Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 22 ta' Marzu 2002

Citazzjoni numru 1979/99 AJM

Kawza numru

Francis Grixti

Vs

Godfrey Ellul Sullivan

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-13 ta' Settembru 1999 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta li huwa sid ta' garaxx bla numru bl-isem ta' Connie Garage, kif ukoll ta' pasagg li jinsab fuq l-istess faccata u jinfed mal-imsemmi garaxx, liema proprjeta' jinsabu gewwa Triq San Paul, San Gwann; illi l-attur ikkonceda l-imsemmija proprjeta' lill-konvenut b'titolu ta' kera; illi l-attur huwa sid l-arja tal-ambjenti msemmija u koncessi b'titolu ta' kera lill-konvenut u l-istess lokazzjoni ma kienetx tinkludi l-arja tal-proprjeta' imsemmija; illi l-attur u l-konvenut kienu ftehmu verbalment, meta giet koncessa l-lokazzjoni, li meta l-attur ikun ser jizviluppa u jibni fuq l-arja sovrastanti l-garaxx u l-passagg imsemmi, l-inkwilin obbliga ruhu li jivvaka u jizgombra l-ambjent lilu mikri,

sakemm isiru x-xogholijiet necessarji ta' kostruzzjoni; illi l-attur ghandu bzonn jibni l-arja imsemmija, sabiex jibni residenza fost ohrajn ghal familjari tieghu, u ghalhekk huwa ottjena l-permessi relattivi ta' l-awtoritajiet koncernati u ghamel l-arrangamenti sabiex jinbeda x-xoghol ta' kostruzzjoni; illi minkejja l-ftehim u li kien interpellat, il-konvenut qed jonqos li jaghmel dak miftiehem u jivvaka u jizgombra l-garaxx u l-passagg sakemm jitlestew ix-xogholijiet mill-attur; talab li din il-Qorti:-

1. tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi l-Qorti, jivvaka u jizgombra mill-garaxx mill-garaxx u passagg fuq imsemmija proprjeta' tal-attur u dana kif miftiehem bejn il-kontendenti meta l-attur ikkonceda l-proprjeta' imsemmija lill-konvenut b'titolu ta' lokazzjoni, sakemm l-attur ikun jista' jaghmel xoghol ta' bini u kostruzzjoni fuq l-arja tal-imsemmija proprjetajiet u dak kollu mehtieg sabiex il-kostruzzjoni tkun in linea mal-permessi mahruga mill-awtoritajiet relattivi;
2. tiddikjara lill-konvenut responsabbli tad-danni li qed isofri u li ser isofri l-attur minhabba l-inadempjenza tal-konvenut;
3. tillikwida d-danni hekk sofferti mill-attur, kawza tal-inadempjenza tal-konvenut, permezz tal-opera ta' periti nominandi;
4. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjes u b'hekk il-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda ta' l-attur.

Rat in-nota tal-konvenut presentata fis-7 ta' Ottubru 1999 li permezz taghha eccepixxa:-

1. Illi l-eccipjent mhux il-legittimu kontradittur ghax il-lokazzjoni hija f'idejn socjeta' kummercjali Delicatessen Products Ltd. Li

mill-imsemmi fond tiggestixxi il-fabbrika taghha u dejjem hallset il-kera bi b'cheques taghha kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi mhux minnu li qatt sar xi ftehim kif allegat fic-citazzjoni li l-inkwilin jivvaka l-fond de quo sakemm l-attur ikun qed jibni l-arja sovrastanti u anke kieku kellu jirrizulta xi ftehim simili, dan mhux validu fil-ligi, ghax bhala ftehim li jmur kontra l-protezzjoni moghtija bl-artikolu 13 tal-Reletting of Urban Property (Regulation) Ordinance, hu null u bla effett skond l-art. 16 tal-istess Ordinanza. Inoltre din il-Qorti hija inkompetenti ghar-rigward ta' l-ewwel talba skond din l-Ordinanza.

3. Illi mhuma dovuti ebda danni lill-attur ghax l-inkwilin qed jezercita dritt li taghtih il-ligi specjali tal-kera u ghalhekk m'hemmx danni x'jigu likwidati u mhallsa.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenut.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-3 ta' Dicembru 1999 quddiem din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tat-22 ta' Marzu 2000 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti mill-kontendenti fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-23 ta' Novembru 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

F'dawn il-proceduri fejn l-attur, qua sid fond mikri lill-konvenut, qed jitlob li jigi attwat ftehim li jifforma parti mil-lokazzjoni, il-konvenut qed jeccepixxi li huwa mhux il-legittimu kuntradittur billi l-kirja se mai ssejjah lis-socjeta' Delicatessen Products Ltd li tiggestixxi n-negozju taghha f'dan il-fond u kienet hi li dejjem hallset il-kera relattiva.

Il-kwistjoni ta' bejn il-partijiet tikkoncerna allegat ftehim fejn sid il-fond mikri, cioe l-attur, zamm id-dritt li jizviluppa l-arja sovrastanti l-fondi mikrija u l-konvenut, qua inkwilin, accetta li jivvaka l-istess ambjenti sakemm jsir din il-kostruzzjoni. Fir-realta' din il-kawza tikkoncerna kirja ta' garaxx wiehed u passagg, filwaqt li bejn il-kontendenti, ossia kif isostni l-konvenut, bejn l-attur u s-socjeta' Delicatessen, hemm kirjiet diversi ta' garaxxijiet u b'kollox hames fondi gew mikrija.

Il-fond in kwistjoni u cioe Connie Garage, gewwa Triq San Paul, San Gwann, kien l-ahhar fond proprjeta' ta' l-attur li gie f'idejn il-konvenut. In effetti l-mod kif il-konvenut ha pussess ta' dan il-fond huwa pjuttost irregolari. Dan billi l-istess fond kien jinsab mikri lill-terza persuna u cioe certu Martin Micallef. Dan Micallef kien gie avvicinat mill-konvenut, ad insaputa ta' l-attur, u talbu jcedilu l-kirja. Fil-fatt hekk ghamel u Micallef hareg mill-garaxx u l-konvenut mar ghand l-attur u talbu jaqliblu l-kera f'ismhu. Dan ta' l-ahhar fl-ewwel istanti oggezzjona billi hassu offiz li dak li kien sar kien sar wara dahru u minghajr il-kunsens tieghu, izda wara li l-konvenut accetta li joqghod taht l-istess kondizzjonijiet tal-kirijiet ta' garaxxijiet l-ohra lilu mikrija, u billi l-attur ma kienx ser jbati riduzzjoni ta' kera, accetta, ircevi l-hlas u irrilaxxa ricevuta f'isem il-konvenut u certu Bowerman.

Fl-okkazzjoni meta ittiehed il-garaxx in kwistjoni ossia meta l-kirja nqalbet fuqu, ma saret ebda skrittura ta' lokazzjoni u dan presumibilment billi bejn il-kontendenti gja kien hemm kirjiet ohra u l-intendiment kien li din il-lokazzjoni tibqa' regolata b'dak li kien gie miftiehem fir-rigward ta' garaxxijiet ohra fl-istess lokal.

Issa l-konvenut qed isostni li l-kirja ta' dan il-garaxx saret favur s-socjeta' imsemmija u ghalhekk l-azzjoni odjerna trid tigi ndirizzata kontra taghha u mhux tieghu personalment. Dan qed jinghad billi, skond il-konvenut, l-attur dejjem kien konxju tal-fatt li l-ambjent in kwistjoni, bhal l-ambjenti l-ohra lilu mikrija mill-attur, kienu dejjem uzati mill-kumpanija Delicatessen li kienet tiggestixxi n-negozju taghha hemm, billi l-ircevuta harget f'isem il-konvenut u Bowerman, socju tal-konvenut fl-imsemmija socjeta, u billi l-pagamenti ta' kera dejjem jew kwazi dejjem saru b'cheques mahruga mis-socjeta' Delicatessen Products Ltd.

L-attur ma jinnegax li saru dawn il-pagament mis-socjeta', u wara kollox ma jistax jaghmel hekk in vista tal-ezebiti fil-process. Izda l-attur isostni li meta saret il-kirja ta' l-ewwel garaxx s-socjeta' Delicatessen lanqas biss ma kienet iffurmata, li l-konvenut ghal sentejn shah hallas de proprio u kien biss wara, meta din is-socjeta' gie furmata, li l-pagamenti bdew isiru mis-socjeta. L-attur jkompli jghid li huwa ma jsib ebda diffikulta fir-rigward ta' minn jhallsu l-kera, biss jsostni li r-relazzjoni tieghu dejjem kienet u baqghet mal-konvenut personalment billi dan kellu jaghmel tajjeb ghal kera u ghall-obbligi assunti fil-koncessjoni.

Ikkunsidrat:-

Bhala regola generali jinghad li kull hlas jissoponi dejn. Izda l'adempiment ta' obbligazzjoni simili mhux necessarjament trid issir mill-obbligat billi "*l-obbligazzjoni tista' tigi mitmuma bil-hlas maghmul minn kull persuna li jkollha interess fiha, bhal wiehed li jkun obbligat flimkien ma ohrajn jew garanti."* Mhux hekk biss izda il-ligi tkompli tghid (Art. 1148(b) illi "*l-obbligazzjoni tista ukoll tigi mitmuma bil-hlas maghmul minn terza persuna li ma jkollhiex interess fiha, basta li din il-persuna tagixxi fl-isem u ghall-interess tad-debitur, jew, jekk tagixxi fl-isem taghha nfisha, basta li ma tigix imdahhla fil-jeddijiet tal-kreditur*."

Issa certament jidher li s-socjeta' Delicatessen Products Ltd kellha kull interess li tissodisfa l-obbligazzjoni naxxenti mill-kirja billi thallas il-kera tal-fond u dana stante li l-istess socjeta' kienet tiggestixxi n-negozju taghha mill-istess fond.

Apparti dan minn ezami ta' l-iskritturi ta' lokazzjoni ezebiti u li jidher jinkorporaw l-obbligi reciproci tal-kontendenti fir-rigward tal-kirjiet kollha li saru, inkluza dik in kwistjoni, jinghad espressament hekk: "*L-inkwilin* (li f'dawn l-iskritturi huwa definitivament il-konvenut fil-kapacita tieghu personali) *ikollu d-dritt li juza l-fond ukoll in assocjazzjoni ma terzi persuni. F'kaz li jsir dana, l-inkwilin jibqa' pero' responsabbli personalment 'in solidum' mal-kumpanija ghal hlas tal-kera kollu u ghall-adempiment tal-obbligi kollha skond il-kuntratt presenti ta' lokazzjoni, u dan ghaz-zmien kollu ta' dina l-lokazzjoni."* (Para 9 tal-iskrittura tas-26 ta' Marzu 1982.) Ghandu jinghad li meta giet redatta u ffirmata din l-iskrittura s-socjeta' Delicatessen Products Ltd ma kienetx ghadha giet iffurmata u lanqas ma' jirrizulta li l-konvenut kellu xi socjeta' ohra. Jidher ghalhekk li din l-iskrittura jssofri xi ftit minn minn nuqqas ta' "drafting". Dan billi ghalkemm fil-premessi tal-iskrittura

jirrizulta bl-aktar mod car li l-inkwilin kellu jkun l-konvenut personalment, kif seta' jintrabat garanti solidali ghal hlas tal-kera ma' socjeta' li setghet tigi furmata. Din id-dicitura tohloq ftit ta' konfuzjoni dwar minn kellu jkun ezattament l-inkwlin u dana stante li wiehed jista' jkun biss garanti versu kreditur ghad-debitur ta' obbligazzjoni jekk dan ta' l-ahhar ma jissodisfaxx l-obbligi tieghu. Izda, kif gja intqal, l-inkwilin, u ghalhekk l-obbligat, skond l-imsemmija skrittura, kien biss l-konvenut u hadd izjed. Ghalhekk proprjament il-kumpanija '*futura*' setghet biss tintrabat li tiggarantixxi l-obbligi tal-inkwilin u mhux vice versa. Din il-konfuzjoni tidher ukoll fil-paragrafu sussegwenti tal-imsemmija skrittura billi hemm jerga jinghad li "*l-inkwilin innifsu, personalment, jew il-kumpanija, jekk (ikun) il-kaz, ma jkunx jistghu jissublokaw favur terzi dana l-istess fond ossia hanut"* Hawn il-Qorti terga tosserva li d-dritt tas-sublokazzjoni jew id-divjet tieghu jista' jinghata jew jigi negat biss lill-inkwilin u hadd izjed.

Dan premess din il-Qorti tasal ghal konkluzzjoni li ghalkemm ir-relazzjoni legali ta' bejn il-kontendenti ma hijiex wahda felici, certament jirrizulta li l-inkwilinat, bil-kondizzjonijiet kontemplati bejn il-kontendenti, kien dejjem u f'kull cirkostanza moghti lill-konvenut personalment.

Dan pero' ma jnaqqas xejn mill-fatt, enfasizzat mid-difensur tal-konvenut, li l-fondi mikrija, nkluz dak mertu tal-kawza, huma hekk mikrija ghall-skopijiet kummercjali. Dan jirrizulta ampjament mit-tieni paragrafu tal-imsemmija skrittura fejn jinghad espressament li "*Dan il-fond ikun jista' jigi uzat mill-inkwilin ghal kwalunkwe generu ta' negozju li jidhirlu* ....."

Hawn din il-Qorti terga tmur lura ghall-iskop ta' din il-kawza. F'dawn il-proceduri mhux qed jigi diskuss l-validita' o meno ta' lokazzjoni izda se mai l-ezekuzzjoni ta' obbligu kuntrattwali formanti parti minn din il-kirja. Huwa veru li l-konvenut qed jinnega li kien hemm tali ftehim jew sahansitra jekk kien hemm, li ftehim simili huwa null. Dan pero' mhux mertu ta' din is-sentenza u jkun okkorrendo, ezaminat fi stadju ulterjuri tal-kawza. Minn ezami tad-dokument imsemmi jirrizulta li ghal anqas ghal kirja tas-26 ta' Marzu 1982 u dik tas-27 ta' Dicembru 1984, li jikkoncernaw ambjenti differenti ghal dak mertu tal-kawza, jirrizulta, in iskritto, l-obbligazzjoni li l-konvenut jivvaka l-fondi lilu mikrija f'kaz li ser jkunu jsiru xogholijiet ta' kostruzzjoni. Mix-xhieda tal-attur mhux kontradetta, jirrizulta li huwa accetta s-sublokazzjoni minn Micallef favur l-konvenut, taht l-istess obligazzjoni. Ghalhekk gia la darba jirrizulta li l-inkwilin huwa l-konvenut, jispetta lilu, u mhux terza persuna estranea ghall-kirja, li jivvaka l-fond lilu mikri. F'dan is-sens ghalhekk huwa l-konvenut il-legittimu kuntradittur u hadd izjed.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut bl-ispejjes kontra tieghu.

Onor Imhallef Albert J. Magri