

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI**

Seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2011

Citazzjoni Numru. 912/1994/1

Mario Blackman

Vs

**Kevin Micallef u John Mary Micallef, it-tnejn bhala
diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta'
Wise Leisure Limited**

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ippremetta:-

Illi in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, datat l-1 ta' Novembru 1982, huwa ceda lil Agostino sive Austin Muscat Scerri, b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa, zewg garages kontigwi u bla numru, sottoposti ghall-blokk flats proprieta' ta' terzi fi stat

ta' gebel u saqaf, fi New Street off Qawra Road, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, imissu flimkien mit-tramuntana mat-triq fuq imsemmija, Ibic ma' beni ta' Thomas Fenech u Ivant ma' beni tal-Gvern versu c-cens u sub-cens annwu u perpetwu ta' erba' u erbghin lira maltija (Lm44), liema subcens u cens jithallas bis-sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar u l-1 ta' Lulju ta' kull sens, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm indikati.

Illi in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard datat 10 ta' Dicembru 1988 l-imsemmi Agostino sive Austin Muscat Scerri biegh u ttrasferixxa lis-socjeta' Austin Estates Limited iz-zewg garages fuq imsemmija kif soggetti ghac-cens u subcens annwu u perpetwu u bil-pattijiet u kondizzjonijiet indikati fil-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982.

Illi in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, datat 24 ta' Gunju 1993, l-imsemmija socjeta' Austin Estates Limited bieghet u ttrasferiet lis-socjeta' Wise Leisure Limited l-istess zewg garages fuq imsemmija kif soggetti ghac-cens u subcens annwu u perpetwu u bil-pattijiet u kondizzjonijiet indikati fil-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982 fuq imsemmi.

Illi l-imsemmija zewg garages, li illum jikkostitixxu fond kummercjali, qed jigu gestiti mis-socjeta' konvenuta in vjolazzjoni tal-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-att notarili datat l-1 ta' Novembru 1982 fuq imsemmi, u in partikolari in vjolazzjoni ta' dak stipulat fil-klawsoli (8) u (9) tac-citat att.

Illi permezz ta' att giudizzjarju datat 16 ta' Novembru 1993 u hawn anness u mmarkat dokument "B" l-attur interpella lill-konvenuti nomine sabiex fi zmien ghoxrin gurnata kalendarja minn notifika lilhom ta' dak l-att giudizzjarju, jirrimedjaw ghal tali nuqqasijiet ossia kontravvenzjonijiet fuq indikati, kif kontemplat fil-klawsola (13)(b) tal-imsemmi kuntratt datat l-1 ta' Novembru 1982, dawn baqghu inadempjenti.

Kopja Informali ta' Sentenza

L-attur ghalhekk qed jitlob li jigi dikjarart u deciz li minhabba n-nuqqas da parti tal-konvenuti nomine li jadempixxu l-obbligi minnhom assunti ai termini tal-klawsoli (8) u (9) tal-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982 precitat, l-istess konvenuti iddekadew mill-beneficju derivanti lilhom mis-subenfitawsi perpetwa kostitwita bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tal-1 ta' Novembru 1982, u dan ghar-rigward il-fond kummercjali, gia zewg garages, fi New Street off Qawra Road, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, konfinanti mit-tramuntana mit-triq fuq imsemmija, lbic ma' beni ta' Thomas Fenech jew aventi kawza u mil-lvant ma' beni tal-Gvern jew aventi kawza, li ukoll tigi dikjarata terminata u rexxissa l-imsemmija koncessjoni subenfitewtika perpetwa rigwardanti l-fond kummercjali, gia zewg garages, fi New Street off Qawra Road, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, originarjament kostitwita permezz tal-kuntratt precitat fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat datat l-1 ta' Novembru 1982, okkorrendo n-nomina ta' Nutar sabiex jippublika l-att relativ fid-data u fil-hin stipulat minn din il-Qorti, u n-nomina ta' kuraturi sabiex jirrappresentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att relativ. L-attur qed jitlob ukoll li l-konvenuti nomine jigu kkundannati jirrilaxxaw favur l-attur l-istess imsemmi fond kummercjali, gia zewg garage, u dan f'terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss ghal tali skop.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti nomine li gew ukoll ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta fejn gie eccepit:-

Illi hi mihiex moruza fl-adempiment tal-ebda klawsola kontrattwali kif allegat

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjeta' konvenuta fejn gie eccepit ulterjorment illi c-cens in kwistjoni a bazi ta' liema l-attur qieghed jippromwovi l-istanza prezenti tieghu jinsab mifdi bic-cedola ta' depozitu numru 880/94 tat-12 ta' Ottubru, 1994 prezentata fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet "Kevin Micallef et nomine vs Mario Blackman."

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur.

Rat li din il-kawza giet deciza in parte b'sentenza ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) moghtija fis-7 ta' Mejju 1999 u li biha giet respinta l-eccezzjoni ulterjuri tas-socjeta' konvenuta.

Rat li l-appell relattiv kien gie desert.

Semghat lill-atur.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet resposiva tas-socjeta' konvenuta.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Jirrizulta li in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, tal-1 ta' Novembru 1982, l-attur ceda lil certu Agostino sive Austin Muscat Scerri, b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa, zewg garages kontigwi u bla numru, sottoposti ghall-blokk flats proprieta' ta' terzi fi New Street off Qawra Road, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar. versu c-cens u sub-cens annwu u perpetwu ta' erba' u erbghin lira maltija (Lm44) bil-pattijiet u kundizzjonijiet kolha kif kontenuti fl-imsemmi att tal-1 ta' Novembru 1982. Da parti tieghu l-imsemmi Austin Muscat Scerri biegh u ttrasferixxa lis-socjeta' Austin Estates Limited iz-zewg garages fuq imsemmija.

Sussegwentement l-istess socjeta' Austin Estates Limited bieghet u ttrasferiet lis-socjeta' konvenuta Wise Leisure Limited l-istess zewg garages u dana bil-pattijiet u kondizzjonijiet kif kontenuti fl-imsemmi kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982.

Fic-citazzjoni l-attur jippremetti li illum l-imsemmija zewg garages jikkostitixxu fond kummercjali wiehed u huma gestiti mis-socjeta' konvenuta. L-attur jallega li s-socjeta' konvenuta qed tiggstixxi l-fond in kwestjoni in vjolazzjoni tal-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-imsemm att notarili datat l-1 ta' Novembru 1982 u in partikolari ta' dak stipulat fil-klawsoli (8) u (9) tac-citat att. L-attur jippremetti ukoll li, f'dan ir-rigward, huwa interpella permezz ta' att giudizzjarju lis-socjeta' konvenuta biex jigu rimedjati tali nuqqasijiet. Skond l-attur is-socjeta' konvenuta xorta baqghet inadempjenti. Fuq dawn il-premess l-attur qed jitlob li jigi dikjarat li s-socjeta' konvenuta ddekadiet mill-beneficcju derivanti lilha mis-subenfitawsi perpetwa kostitwita bl-imsemmi kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982, u dan ghar-rigward tal-fond kummercjali, gia zewg garages, fi New Street off Qawra Road, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar. L-attur qed jitlob ukoll li l-imsemmija koncessjoni subenfitewtika tigi dikjarata terminata u rexxissa u li jigi nominat Nutar sabiex jippublika l-att relativ u li jigu nominati kuraturi sabiex jirrappresentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess att. Qed jitlob ukoll li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata tirrilaxxa favur l-attur l-istess fond kummercjali u dan f'terminu qasir u perentorju li jigi lila prefiss.

Is-socjeta' konvenuta qed teccepixxi li hi mhux moruza fl-adempiment tal-ebda klawsola kontrattwali kif allegat. L-istess socjeta' konvenuta eccepit ulterjorment li c-cens in kwistjoni hu mifdi. Din l-eccezzjoni ulterjuri giet pero' michuda b'sentenza ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) tas-7 ta' Mejju 1999. Sar appell minn din is-sentenza liema appell pero' gie dikjarat li hu desert.

Din l-azzjoni tista tinqasam f'zewg azzjonijiet. L-ewwel azzjoni hi intiza biex tistabilixxi li s-socjeta' konvenuta naqqset mill-adempjenza kontrattwali taghha u t-tieni

azzjoni, li fil-fatt hi subordinata għall-ewwel wahda, għandha l-għan li twassal għax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika originali.

L-attur jippretendi li s-socjeta' konvenuta kkontraveniet il-klawsoli numru (8) u (9) tal-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982 li bih saret il-koncessjoni enfitewtika originarjament. L-msemmija klawsoli jistipulaw li l-parapetti ta' quddiem il-fond in kwestjoni huma intiżi eskklusivament biex jiġu użati bħala passaġġ u intrata u hu pprojbit li fihom jew f'xi parti minnhom isir l-użu għal kwalunkwe xorta ta' atti ta' kummerċ, prinċipali u aċċessorji, inklużi atti ta' riklami (bl-eccezzjoni biss tat-twaħħil ta' insenji tal-eventwali negozju eżerċitat fl-istess fond). Skond l-istess klawsoli l-garages, jew ahjar il-fond in kwestjoni ma setghax jiġu uzat, lanqas parzjalment, bħala ristoranti, diskoteki u skopijiet simili ta' divertiment u catering kif ukoll ma setghax jiġu uzat għal xi negozju li jagħti lok għal storbju u għajjat u gie pprojbit ukoll li jsir bar-counter għall-bejgħ ta' spiriti u alkoħoliċi.

L-attur ipproduca erba' (4) ritratti li gew immarkati MB1 sa MB4 (fol.79). Minn dawn ir-ritratti jirrizulta li garaxx minnhom qiegħed jintuża bħala Cafe, Bar and Grill u l-garaxx l-ieħor għandu tabella li tghid "Bowling Here." Inoltre mill-kuntratt tal-24 ta' Ġunju 1993, li bih is-socjeta' konvenuta akkwistat il-fond in kwistjoni mingħand Austin Estates Limited, illi s-socjetà Austin Estates Limited ittrasferiet lis-socjetà konvenuta l-"Bellik Bar and Restaurant" u dan hu indikattiv li l-fond kien qiegħed fil-fatt jintuża għal skop kummerċjali. Jigi ukoll rilevati li s-socjetà konvenuta ma pproduċiet ebda prova biex turi li l-fond mhux qiegħed, effettivament, jintuża bħala fond kummerċjali. Kwindi jista' jingħad li saret il-prova li l-garaxxijiet, ossia l-fond in kwestjoni, qed jintużaw għall-skopijiet kummerċjali u dan in kontravenzjoni tal-imsemmija klawsoli (8) u (9). Konsegwentement l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, fis-sens li hi mhux moruża fl-adempiment tal-ebda klawsola kuntrattwali, timmerita li tigi rigettata u miċħuda.

L-attur jissottometti li la darba l-inadempjenza kuntrattwali da parti tas-socjeta' konvenuta giet stabbilita, jsegwi li l-

kondizzjoni riżoluttiva espressament stipulata fil-klawsola numru 13 tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika ooriginali ghandha tapplika u konsegwentement l-istess konċessjoni ghandha tiġi dikjarata bhala terminata u rexissa u l-garages, ossia l-fond in kwestjoni, ghandhom jigu rilaxxati mis-socjeta' konvenuta a favur tal-attur. L-imsemmija klawsola 13 in effett tipprovdi li "s-subkonċedenti jkollu d-dritt li jintermina din il-konċessjoni (apparti kull kaz ieħor kontemplat mill-liġi) jekk l-enfitewta (a) ikun moruż f'ammont ekwivalenti għal żewġ skadenzi ta' ċens u jonqos li jħallas arretrati bl-imgħax legali u bl-ispejjeż ġudizzjarji fi żmien għoxrin ġurnata kalendarja minn notifika ta' interpellazzjoni b'att ġudizzjarju u (b) jagħmel użu mill-parapetti in kontravvenzjoni tal-klawsola tmienja jew użu tal-fond in kontravvenzjoni tal-klawsola disa' u l-enfitewta ma jirrimedjax għal din il-kontravvenzjoni fi żmien għoxrin ġurnata kalendarja minn notifika ta' intima b'att ġudizzjarju."

F'dan l-istadju ghandiu jigi rlievat li din l-ittra interpellatorja, li tissemma fiċ-ċitazzjoni u li giet indikata bhala dokument 'B' in efekt ma gietx esebita. Il-konvenut pero ma jinnegax il huwa fil-fatt ġie interpellat. Inoltre l-attur jissottometti li in vista tal-kontenut tal-imsemmija klawsola 13 u la darba gie ppruvat li s-socjeta' konvenuta naqset li toqod għall-obbligi minnha assunti ai termini tal-klawsoli 8 u 9 tal-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982, l-istess socjeta' konvenuta ddekadiet mill-benefiċċji derivanti lilha mis-subenfitewsi perpetwa u kwindi l-attur ghandu d-dritt li jitlob li tigi rexissa l-konċessjoni subenfitewtika perpetwa u li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata tirrilaxxa favur l-attur il-fond in kwestjoni.

Ovvjament dak kollu li gie miftiehem fil-kuntratt originali tal-konċessjoni enfitewka cioe' fil-kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Brincat tal-1 ta' Novembru 1982 japplika għall-konċessjoni korrenti. Ghalhekk is-socjeta' konvenuta assumiet l-obbligu li tosserva l-kondizzjonijiet u l-pattijiet kollha kontenuti fl-istess kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982 (fol.5). Konsegwentement, kif ġia rilevav m'ghandiex ragun s-sojeta' konvenuta meta ssostni li ma kisret ebda patt u kondizzjoni kif kontenut fl-imsemmi kuntratt. Hu minnu li l-

fond gie koncess lis-socjeta' konvenuta bhala fond kummerċjali u cioe bhala 'Bar and Restaurant' (vide kuntratt tal-24 ta' Ġunju 1993) pero' dan imur kontra dak li gie stipulat originarjament fl-imsemmi kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982, liema kuntratt jorbot ukoll lis-soċjetà konvenuta. Kwindi l-garaxxijiet mertu tal-kawża, ossia l-fond mertu ta' din il-kawża, huma fond kummerċjali u ghalhekk in vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet kif stipulati fil-kuntratt originali.

Il-fidi tac-cens ma ghandu l-ebda effett fuq il-presenti sentenza u dan kif gie deciz minn din il-Qorti (diversament presjeduta) permezz tal-imsemmija sentenza tas-7 ta' Mejju 1999 (fol.63). Ghalhekk il-fidi tac-cens jew tal-awment tac-ċens da parti tas-soċjetà konvenuta ma jaffettwax il-kondizzjonijiet innegozjati mill-partijiet u imposti fuq il-proprjetà. Kwindi il-kondizzjonijiet imposti fl-att tal-1 ta' Novembru 1982 jibqgħu jissusistu minkejja dan il-fidi taċ-ċens. Galadarba gie stabbilit illi l-kondizzjonijiet fil-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982 baqgħu fis-sehħ u galadarba jirrizulta ppruvat illi s-soċjetà konvenuta kienet moruża fl-adempjenza tal-kuntratt tapplika l-klawsola 13 tal-kuntratt. Din tammonta għall-kundizzjoni rizzoluttiva espressa, kontemplata fl-artikolu 1067 tal-Kap 16, f'liema kaz ikun hemm ir-rizzoluzzjoni ipso jure tal-kuntratt malli tavvera ruhha l-inadempjenza kuntrattwali, bhala f'dan il-kaz u konsegwentement l-intervent tal-Qorti jkun limitat għall-ordni ta' zgumbrament. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Ottubru, 2001 fil-Libell numru 25/90 fl-ismijiet "Albert Mizzi nomine vs Nutar Joseph Darmanin nomine."

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet "Abela Francis vs Karl Bonello" deciza fil-31 ta' Mejju 2002 gie ritenut illi "kundizzjoni rizzoluttiva espressa, il-Qorti ma taghtix zmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas tagħha. Fejn invece il-kundizzjoni rizzoluttiva m'hijjex espressa imma wahda tacita f'dan il-kaz il-kuntratt ma jinhallx ipso jure." Il-Qorti Civili, Prim' Awla fit-28 ta' Marzu, 2003, fil-kawża fl-ismijiet "Paul Borg et vs John Abela et"

ghamlet referenza ghas-senternza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet “Romeo Giulio Fenech Pace et vs Francis Sciberras (29 ta’ Jannar 1965) fejn gie ritenut illi “kif gie drabi ohra rimarkat, biex il-patt jinghad espress dak li jkun ried jigi stipulat espressament mhux biss l-obbligu għall-ghoti jew ghemil ta’ xi haga izda r-risoluzzjoni ta’, jew dekadenza, tal-kuntratt jekk dak l-obbligu ma jigix adempit.” Issir referenza ukoll għall “Giuseppe Agius vs Maria Calleja nomine” (Appell Civili, 26 ta’ Frar 1937) fejn gie ritenut illi “hi fil-fatt gurisprudenza pacifika illi “meta l-patt hu stipulat il-Qorti ma tistax tuza mill-fakolta` li ghandha li takkorda lid-debitur zmien ragjonevoli biex jippurga l-mora.”

Fil-kawża odjerna jinsab espressament stipulat li l-kuntratt jigi rexiss f’kaz li xi obbligu ma jigix adempit u għalhekk jista’ jinghad li jezisti patt kommissorju espress u konsegwentement it-talbiet attrici għandhom jigu akkordati.

Għal dawn il-motivi kollha:-

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta’ konvenuta u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara illi s-socjeta’ kovenuta hi moruż fl-adempiment tal-kuntratt u cioè tal-klawsoli (8) u (9) tal-kuntratt tal-1 ta’ Novembru 1982 u bħala konsegwenza s-socjeta’ konvenuta ddekadiet mill-beneficcju derivanti lilha mis-subenfitawsi perpetwa kostitwita bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tal-1 ta’ Novembru 1982, u dan għar-rigward tal-fond ossia gia zewg garages, fi New Street off Qawra Road, Qawra, limiti ta’ San Pawl il-Bahar u tiddikjara terminata u rexxissa l-imsemmija koncessjoni subenfitewtika perpetwa rigwardanti l-istess fond u tordna li s-socjeta’ konvenuta tirrilaxxa favur l-attur l-istess fond u tinnomina lin-Nutar Dottor Elena Farrugia sabiex tippublika l-kuntratt relativ u dan fi zmien xahar mid-data ta’ din is-sentenza u tinnomina lill-Avukat Dottor Matthew Bondin bhala kuratur deputat biex jidher fuq l-imsemmi att biex jirrappresenta lill-eventwali kontumaci.

L-ispejjez kollha jithallsu mis-socjeta’ konvenuta.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----