MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tat-2 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 513/2005

Gemini Holdings Limited (C13493) u Christopher Grech

vs

Paul, Michael f'ismu proprju u f'isem Paul Richard u b'digriet tat-3 ta' Jannar 2007, il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti jigu trasfuzi f'isem John sive Giovann Busuttil, Raymond Busuttil u Manuel Busuttil u dan stante l-mewt ta' Michael Busuttil; John u Francesco ahwa Busuttil, Joan Camilleri, Paul Zammit u Evarist Zammit, u b'digriet tas-16 ta' Gunju 2010, il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti jigu trasfuzi f'isem Emanuel Busuttil, Carmelo Busuttil, Paul Busuttil u Joseph Busuttil u dan wara l-mewt ta' missierhom Francesco Busuttil

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Gemini Holdings Limited u Christopher Grech, li permezz tieghu, wara li ppremettew illi:

Il-kontendenti kienu ffirmaw konvenju datat 2 ta’ Dicembru 2002, kopja tieghu hawn annessa u mmarkata Dokument A, li permezz tieghu, is-socjeta’ attrici obbligat ruhha li tixtri u takkwista minghand il-konvenuti, il-fond numru 14, Main Street, Zurrieq.

Il-konvenju gie estiz permezz ta’ skrittura tat-3 ta’ Lulju 2003 hawn annessa u mmarkata Dokument B, li biha estendew il-konvenju sa 6 xhur mil-lum jew sa xahar minn meta jinghataw ic-cwievet mill-Enemalta Corporation Limited.

Il-kontendenti baqghu ma resqux ghall-kuntratt finali billi baqghet ma tistax tigi vverifikata l-kundizzjoni jekk jew meta c-cwievet surriferiti inghataw, minhabba l-ambigwita’ tal-istess kundizzjoni u kwindi jehtieg li jigi prefiss terminu konvenzjonali li fih il-partijiet ghandhom jersqu ghall-kuntratt finali.

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tipprefiggi terminu qasir u parentorju, li fih, il-partijiet ghandhom jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att Notarili opportun ta’ trasferiment tal-fond 14, Main Street, Zurrieq, prevja dikjarazzjoni, jekk hemm bzonn, li l-kundizzjoni tal-estensjoni tal-konvenju surriferit ma tistax tigi vverifikata minhabba l-ambigwita’ tal-istess kundizzjoni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Paul, Michael, Paul Richard, John u Francesco ahwa Busuttil, li in forza taghha eccepew illi:

It-talbiet tal-atturi huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenju datat 2 ta’ Dicembru 2002, kif ratifikat u mgedded bi skrittura privata ohra datata 3 ta’ Lulju 2003 redatti taht il-ministeru tan-Nutar Dottor Mario Bugeja kien effettivament skada bid-dekors taz-zmien, liema skadenza avveriet ruhha bid-dekors ta’ sitt xhur dekorribbli mid-data tar-ratifika, cioe’ mit-3 ta’ Lulju 2003 u bid-data tal-iskadenza kienet 3 ta’ Jannar 2004.

L-intenzjoni tal-partijiet kollha firmatarji fuq l-iskrittura privata ta’ tigdid datata 3 ta’ Lulju 2003 kienet li l-konvenju iffirmat bejn il-partijiet fuq il-fond 14, Main Street, Zurrieq, jigi mgedded sa zmien sitt xhur dekorribbli mid-data tal-iskrittura jew sa xahar minn meta jinghataw ic-cwievet mill-Enemalta Corporation, u cioe’ skond liema minn dawn ic-cirkostanzi tigi l-ewwel, u f’liema kaz id-dekors tas-sitt xhur avvera ruhu l-ewwel, u b’hekk, il-konvenju mertu tal-kwistjoni kien skada, u konsegwentement, l-obbligazzjonijiet hemm espressi skadew u ma ghadx ghandhom ebda effett fil-ligi.

Bla pregudizzju ghall-premess, l-atturi ghandhom ukoll jippruvaw li huma rregistraw il-konvenju datat 2 ta’ Dicembru 2002 u r-ratifika tieghu datata 3 ta’ Lulju 2003 mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni u dana ‘ai termini’ u skond l-esigenzi tal-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta’ Malta, li fin-nuqqas jirrendi null l-istess konvenju.

Bla pregudizzju ghall-premess, il-konvenuti Joan Camilleri, Paul Zammit u Evarist Zammit qatt ma rratifikaw it-tigdid tal-konvenju.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Joan Camilleri, Paul Zammit u Evarist Zammit, li in forza taghha eccepew illi:

It-talbiet tal-atturi fil-konfront taghhom huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenju datat 2 ta’ Dicembru 2002 redatt taht il-ministeru tan-Nutar Dottor Mario Bugeja u li ghalih u fih biss huma kienu parti, kien effettivament in kwantu ghal sehemhom, skada bid-dekors

taz-zmien, liema skadenza avveriet ruhha bid-dekors ta' sitt xhur dekorribbli mid-data tal-konvenju, u bid-data tal-iskadenza kienet 2 ta' Gunju 2003.

L-intenzjoni tal-partijiet kollha firmatarji fuq il-konvenju datat 2 ta' Dicembru 2002 kienet li l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fuq il-fond 14, Main Street, Zurrieq, jibqa' validu sa zmien sitt xhur dekorribbli mid-data tal-konvenju jew sa zmien erba' xhur minn meta jinghataw lis-sid ic-cwievet tal-fond invendita mill-Enemalta Corporation, u cioe' skond liema minn dawn ic-cirkostanzi tigi l-ewwel, u f'liema kaz, id-dekors tas-sitt xhur avvera ruhu l-ewwel, u b'hekk il-konvenju mertu tal-kwistjoni in kwantu ghal sehem l-eccipjenti kien skada, u konsegwentement l-obbligazzjonijiet hemm essunti skadew u ma ghadx ghandhom ebda effett fil-ligi taghhom.

Bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti Joan Camilleri, Paul Zammit u Evarist Zammit qatt ma rratifikaw jew geddew il-konvenju minnhom iffirmat fit-2 ta' Gunju 2003.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat id-digriet taghha tat-3 ta' Jannar 2007, li permezz tieghu, il-gudizzju gie trasfuz f'isem John Busuttil, Raymond Busuttil u Manuel Busuttil wara l-mewt ta' missierhom Michael, wiehed mill-konvenuti.

Rat l-affidavit.

Semghet ix-xhieda viva voce.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

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

Is-socjeta' attrici qed titlob lil din il-Qorti tordna lill-konvenuti jersqu ghall-kuntratt finali wara konvenju. Il-konvenuti jsostnu li l-konvenju de quo issa skada.

Il-Perit Wilfred Debattista, direttur u azzjonista tas-socjeta' attrici xehed hekk:

"*Skond l-imsemmi konvenju, per klawzoli 5 u 6, il-partijiet kellhom jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' trasferiment sa erba' xhur mid-data li l-Korporazzjoni Enemalta tikkunsinja c-cwievet ghall-imsemmi fond lill-venditur, b'dan illi f'kaz li c-cavetta ma tinghatax sa sitt xhur mid-data tal-konvenju, il-konvenju jaqa'.*

Skond ftehim tat-3 ta' Lulju 2003, il-partijiet estendew il-konvenju bil-kundizzjoni li l-kuntratt jigi ppubblikat sa sitt xhur mid-data tal-estensjoni jew minn meta jinghataw ic-cwievet mill-Korporazzjoni Enemalta."

Chris Grech, ukoll mis-socjeta' attrici jikkonferma dan.

John Busuttil, il-konvenut, xehed illi:

"*Dawn ghamlulna l-kundizzjoni li biex isir il-kuntratt ridna ngibulhom ic-cavetta tal-kamra li kienet ghand l-Enemalta. Fil-fatt nizzlu fil-konvenju li jekk sa sitt xhur ma ngibux ic-cavetta, il-konvenju jaqa'. Fil-fatt ghaddew is-sitt xhur tal-ewwel konvenju u c-cavetta kienet ghadha ma gietx u ghalhekk ma sarx il-kuntratt. Ta' Gemini Holdings riedu jgeddu l-konvenju. Uhud minna qbilna li ngedduh imma kien hemm min ma riedx jiffirma u fil-fatt, Jane Camilleri, Paul Zammit u Evarist Zammit ma gewx jiffirmaw biex igeddu l-konvenju. Uhud minna geddidna l-konvenju ghal sitt xhur ohra jigifieri sal-ahhar tas-sena 2003.*"

Din ix-xhieda hija konfermata minn Paul Busuttil.

Joan Camilleri, min-naha taghha tixhed:

"*Dan il-konvenju kellu jaqa' jekk ic-cavetta tal-post in kwistjoni ma tigix ghandna mill-Enemalta fi zmien sitt xhur. Ghaddew hafna aktar minn sitt xhur u c-cavetta ma gietx ghandna. Jiena, ghalhekk, iddecidejt illi ma nbiegh xejn biex il-post inzommuh ghat-tfal.*

Ghalhekk, meta xi uhud mill-qraba tieghi qaluli li kien hemm min ser igedded il-konvenju wara li dan kien skada, jien ghidtilhom li jien ma kontx ser ingedded dan il-

konvenju ghaliex kif ghidt ma ridtx inbiegh. Fil-fatt, meta geddew il-konvenju fit-3 ta' Lulju 2003, jiena ma mortx niffirma kif jidher mid-dokument JC li qeghda nannetti ma' dan l-affidavit."

Il-Qorti ser tibda biex tikkonsidra l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Joan Camilleri, Paul Zammit u Evarist Zammit, li jilqghu ghall-kawza billi jsostnu li huma ma kinux parti fit-tigdid tal-konvenju u ghalhekk, fil-konfront taghhom, dan issa skada bid-dekors taz-zmien.

Jirrizulta li l-konvenju originali gie ffirmat fit-2 ta' Dicembru 2002. Klawzola 6 tal-istess testwalment tipprovdi illi:

"*Il-kuntratt finali jigi ppubblikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja sa 4 xhur minn meta c-cavetta tinghata lura lis-sid mill-Enemalta Corporation Limited, pero' f'kaz li c-cavetta ma tinghatax sa 6 xhur mil-lum u l-kamra ma tinghatax lura bil-vacant possession, dan il-konvenju jaqa'.*"

Din il-klawzola hija cara u inekwivoka. Galadarba, min-naha ta' Joan Camilleri, Paul Zammit u Evarist Zammit ma kienx hemm ebda tigdid tal-istess, il-konvenju fil-konfront taghhom huwa finalment skadut. Il-Qorti tinnota ukoll li l-pussess tal-kamra de quo inghata lura mill-Enemalta fit-2 ta' Awissu 2005, ben sentejn u nofs wara l-iffirmar tal-konvenju.

Ghaldaqstant, l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Joan Camilleri, Paul Zammit u Evarist Zammit qed tigi milqugha u t-talbiet tas-socjeta' attrici fil-konfront taghhom michuda.

Il-konvenuti l-ohra geddew l-ewwel konvenju fit-3 ta' Lulju 2003 u qablu hekk dwar id-durata tal-istess.

"*... qed igeddu l-konvenju fuq il-fond 14, Main Street, Zurrieq, sa 6 xhur mil-lum jew sa xahar minn meta jinghataw ic-cwievet mill-Enemalta Corporation Limited.*"

F'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti, il-principju regolatur huwa dak stabbilit fl-Art. 1002 tal-Kap. 16 li jipprovdi testwalment illi:

"*Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni.*"

Art. 1003 imbaghad ikompli:

"*Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha kif ikun jidher car mill-partijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet.*"

Fis-sentenza **"**John Spiteri et vs Popeye Investments Limited**"** (A.C. – 3 ta' Novembru 2006) inghad illi kif:

*"Ravvizat fis-sentenza fl-ismijiet **Elena Micallef v. E. Ciantar** (Vol.X.345) deciza fit-3 ta' Jannar 1884 "quando sorgono difficolta' sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge forinisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri diretti come mezzi d'interpretazione, senza vincolare la liberta` del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso".*

"Hawhekk opportun li jigu ribaditi certi principji regolanti materji ta' kuntratti –

*i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu ligi ghall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodici Civili; **Carmelo Bajada noe v. Fr. S. Cachia et noe** (A.K. deciz 16 ta' Lulju 1973);*

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jghid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car m'hemmx lok ghall interpretazzjoni (Vol.XXXIV.i.p27). L-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-atti innifsu u mhux minn provi estraneji, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali".

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher car mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar

*dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi "din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-kwalsola li tkun jista' biss jigi nterpretat b'mod univoko ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien **("J. Bartolo et v. A. Petroni** deciza 7 ta' Ottubru 1997")".*

*iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti "hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot (**J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe** – Appell Superjuri deciz 28 ta' Frar 1997).*"

Fid-dawl ta' dawn il-principji, ghalhekk, u partikolarment fid-dawl tal-insenjament, fil-kawza fuq citata "Bartolo vs Petroni" (deciza fis-7 ta' Ottubru 1997), din il-Qorti hi tal-fehma li dak li effettivament ftehmu z-zewg partijiet kien li ma jibqghux marbutin "in aeternum" galadarba kien hemm dubju dwar meta setghet tavvera ruhha s-sitwazzjoni ta' rilaxx ta' pussess mit-terz estraneju, cioe' f'dan il-kaz, Enemalta Corporation. Il-Qorti tifhem ukoll li, peress illi dak li ghamel it-tieni ftehim kien li gedded l-effett tal-ewwel konvenju, ikun ghaqli u utli li z-zewg klawzoli jingraw flimkien. Issa l-klawzola tal-ewwel konvenju jirnexxielha aktar mit-tieni twassal l-intenzjoni tal-partijiet, li wara sitt xhur, jigri x'jigri, il-konvenju jiskadi.

Il-Qorti tinnota finalment illi ebda parti ma kkontro-ezaminat ix-xhieda tal-parti l-ohra. Lanqas ma gew prezentati noti ta' sottomissjonijiet, fakolta' moghtija mill-Qorti liz-zewg partijiet.

Fid-dawl tas-suespost, ghalhekk, il-Qorti tqis li l-konvenuti Paul, Michael, Paul Richard, John u Francesco ahwa Busuttil ghandhom ragun isostnu li l-konvenju skada fit-3 ta' Jannar 2004, cioe' sitt xhur wara d-data tar-ratifika tat-

3 ta’ Lulju 2003. Ghalhekk, it-talbiet tal-atturi fil-konfront taghhom qed jigu michuda ukoll.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-ewwel eccezzjoni ta’ Paul, Michael, Paul Richard, John u Francesco ahwa Busuttil u l-ewwel eccezzjoni ta’ Joan Camilleri, Paul Zammit u Evarist Zammit u tichad it-talba tal-atturi.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Gemini Holdings Limited u Chris Grech.

< Sentenza Finali >

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