, izda tista' issir biss minn dik il-parti li tallega li l-kunsens taghha kien vizzjat. (“Pizzuto vs Schembri”, deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Settembru, 2002).

Il-gurista Giorgi (*“Obbligazioni”* Vol. VIII pag. 146) jghid li *“L'azzione rescissaria e' il mezzo giuridico concesso al contraente, che si obbligo' invalidamente e fu leso dal contratto, di liberarsi dagli effetti pregeudicievoli dell'assunta obbligazzione invalido, ottenendone l'annullamento”*.

L-azzjoni ta' rexxissjoni hi, *pero'*, *“azzjoni”* u mhux lecitu li r-rexxissjoni ta' kuntratt minhabba vizzju ta' kunsens titqajjem *per via di eccezzione*. Ghar-rigward tal-kunsens moghti bi zball jew estort bil-vjolenza jew prokurat b'qerq, il-ligi tghid li *“ma jkunx jiswa”* u ma tghidx illi *“jkun null”* (artikolu 974 tal-Kodici Civili), u talba ghall-annullament tal-ftehim *a bazi* ta' vizzju ta' kunsens tehtieg azzjoni *ad hoc*. Dan qalitu car u tond l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “Ganado vs Mifsud Bonnici”, deciza fl-4 ta' Mejju, 1984, meta ntqal li:

“Ma' dan jista' jigi ribadit ukoll dak li dejjem gie ritenut minn dawn il-Qrati u cioe' li wiehed ghandu jiddistingwi bejn dik li hi nullita' assoluta u nullita' ipso iure u dik li hi annullabilita' u hu saput li trattandosi ta' annullabilita' bhalma hu evidentement il-kaz prezenti l-istess ma tistax tigi ssollevata per via di eccezzjoni izda b'istanza separata”.

Dan l-ahhar, dan il-punt rega' gie diskuss minn din il-Qorti (allura presjeduta mill-Onor. Imhallef Philip Sciberras) fil-kawza “Gera di Petri vs Direttur tal-Akkomodazzjoni”, deciza fis-27 ta' Jannar, 2003, li, wara ezami okkurat tal-gurisprudenza *in materja*, ikkonkludiet illi *“meta att irid jigi attakkat, annullat jew mhassar, trid issir kawza ad hoc u mhux sollevata per via di eccezzione”*.

Din il-Qorti, ghalhekk, hija prekluza li tittrata l-kwistjoni tal-annullabilita' tal-kuntratt sollevata mill-konvenut u dan peress li tali materja tista' tigi diskussa biss f'kawza *ad*

hoc li tressaq dik il-persuna li tallega li l-kunsens taghha kien vizzjat.

Apparti dan, din il-Qorti mhix perswaza li jezistu l-elementi ta' vizzju tal-kunsens. Il-frode, biex tista' twassal ghall-annullament tal-kuntratt, trid tkun rizultat ta' raggiri *"maghmulin minn wahda mill-partijiet"* (artikolu 981 Kodici Civili), u mhux minn xi terz, u hu, allura, irrilevanti dak li setghu tawh x'jifhem terzi bhala *Dhalia Properties* u Paolo Capelli. *Inoltre*, din il-Qorti lanqas ma hi perswaza li l-konvenut waqa' f'xi zball dwar it-terrazzin, specjalment mehud kont tal-fatt li jirrizulta pruvat li l-inkwilini precedenti, fosthom Robert Bonello, hu l-konvenut, kienu jafu li t-terrazzin ma kienx tas-sid tal-fond, izda dan kellu biss id-dritt tal-uzu; kien ma' wiehed minn dawn li l-konvenut innegozja l-akkwist tal-fond minghand l-attur. Fuq kollox l-izball irid ikun skuzzabbli, u kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Piscopo vs Filletti", deciza fis-16 ta' Gunju, 2003, *"Ma hemmx zball skuzabbli dak li wiehed jaqa' fih meta l-fatti li ghalihom jirriferixxi dak l-izball kienu facilment accertabbli"*. Meta l-konvenut qaghad biss fuq l-impressjoni tieghu, u ma indagax jew staqsa dwar dak li kien qed jikri, hu *kwindi* ha r-riskju ta' dak li kien qed jimmagina li kien inkluz fil-kirja; kif jghid il-Vidari, *"Corso di Diritto Commerciale"*, Vol. III p. 467, *"allura se egli si ingonnera', peggio per lui, ghiacche' non dovrebbe imputare di proprio danno se non alla propria ignoranza o negligenza"*. Fil-kawza "Mifsud vs Bonnici", deciza fl-4 ta' Gunju, 1910, intqal li, *"E' mestiere osservare che ogni uomo savio e prudente prima di fare una promessa, deve prendere le necessarie cautele esate dal proprio interesse, e se egli non le ha prese, la legge non gli deve ne' protezione ne' difesa"*.

Il-konvenut, fuq kollox, ammetta li l-attur kien qallu li fuq it-terrazzin hu kellu dritt biss ta' uzu, u jekk ma vverifikax dan id-dritt x'jimporta, ghal dan in-nuqqas ma jwiegeb hadd hlief il-konvenut stess.

Din il-Qorti tista' wkoll tqies li l-konvenut irrattifika l-ftehim li kellu mal-attur, ghax anke meta nduna li se jkollu xi problemi rigward it-terrazzin, hu baqa' jaghmel uzu mill-

fond u anke hallas xi arrettrati ta' kera li kienu dovuti (ara, ghal dan l-iskop, l-artikoli 1227, 1228 u 1229 tal-Kodici Civili).

L-eccezzjoni tal-konvenut hija, ghalhekk, mhux biss inamissibbli, izda ma tirrizultax sostnuta fil-fatt u fid-dritt.

Ghar-rigward tat-talba tal-attur, kif inghad il-konvenut ma cahadx li hu moruz fil-hlas tal-*premium* u tal-kera patwit, u mill-provi prodotti l-hlas mitlub jirrizulta dovut. Issa, fil-waqt li r-rizoluzzjoni tal-kuntratt minhabba nuqqas ta' pagament tal-*premium* ma gietx kontemplata espressament, u, allura, din il-Qorti setghet, kieku giet mitluba, taghti l-*purgazzione della mora ai termini* tal-artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc, ghall-kaz ta' morozita' fil-hlas tal-kera, ir-rizoluzzjoni giet patwita espressament, u meta jkun hekk, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fis-sentenza studjata u elaborata fl-ismijiet "Chetcuti vs Farrugia", moghtija fil-5 ta' Ottubru, 1990, il-hall tal-kuntratt hi tassattiva ghall-Qorti u ma tistax takkorda l-purgazzjoni, anki fil-kaz ta' kuntratt ta' kiri.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddeciedi din il-kawza billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici, tikkundanna lill-konvenut jhallas lill-attur is-somma ta' Lm18,274 (tmintax il-elf, mitejn u erba' u sebghin liri Maltin) rapprezentanti hlas ta' *premium* u arretrati ta' kera sa April, 2002, u wara li tiddikjara xolt il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet datat l-1 ta' Dicembru, 2000, tordna lill-konvenut jizgombra mill-fond *"Mystico Restaurant"* (gia *"Crow's Nest"*), fi *Triq Spinola, San Giljan*, fi zmien xahrejn mil-lum. Fuq l-ammont likwidat ghandu jithallas l-imghax legali mill-1 ta' April, 2002, sal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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