QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 8 ta’ Frar 2002
Numru 10

~itazzjoni 1151/1996

Richard Borg u martu Josephine Borg

versus

Emanuel Degiorgio u martu Emily Degiorgio

F’din il-kaw\a l-atturi qeg]din jitolbu li jin]all kiri li g]amlu lill-konvenuti g]ax qeg]din ig]idu illi l-konvenuti `edew il-kiri jew g]amlu sub-lokazzjoni lil terzi bi ksur tal-ftehim.

I`-`itazzjoni tg]id illi b’kitba privata ta’ l-14 ta’ Jannar 1989 l-attur kien kera lill-konvenuti *basement* u *showroom* f’*Tar[a Gap Estate*, il-Mosta, fejn illum hemm il-fond kummer`jali bl-isem *Bad Boy Cleaners*. Il-konvenut g]amel sub-lokazzjoni jew `eda l-kiri lis-so`jetà *Amigo Limited*, li llum qieg]da tmexxi l-attività kummer`jali tag]ha minn dak il-fond. Din is-sub-lokazzjoni jew `essjoni

saret bi ksur tal-pattijiet stipulati fil-kitba privata ta' l-14 ta'Jannar 1989, l-aktar il-patt numru disg]a (9).

G]alkemm l-attur, b'att [udizzjarju tal-21 ta' Frar 1996, kien sejja] lill-konvenut, kif irid l-g]axar patt tal-ftehim, sabiex fi \mien]mistax i]ares il-ftehim, il-konvenut baqa' ma g]amel xejn.

L-atturi g]alhekk fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi min]abba fl-g]emil tag]hom bi ksur tal-patt numru disg]a (9) tal-kitba privata ta' l-14 ta'Jannar 1989, il-konvenuti tilfu l-benefi``ji li tag]tihom l-istess kitba ta' kiri tal-fond kummer`jali fuq imsemmi;
2. g]alhekk ittemm u t]oll il-kiri; u
3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi \mien qasir li jing]atalhom huma jroddu l-fond lill-atturi.

Talbu wkoll l-ispejje\ tal-kaw\a.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. il-konvenut Emanuel Degiorgio dejjem baqa' jmexxi l-]anut *Bad Boy Cleaning Centre* fil-Mosta u g]adu hekk imexxih sallum;
2. il-konvenut g]andu]afna so`jetajiet li fihom g]andu ishma u li tag]hom huwa direttur, fosthom *Amigo Enterprises Limited*;
3. "huwa]allas diversi drabi l-kera tal-fond il-kwistjoni tas-so`jetà *Amigo Enterprises Limited*, u l-attur kien jaf b'dan il-fatt" — x'aktarx illi b'din l-e``ezzjoni l-konvenuti riedu jg]idu illi kemm-il darba]allsu l-kera b'*cheques* ta' *Amigo Enterprises Limited*; u
4. il-konvenut Emanuel Degiorgio g]adu l-persuna responsabbli g]an-negozju tieg]u u hu b'ebda mod ma `eda l-kiri jew g]amel sub-lokazzjoni lil terzi.

Il-fatti li wasslu g]al din il-kaw\a huma dawn:

B'kitba ta' l-14 ta' Jannar 1989 l-attur kien kera lill-konvenut *basement* u *showroom* fil-Mosta g]al]dax-il sena b'dan illi l-kerrej kellu l-g]a\la li jkompli j[edded il-kiri. Fost il-pattijiet tal-kiri hemm dawn mi[juba hawn ta]t:

> 3. Il-fond in lokazzjoni qed jinkera g]al skopijiet kummer`jali basta però li ma jintu\ax b]ala *Bar & Restaurant*, mastrudaxxa, *panel beater*, *mechanic* u in [enerali negozji o]ra li jikka[unaw storbju u]mie[.
>
> 9. Il-kerrej hu projbit milli jissulloka jew iwilli lil terzi l-fond lilu mikri.
>
> 10. … … … f'ka\ illi l-kerrej jikser xi wa]da jew aktar mill-kondizzjonijiet pre\enti u stipulati s-sid jirriserva d-dritt li jesi[i t-terminazzjoni tal-lokazzjoni f'ka\ illi l-istess kerrej jibqa' … … … inadempjenti sa \mien ta']mistax-il [urnata minn meta ji[i notifikat b'ittra uffi`jali.

Il-konvenut beda jmexxi negozju ta' *cleaning centre* fil-fond mikri, u jbig] minn hemm materjal li jintu\a g]at-tindif. Fid-9 ta' Frar 1989, ftit jiem biss wara li kien sar il-kiri, il-konvenut ifforma so`jetà bl-isem ta' *Jean Limited* flimkien ma' ibnu Jean Degiorgio[1]. B'ri\oluzzjoni tas-6 t'April 1994 l-isem tas-so`jetà nbidel g]al *Amigo Enterprises Limited*[2].

Il-konvenut kien beda jmexxi xi negozju ta' dik is-so`jetà mill-fond mikri, u wkoll g]amel xi tabelli bl-isem tas-so`jetà, dak i\-\mien *Jean Limited*, i\da l-atturi o[[ezzjonaw g]al dan u l-konvenut ne]]a dawk it-tabelli. Jidher i\da li n-negozju li kien jitmexxa mill-fond xorta ma kienx dak tal-konvenut i\da tas-so`jetà. Ir-ri`evuti fiskali li jing]ataw lil min jixtri mill-fond jin]ar[u f'isem is-so`jetà, mhux f'isem il-konvenut[3]; il-polza t'assikurazzjoni n]ar[et f'isem is-so`jetà mhux f'isem il-konvenut[4]; il-flus g]all-]las tal-kera kienet to]ro[hom is-so`jetà[5]. Kollox jindika illi l-interess fin-negozju mmexxi mill-fond huwa tas-so`jetà mhux

---

1. *Fol.* 64.
2. *Fol.* 65.
3. *Fol.* 22.
4. *Fol.* 30.
5. Ara x-xiehda tal-konvenut Emanuel Degiorgio fis-seduta tad-29 ta' Jannar 1998, *fol.* 135.

tal-konvenut. Dawn huma fatti illi ma tistax ta]rab minnhom, u fil-fatt il-konvenut stess, fin-nota ta' osservazzjonijiet tieg]u, jammetti illi:

> … … …l-konvenut kien qed ji[[estixxi n-negozju tieg]u f'isem il-kumpanija li fforma …… … [6]

Il-konvenut, i\da, qieg]ed ifittex li ja]rab mill-konsegwenzi li jrid l-attur billi joqg]od fuq \ew[linji ta' difi\a illi, kif sewwa qalu l-atturi fin-nota risponsiva tag]hom, huma kontradittorji g]al xulxin.

Fl-ewwel argument tieg]u l-konvenut qieg]ed ig]id illi g]alkemm in-negozju huwa tas-so`jetà u mhux tieg]u, madankollu l-kiri baqa' tieg]u. Biex isa]]a] dan l-argument qieg]ed jistrie] fuq din is-silta minn sentenza mog]tija mill-Qorti ta' l-Appell fid-19 t'Ottubru 1970 *in re* **Walter Bonello *et versus* Jean Cauchi *et***:

> … … … l-inkwilini jistg]u jag]mlu konferiment lis-so`jetà kommer`jali li tag]ha huma so`ji ta' l-attrezzatura tal-fond, ta' l-i*stock* u ta' l-avvjament, ming]ajr ma jsir trasferiment ta' l-inkwilinat li jista' ma jg]addix fil-fond so`jali imma jibqa' fil-patrimonju individwali tas-so`ji.

Bir-rispett kollu, din il-qorti xejn ma' taqbel ma' din l-asserzjoni, li tistultifika g]al kollox id-divjet kuntrattwali ta`-`essjoni jew tas-sub-lokazzjoni, u tag]milha fa`li g]all-kerrej li jevadi l-patt kuntrattwali billi, g]alkemm ig]addi l-interess kollu fin-negozju lil terzi, ikun jista' jg]id illi formalment `essjoni tal-kiri jew sub-lokazzjoni ma saritx, u hekk jie]u l-benefi``ju effettiv ta`-`essjoni jew sub-lokazzjoni bla ma j]allas il-konsegwenzi. Din l-interpretazzjoni tmur frontalment kontra d-dispo\izzjonijiet ta' l-art. 993 tal-Kodi`i ~ivili:

> **993.** Il-kuntratti g]andhom ji[u esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss g]al dak li jing]ad fihom, i\da wkoll g]all-konsegwenzi kollha li [[ib mag]ha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tag]ha, bl-ekwità, bl-u\u jew bil-li[i.

Il-qorti g]andha t]ares mhux lejn il-forma ta' barra i\da lejn it-tifsira tassew tan-negozji [uridi`i. Jekk issib illi l-kerrej effettivament qata' r-rabta mal-fond mikri

[6] *Fol.* 177.

g]ax `eda n-negozju, g]alkemm mhux ukoll formalment il-kiri, lil terzi, mela g]andha ssib ukoll illi effettivament, g]alkemm mhux formalment, `eda l-kiri wkoll. Dan ma jfissirx illi kerrej ma jistax iqabbad lil]addie]or b]ala institur biex imexxilu n-negozju, i\da n-negozju, bir-riskji u l-benefi``ji tieg]u, g]andu jibqa' tal-kerrej. Jekk in-negozju jg]addih lil]addie]or, tkun biss interpretazzjoni artifi`jali u formalistika li tg]id li mieg]u ma g]addiex ukoll l-interess fil-kiri tal-fond fejn dak in-negozju jkun [estit.

Din il-qorti aktar taqbel ma' dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell f'sentenza mog]tija fis-17 ta' {unju 1999 *in re* **Judas Thaddeus Cassar** ***versus*** **Paul Tabone**, imsemmija wkoll mill-konvenuti fin-nota tag]hom:

> Sakemm jibqa' stabbilit l-interess personali ta' l-intimat fin-negozju u fil-]anut fejn dan hu [estit, u jirri\ulta wkoll element ta' kontroll fuq il-[estjoni, ma tista' tirri\ulta ebda sullokazzjoni.

A contririo sensu, fejn dak l-interess personali ma hemmx, il-konklu\joni tkun bil-maqlub. Fil-ka\ tallum il-konvenut ma g]andux interess personali fin-negozju, g]ax in-negozju ma g]adux tieg]u. Il-fatt illi g]andu l-ma[[oranza ta' l-ishma fis-so`jetà ma jibdel xejn minn dan, g]ax l-azzjonisti huwa sid tas-so`jetà, mhux tal-beni tag]ha. Illum qieg]ed imexxi n-negozju mhux f'ismu i\da b]ala institur tas-so`jetà.

It-tieni argument tal-konvenut huwa illi l-atturi kienu jafu illi n-negozju li kien qed jitmexxa mill-fond mikri ma kienx tieg]u i\da tas-so`jetà: "l-atturi kienu ta`itament konsenzjenti billi bilfors kienu jafu li n-negozju kien qed jitmexxa f'isem kumpanija". Mela, il-konvenut beda biex qal illi `essjoni ma kienx hemm, u issa jrid ig]id illi `-`essjoni saret bil-kunsens ta' l-atturi.

Irid iwassal g]al din il-konklu\joni g]al \ew[ra[unijiet. L-ewwel ra[uni hi illi, billi l-atturi kienu spiss imorru fil-fond mikri, mela bilfors kienu jafu x'kien qed ji[ri. Fil-fatt, i\da, g]alkemm inbidlet il-persuna legali titolari tan-negozju,

il-persuni fi\i`i baqg]u l-istess. Minn barra, baqa' jidher kollox l-istess, u l-atturi ma setg]ux, billi jid]lu fil-]anut, isiru jafu illi n-negozju ma baqax tal-konvenut i\da sar tas-so`jetà. Meta saru jafu, mill-ewwel]adu l-passi biex i[ieg]lu lill-konvenut joqg]od g]al dak li kien irid il-ftehim, u, meta raw illi dan kien g]alxejn, fittxew li j]ollu l-kiri bil-kaw\a tallum.

It-tieni ra[uni li fuqha qeg]din jistrie]u l-konvenuti hija illi "l-atturi a``ettaw g]al \mien twil il-kera f'isem il-kumpanija *Amigo Enterprises Ltd*".

Il-fatt illi l-atturi a``ettaw kera m]allas b'*cheques* tas-so`jetà ma jfissirx illi b'hekk g]arfu lis-so`jetà b]ala l-kerrej. Kreditur ma jistax ma ja``ettax]las mag]mul minn terzi[7]: ma g]andux g]a\la ja``ettax jew le, u g]alhekk meta ja``etta]las minn terzi ma jistax jitqies li b'hekk irrinunzja g]al drittijiet o]rajn tieg]u. Li hu konklu\iv ma hux il-fatt illi l-]las kien isir, jew, a]jar, [ieli sar, b'*cheques* tas-so`jetà, i\da l-fatt illi, kif stqarr il-konvenut stess[8], ir-ri`evuti dejjem f'ismu n]ar[u.

Fil-fehma tal-qorti, g]alhekk, ma ntweriex illi l-atturi kienu jafu bi`-`essjoni tal-kiri, jew illi baqg]u ja``ettaw il-]las tal-kera wara illi saru jafu b'dik i`-`essjoni.

L-g]axar patt tal-kuntratt tal-kiri, kif rajna, jistipula illi s-sid jista' jitlob li jin]all il-kiri fil-ka\ illi l-kerrej jikser xi wie]ed mill-pattijiet l-o]ra u jibqa' ma jer[ax lura min-nuqqas tieg]u sa \mien]mistax wara li s-sid ikun sejja]lu jag]mel hekk b'ittra [udizzjarja. Billi din hija kondizzjoni ri\oluttiva stipulata espressament, ig]odd dak li jg]id l-art. 1569 tal-Kodi`i ~ivili dwar il-patt kommissorju fil-kuntratt ta' kiri:

> **1569.** (1) Il-kiri jin]all ukoll *ipso jur*e, jekk isse]] xi kondizzjoni li ta]tha l-]all tal-kuntratt ikun [ie miftiehem espressament, bla]sara ta' l-azzjoni tad-danni li

---

7 Art. 1149, Kod. ~iv.

8 Ara x-xiehda tal-konvenut Emanuel Degiorgio fis-seduta tas-27 t'Ottubru 1998, *fol.* 147.

> tmiss lill-parti li favur tag]ha jkun [ie miftiehem il-]all tal-kuntratt jekk ikollha jedd skond il-li[i.
>
> (2) Jekk il-]all tal-kiri ji[i miftiehem g]all-ka\ li wa]da mill-partijiet tonqos li tag]mel dak li tkun wieg]det, il-kuntratt ma jin]allx]lief minn dak in-nhar li l-parti li favur tag]ha l-]all ikun [ie miftiehem, tg]arraf b'att [udizzjarju lill-parti l-o]ra, bil-]sieb tag]ha li tinqeda b'dak il-ftehim.
>
> (3) Fil-ka\ijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, ma jistax jing]ata \mien lill-parti]atja biex fih tag]mel dak li minnu tkun naqset.

Billi l-atturi wrew illi l-konvenuti kisru wie]ed mill-pattijiet tal-ftehim, u kien stipulat li jin]all il-kiri f'dak il-ka\, it-talbiet ta' l-atturi g]andhom jintlaqg]u. G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet ta' l-atturi: tg]id illi l-konvenuti kisru l-pattijiet tal-kiri meta g]amlu `essjoni tal-kiri lil terzi u g]alhekk tg]id illi huwa ma]lul il-kiri tal-fond mag]ruf b]ala *Bad Boy Cleaners*, f'*Tar[a Gap Estate*, b'fa``ata fuq Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta; u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi \mien tliet xhur millum jo]or[u minn dak il-fond u jrodduh lill-atturi.

Il-konvenuti g]andhom i]allsu wkoll l-ispejje\ [udizzjarji.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.