MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-8 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 122/1997/1

Top Properties Limited
vs
Central Hotels Limited u Capua Palace Limited jew minn minnhom, u b'digriet ta' l-1 ta' Lulju 1998 gew kjamati in causa s-socjetajiet Hotels and Restaruants Operators Limited u Fortel Services Limited, u b'digriet tat-23 ta' Gunju 2010 gew assunti l-atti ta' Restaurants Operators Limited minn Fortel Services Limited billi din giet amalgamata mas-socjeta' Fortel Services Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta' attrici fejn is-socjeta' attrici ppremettiet li kienet xtrat il-propjeta' bil-gnien anness maghha numru 88 (gia 79) High Street, Sliema minghand Henry u Cecil Pace, liema propjeta' kienet mikrija lil terzi u soggetta ghal piz piju ta' Lm2 fis-sena. Din il-propjeta'

nxtrat permezz ta’ kuntratt ta’ l-10 ta’ April 1992 fl-Atti tan-Nutar Pierre Cassar.

Is-socjeta’ attrici qed tikkontendi illi s-socjetajiet konvenuti jew min minnhom qed jokkupaw parti mill-gnien ta’ l-imsemmija propjeta’ tas-socjeta’ attrici, liema parti tal-gnien hi 150 pied twil u 40 pied wisa’ u li tizbokka f’Capua Palace u qed jintuza bhala swimming pool ta’ Capua Court Hotel.

Is-socjeta’ attrici talbet li jigi dikjarat li l-imsemmi porzjon ta’ gnien hi propjeta’ tas-socjeta’ attrici u tikkundanna u tordna lis-socjetajiet konvenuti jew min minnhom jizgombraw minn u jirrilaxxaw a favur tas-socjeta’ attrici ’l fuq imsemmi porzjon art abusivament okkupat mis-socjetajiet konvenuti jew min minnhom u dan fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggi l-Qorti.

Bl-ispejjes inkluz dawk ta’ l-ittra ufficjali tat-12 ta’ April 1996.

L-eccezzjonijiet tas-socjetajiet konvenuti kollha jghidu kif gej. Huma jikkontendu principalment illi l-mertu tal-pretenzjoni attrici hu ezawrit ghax fil-kuntratt Atti Nutar Tonio Spiteri tat-30 ta’ Mejju 1997 fejn is-socjeta’ Central Hotels Limited akkwistat certi drittijiet ta’ propjeta’ minghand B&F Construction Limited u Top Properties Limited, dawn iddikjaraw kif gej: ”ghal kull buon fini l-partijiet jiddikjaraw li a rigward tal-propjeta’ li l-kumpanija vendituri xtraw minghand Henry u Cecil Pace fil-kuntratt Atti Nutar Pierre Cassar ta’ l-10 ta’ April 1992, bil-prezenti kuntratt l-istess vendituri qed jitrasferixxu lil kumpanija kompratrici l-propjeta’ kollha li hi akkwistat bic-citat kuntratt b’mod li ma faddlilha ebda propjeta’ ohra derivanti minnu. B’hekk illum il-kumpanija kumpratrici bil-prezenti kuntratt qed takkwista t-titolu tas-sit li kienu jipposjedu l-vendituri.

Oltre dan is-socjetajiet konvenuti rrispondew wkoll illi t-talbiet attrici la huma fattwalment u anqas guridikament sostenibbli, u minghajr pregudizzju ghall-invokazzjoni tal-garanzija tal-pacifku pusses, is-socjeta’ Central Hotels

Limited akkwistat validament u inkluz dik il-parti reklamata mis-socjeta' attrici.

Rat ix-xhieda, id-dokumenti, l-atti kollha prezentati inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat

Is-socjeta' attrici qed tallega li parti mill-gnien tal-fond 88 High Street, Sliema akkwistat minnha minghand l-ahwa Pace b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Pierre Cassar ta' l-10 ta' April 1992 gie uzupat mis-socjetajiet konvenuti jew min minnhom u ghalhekk ghandu jigi ritornat lilha.

Hu pacifku mix-xhieda illi din il-parti tal-gnien tul ta' 100 pied u wiesa' 40 pied hu s-swimming pool area ta' dik li kienet il-Capua Court Hotel.

L-iter ta' din il-vertenza hu s-segwenti:

L-ahwa Cecil u Henry Pace xtraw il-fond 88 (gia numru 79) High Street, Sliema mill-poter ta' Salvatore Sultana b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Giuseppe Sammut fis-27 ta' Marzu 1967 (ara pagna 72 tal-process Vol. I). F'dan il-kuntratt il-propjeta' hi deskritta bhala "The house in Sliema, High Street, number 88 ... including the garden annexed to the house." Ma hemmx pjanta annessa u ghalhekk ma hemmx deskrizzjoni tal-kobor tal-gnien pero f'affidavit li sar min Michael Hugh Pace bin Cecil, illum mejjet, dan jixhed illi l-gnien kien maqsum fi tnejn b'bieb bejniethom. Fil-parti ta' wara, inbena swimming pool tal-lukanda Capua Court proprjeta' dak iz-zmien ta' l-ahwa Pace u l-bieb divizorju tal-gnien inghalaq bil-gebel.

Zijuh Henry Pace ukoll jikkonferma li meta hu u huh xtraw id-dar f'High Street, il-gnien taghha kien maqsum fi tnejn b'bieb. Id-dar kienet mikrija lil certu Lapira meta huma akkwistawha. Ftit zmien wara l-akkwist l-ahwa Pace hadu parti mill-gnien u ghaqduh mal-hotel Capua Court. Il-bieb ta' bejn iz-zewg taqsimiet tal-gnien gie imbarrat u fil-fatt tnaqqset parti mill-kera li kien ihallas Lapira. Henry Pace

jikkonferma illi fil-5 ta' April 1966 Joseph Balzan biegh il-Capua Court Hotel lill-ahwa Pace (Dok. CP4 fil-process).

Il-Qorti tinnota illi x-xhieda ta' Henry Pace u Michael Hugh Pace hi verosimili fis-sens li billi l-Capua Hotel u l-fond 88 High Street, Sliema kienu t-tnejn propjeta' ta' l-ahwa Pace, hu ragonevoli jigi prezunt illi l-ahwa Pace li riedu jaghmlu swimming pool fil-hotel, issegregaw parti mill-gnien tal-fond 88 High Street, Sliema u annettewh mal-hotel fizikament. Dawn il-fondi mill-irjieh li jirrizultaw fil-kuntratti kienu jmissu ma' xulxin in parti. Il-Qorti tqis li sa dan il-mument, l-ghaqda fizika ta' parti mill-gnien tal-fond 88 High Street Sliema mal hotel Capua Court ma biddlet xejn min natura legali tad-drittijiet ta' propjeta' li kellhom l-ahwa Pace fuq iz-zewg fondi.

Jidher mill-atti illi fis-6 ta' April 1986 Atti Nutar Maurice Gambin (Dok. CP1) il-kontrollur tal-B.I.C.A.L. Emanuel Bonello u President Hotels Limited flimkien u in soldum ma' l-ahwa Cecil u Henry Pace bieghu l-hotel Capua Court lis-socjeta' Hotels and Restaurants Operators Limited bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha.

Jirrizulta mill-provi illi f'dak iz-zmien is-swimming pool kienet tifforma parti integrali b'mod fiziku mill-hotel, tant li Julian Zammit Tabona li deher bhala wiehed mid-diretturi fuq il-kuntratt ta' l-akkwist f'isem Hotel and Restaurants Operators Limited jixhed li hu kien mar on site qabel il-bejgh u gie muri l-hotel mill-kontrollur u Cecil Pace. Hu jzid li gie mdawwar anki mas-swimming pool minn Cecil Pace stess li urih il-kmamar fin-naha ta' gewwa tal-pool. Qal li biex taccedi ghal pool trid tghaddi mill-lukanda, u xi kmamar tal-hotel kienu jaffaccjaw is-swimming pool ukoll. Ma sar ebda diskors li s-swimming pool ma kienitx inkluza fil-bejgh.

Cecil Pace invece fix-xiehda tieghu jghid li ghalkemm hu u huh dehru fuq il-kuntratt tal-bejgh tal-lukanda l-parti tas-swimming pool ma kienitx inkluza u baqghet tieghu u ta' huh. Hallew lix-xerrejja juzawha biss.

Il-kontrollur Emanuel Bonello fl-affidavit tieghu jghid li l-intendiment tal-partijiet kien li jinbiegh kull ma kellu x'jaqsam mal Capua Court Hotel u l-pool kienet tifforma parti mill-lukanda.

Il-Qorti tqis il-pozizzjoni legali f'dan l-istadju kien wiehed car. Bla dubbju s-swimming pool ma kienx inxtara mill-ahwa Pace mal hotel fil-kuntratt tat-5 ta' April 1966 izda kien ghadu propjeta' ta' terzi u jifforma parti mill-gnien tal-fond 88 High Street, Sliema. Meta l-ahwa Pace xtraw l-imsemmija dar fis-27 ta' Marzu 1967, xi zmien wara annettew fizikament parti mill-gnien mal hotel billi ssegregawha mid-dar. Fil-fatt minn imkien mill-atti ma jirrizulta li kien hemm aktar xi access mid-dar 88 High Street, Sliema ghal din il-parti tal-gnien. L-uniku access issa sar mill-istess hotel tant li din il-parti tal-gnien saret is-swimming pool tal-hotel. Hekk baqa' l-istat ta' fatt sal-kuntratt tas-6 ta' April 1986.

Hu minnu illi fil-kuntratt tas-6 ta' April 1986 gie dikjarat li qed tinbiegh il-hotel Capua Court bla referenza ghal din il-parti tas-swimming pool li l-provenjenza ta' akkwist hu wiehed differenti min dik tal-hotel. Pero f'dan il-bejgh deher mhux biss il-kontrollur Emanuel Bonello izda l-istess ahwa Pace, flimkien u solidament mieghu biex bieghu dan il-hotel bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu kif kien jidher fil-mument tal-bejgh cioe bis-swimming pool inkluz, minghajr ebda limitazzjoni jew eccezzjoni da parti ta' min kellu interess li jqajjem l-eccezzjoni jew limitazzjoni, cioe l-ahwa Pace li bhala sidien personalment tal-parti tas-swimming pool kienu qed jitrasferixxu dak li kien fil-poter taghhom li jittrasferrixxu cioe dik il-parti tal-gnien tal-fond 88 High Street, Sliema annessa fizikament minnhom stess qua sidien ukoll tal-hotel Capua Court ma' l-istess hotel snin qabel.

Il-kuntratt hu car u ma jhallix lok ta' interpretazzjoni. L-artikolu 1002 – tal-Kodici Civili jippermetti sindakar ta' intenzjoni meta dak mnizzel fil-kuntratt mhux car jew ma jidhirx li kienet l-intenzjoni cara tal-partijiet . F'dan il-kaz ma jirrizultax ebda nuqqas ta' kjarezza fil-ftehim. L-ahwa Pace, propretarji tal-parti fejn kien hemm s-swimming pool

fil-Capua Court Hotel, apparti li kienu wkoll propjetarji tal-hotel innifsu, setghu, kieku riedu llimitaw l-involviment taghhom fil-bejgh tal-hotel, ghal dak li xtara minnhom bil-kuntratt ta’ 1966. Dan ma ghamluhx, anzi ma ghamlu ebda kundizzjoni fil-bejgh, konsapevoli kif kienu ta’ dak li kien qed jinbiegh. Cecil Pace issostni li meta sar il-bejgh tal-hotel, is-swimming pool gie eskluz u x-xerrej thalla biss li juzah. Kull limitazzjoni ghal trasferiment irid jirrizulta car, u l-Qorti ma hi xejn sodisfatta li saret xi limitazzjoni fit-trasferiment tal-hotel inkluz il-parti tas-swimming pool. Il-Baurdry Lacantinerie (Della Vendita pg. 329 para. 317) ighid hekk: ”*prendendo per ipotesi la vendita di una casa, tale vendita comprenda anche i titoli, giardini e ricinti a gli edifizi secondari che hanno la loro entrata dalla casa venduta, quando anche l’atto di vendita non ne faccia menzione in modo speciale. Per accessori devonsi intendere tutte le dipendenze della cosa venduta e quindi come accessori dell’immobile venduto devonsi considerare le cose che da esse dipendono e senza le quali non procurerebbe al compratore la totalita che deva al venditore”.*

Wara kollox kif insenjaw il-Qrati taghna l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat bhala l-volonta tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li ghandha tipprevali u trid tigi osservata [ara Gloria mart Jonathan Beacon et vs Arkitett w Inginier Civili Anthony Spiteri Staines (App. Civ. 5.10.1998)]. Fl-istess sentenza ikompli jinghad illi l-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni f’kuntratt meta ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghal kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha u din ghandha tigi nterpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu sehem fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet.

Din il-Qorti thoss li f’dan il-kaz il-konvenzjoni kienet cara, l-intenzjoni dehret mill-kuntratt u ma sehh ebda avveniment mhux previst mill-kontraenti. Kif qalet il-Qorti fil-kawza Godwin Navarro noe vs Saviour Baldacchino (PA 28.2.2003) ”is-sens guridiku jiddetta illi ftehim bil-miktub

ghandu jorbot lil firmatarji fit-termini stretti tieghu u ma ghandux jigi mibdul jew cirkwit b'mera assunzjoni soggettiva ta' xi parti fost il-kontraenti".

Il-Qorti ghalhekk tqis li t-trasferiment tal-hotel bil-pool sar regolarment u validament mis-sidien tal-propjeta' kollha mghoddija lill kompraturi Hotels and Restaurants Operators Limited.

Fil-fehma tal-Qorti t-trasferimenti li sehhew wara ssahhu l-entita' tat-trasferiment ta' l-1986 mhux idghajfuha. Is-socjeta' attrici xtrat il-fond 88 High Street, Sliema minghand l-ahwa Pace fl-10 ta' April 1992. Il-kuntratt Atti Nutar Pierre Cassar ighid illi l-ahwa Pace ittrasferew lis-socjeta' attrici l-fond 88 High Street, Sliema bil-gnien anness maghha. Ma hemm ebda pjanta mal-kuntratt u lanqas dikjarazzjoni da parti tal-vendituri ahwa Pace li parti mill-gnien kien segregat mill-bqija tal-fond, u li kien jifforma parti mill-hotel moghti lilha b'xi titolu prekarju jew temporanju. L-ahwa Pace kienu f'dan iz-zmien svestiti mill-propjeta' tal-hotel, u s-swimming pool kienet tifforma parti ntegrali mill-hotel minghajr access fil-fond 88 High Street, Sliema. Li kieku l-istess ahwa Pace kienu llimitaw il-kunsens taghhom fil-bejgh tal-hotel biex ma jinkludux is-swimming pool anki jekk ma rrizultax mill-imsemmi kuntratt, wiehed kien jistenna li f'dan il-bejgh tal-1992 lis-socjeta' attrici kien jigi dikjarat dan l-istat ta' fatt. Pero l-istess Cecil Pace fix-xiehda tieghu quddiem l-assistent gudizzjarju fl-14 ta' Novembru 2005, issostni li s-swimming pool mhux talli ma nbieghetx lil Hotels and Restaurants Operators Limited izda lanqas giet trasferita lis-socjeta' attrici li xtraw biss dak li kien ezistenti dak iz-zmien cioe d-dar b'parti tal-gnien stante li l-parti l-ohra kienet segregata b'hajt divizorju minghajr access ghal fond 88 High Street, Sliema.

Apparti l-kunsiderazzjonijiet legali li johorgu minn din ix-xiehda li l-Qorti gia esprimiet ruhha dwarhom aktar 'l fuq, dak li hu relevanti hu li s-socjeta' attrici tidher li kienet konsapevoli ta' dak li xtrat billi f'kuntratti li ghamlet sussegwentement ma ghamlet ebda pretensjoni fuq din il-parti tas-swimming pool. Infatti meta l-istess socjeta'

ttrasferit il-propjeta’ lil Boax Property Limited b’kuntratt tad-9 ta’ Mejju 1994 (Dok. MP3) u zammet biss l-arja ta’ zewg sulari minn blokk appartamenti li kellu jinbena flok is-sit, jinghad li ”is-sit li l-arja tieghu qed tigi trasferita tasal sal-hajt divizorju tal-pool room tal-pump room, Capua Court”.

Wiehed jista’ jaghti l-beneficju tad-dubbju lis-socjeta’ attrici billi jargumenta illi b’din id-dikjarazzjoni riedet izomm ferm id-dritt taghha fuq il-parti tas-swimming pool, avolja dan imur kontra x-xiehda ta’ Cecil Pace li din il-parti ma gietx trasferita lis-socjeta’ attrici pero l-kuntratt ta’ bejgh maghmul minn B&F Construction Limited (li kienet akkwistat id-drittijiet ta’ Boax Property Limited) flimkien mas-socjeta’ attrici, lis-socjeta’ konvenuta Central Hotels Limited fit-30 ta’ Mejju 1997 Atti Nutar Tonio Spiteri (Dok. MP5) ma jhallix dubbju fuq it-titolu ossia pretenzjoni vantata mis-socjeta’ attrici. F’dan il-kuntratt inbieghet diversi propjeta’ fosthom dak li kien qed jinbena flok il-fond 88 High Street, Sliema. Il-vendituri ddikjaraw verbatim ”ghar-rigward tal-propjeta’ li l-kumpanija vendituri xtraw mill-poter ta’ Henry u Cecil ahwa Pace b’kuntratt ta’ 10 ta’ April 1992 Atti Nutar Pierre Cassar, bil-prezenti kuntratt l-istess vendituri qed jitrasferixxu lil kumpaniji kompraturi l-propjeta’ kollha li akkwistaw bic-citat kuntratt, b’mod li ma fadlilha l-ebda propjeta’ ohra derivanti minnu. B’hekk illum il-kumpanija kompratrici, bil-prezenti kuntratt qed takkwista t-totalita’ tas-sit li kienu jipposjedu l-vendituri”.

Din id-dikjarazzjoni ma thalli ebda dubbju f’mohh il-Qorti illi s-socjeta’ attrici ma kellha ebda jedd fuq il-porzjoni art li kienet inizjalment tifforma parti mill-gnien tal-fond 88 High Street, Sliema u sussegwentement giet segregata minnha qabel il-bejgh tal-fond lis-socjeta’ attrici u dwar liema l-istess socjeta’ attrici bil-kuntratt tat-30 ta’ Mejju 1997 ddikjarat bla ebda dubbju li ma kellha ebda riserva mhux biss fuq dik li ttrasferit fl-imsemmi kuntratt imma anki fuq dak akkwistat bil-kuntratt ta’ l-10 ta’ April 1992 origini tal-vertenza odjerna.

Il-Qorti ssib il-pretensjoni attrici bhala ingustifikata fid-dritt u fil-fatt u tichad it-talbiet taghhom bl-ispejjes kollha tal-kawza jithallsu mill-istess socjeta' attrici.

< Sentenza Finali >

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