

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tad-29 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 527/2010

**Joseph Zammit u martu Victoria Zammit u Joseph
Vella**

Vs

Nazzareno Farrugia u martu Mary Anne Farrugia

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fl-24 ta' Mejju 2010 l-atturi ppremettew li:-

1. Il-konvenuti talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' sekwestru ezekuttiv numru 194/2010, u dan wara li b'ittra ufficjali tas-27 ta' Jannar 2010 irrendew ezegwibbli l-kuntratt tal-11 ta' Awissu 1994.

Pagna 1 minn 10

Qrati tal-Gustizzja

2. Permezz ta' l-imsemmi kuntratt l-atturi kienu krew laundry fil-fond 1 u 2, Triq Santa Margherita, Siggiewi u bieghulhom il-makkinarju ghall-prezz ta' Ewro 118,798.04.
3. Il-konvenuti ntrabtu li jdawwru l-permessi tal-laundry fuq l-atturi fi zmien xahrejn – klawzola 4 – izda l-konvenuti dan qatt m'ghamluh, u dan bi ksur tal-ftehim. Ksur li gie rikonoxxut *obiter* f'kawza ohra li l-atturi ghamlu kontra l-konvenuti, kif ser jinghad iktar tard.
4. Inoltre l-konvenuti ntrabtu bi klawzola 9.
5. Ftit xhur wara l-kuntratt ta' Awissu 1994, cjoe' malli l-atturi hadu f'idejhom il-laundry u bdew joperaw, il-pulizija bdiet twaqqafhom milli jkomplu joperaw minhabba nuqqas tal-permessi kollha necessarji, u dan baqa' jsir sa ma l-atturi kienu kostretti jwaqqfu l-operat kollu tal-laundry.
6. L-atturi ghamlu kawza fejn talbu lill-qorti tiddikjara li l-kuntratt tal-11 ta' Awissu 1994 hu null u bla effett ghaliex il-kunsenza tal-atturi kien vizjat b'qerq imputabbli lill-konvenuti, u ghandhom jithallsu lura l-flus li thallsu lill-konvenuti u jithallsu d-danni.
7. Filwaqt li l-Prim'Awla laqghet it-talbiet, is-sentenza giet revokata mill-Qorti tal-Appell. Ghalkemm l-atturi talbu ritrattazzjoni, it-talba giet michuda.
8. Ghalhekk il-kuntratt tal-11 ta' Awissu 1994 ghadu validu sal-lum, u di fatti l-konvenuti rrendewh ezekuttiv bl-imsemmija ittra ufficjali tas-27 ta' Jannar 2010 u anke hargu l-mandat ta' sekwestru 194/2010 a bazi tieghu.
9. FI-2007 il-konvenuti bdew joperaw laundry fl-istess fond, u dan bi ksur ta' klawzola 9 tal-kuntratt. Minhabba ksur ta' din il-klawzola, il-konvenuti ghandhom obbligu jhallsu Ewro 46,587.47.

L-atturi talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti kisru l-kondizzjonijiet tal-kuntratt iffirmit fil-11 ta' Awissu 1994.
2. Tiddikjara li l-atturi kellhom u ghandhom jigu mahlula mill-obbligu li jhallsu lill-konvenuti l-flejjes indikati fl-istess kuntratt.
3. Tiddikjara li l-flus gia mhallsa mill-atturi lill-konvenuti a bazi ta' l-imsemmi kuntratt, jew parti minnhom, ghandhom jigu rifuzi lill-atturi.

4. Tordna lill-konvenuti jhallsu lura lill-atturi dawk il-flus mhallsa lilhom indebitament.
5. Tiddikjara li l-konvenuti kisru klawzola 9 ta' l-imsemmi kuntratt tal-11 ta' Awissu 1994, u ghalhekk huma obbligati jhallsu lill-atturi s-somma ta' Ewro 46,587.47.
6. Tordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi din is-somma pre-likwidata, oltre l-interessi fuqha minn Awissu 2007.
7. Tiddikjara li l-mandat 194/2010 inhareg a bazi ta' kuntratt li nkiser mill-konvenuti, u ghalhekk tordna r-revoka tieghu.
8. Tillikwida kwalunkwe danni ohra kawzati mill-konvenuti lill-atturi in addizzjoni ma' dawk prelikwidati u mitluba f'talba numru hamsa (5) u tordna lill-istess konvenuti jhallsuhom lill-istess atturi.

Il-konvenuti wiegbu (fol. 66):-

1. *Res judicata* peress li t-talbiet attrici diga' gew determinati mill-Qorti tal-Appell fil-kawza 568/1996 deciza mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Dicembru 2007.
2. F'kull kaz:-
 - (i) Il-kirja tal-laundry kienet giet terminata mill-atturi b'mod volontarju, u giet accettata mill-konvenuti.
 - (ii) Il-mobbli nbieghu permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Awissu 1994, u l-prezz taghhom sar dovut bil-beneficcju tat-terminu skond klawzola 11.
3. It-talba ghar-revokat tal-mandat ta' sekwestru ezekuttiv 194/2010 ghandha tigi michuda ghaliex il-hrug tieghu ntalab skond il-ligi, peress li l-kreditu hu cert, likwidu u skadut, oltre l-imghaxijiet u liema prezz hu dovut ghall-bejgh tal-attrezzi skond il-kuntratt li kien rez ezekuttiv permezz ta' ittra ufficjali tas-27 ta' Jannar 2010.
4. Il-pattijiet u kondizzjonijiet spiccaw max-xoljiment tal-istess lokazzjoni mill-atturi.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti inkluzi dawk tal-kawza fl-istess ismijiet (568/1996).

Il-fatti huma s-segwentii:-

1. Fil-11 ta' Awissu 1994 il-partijiet iffirmaw skrittura ta' kera tal-laundry Maryanne's Laundry, garaxx numru 1, New Street Off Saint Margaret Street, Siggiewi.
2. FI-20 ta' Frar 1996 l-atturi pprezentaw kawza (cit numru 568/96) ghar-rexxissjoni tal-kuntratt minhabba li allegaw li l-kunsens taghhom fuq l-iskrittura kien vizjat bi zball u b'eghmil doluz.
3. Fis-27 ta' Marzu 1996 l-atturi tterminaw il-kirja bla pregudizzju ghall-kawza li kienu pprezentaw¹.
4. B'sentenza tal-25 ta' Settembru 2006 il-Qorti tal-Appell irrevokat is-sentenza tal-ewwel qorti u filwaqt li laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, cahdet it-talbiet tal-atturi.
5. Fis-27 ta' Jannar 2010 il-konvenuti pprezentaw ittra ufficjali sabiex jirrendu l-kuntratt ezegwibbli (fol. 13).
6. Fid-9 ta' Frar 2010 il-konvenuti pprezentaw mandat ta' sekwestru ezequttiv (numru 194/2010) ghas-somma ta' Ewro 62,024.23 sorte u Ewro 43,416.96 imghax.

B'din l-azzjoni l-atturi qeghdin issa jfittxu ghal dikjarazzjoni li l-konvenuti kienu inadempjenti:-

- i. fit-twettiq ta' dak pattwit fir-raba' klawzola tal-kuntratt, li taqra: *"Il-permessi tal-laundry u insurances jridu iduru fuq l-inkwilin fi zmien xahrejn millum u jithallsu u jigu sopportati mill-istess inkwilin."*. Ghalhekk qeghdin jitolbu r-rifuzjoni tal-flus li s'issa hallsu u li m'ghandhomx l-obbligu li jhallsu l-bilanc.
- ii. fl-obbligu li assumew fi klawzola numru disa' tal-kuntratt, li taqra: *"Is-sid jew kumpannija li fiha ghandu shareholding bl-ebda mod ma jista' jiftah laundry business iehor fi kwalunkwe parti ta' Malta u Ghawdex u kemm-il darba jaghmel dan huwa jehel penali awtomatika u irriducibbli ta' ghoxrin elf lira maltin bhala danni gia likwidati liema klawsola tibqa' in vigore sakemm ikun ghadu validu dan il-kuntratt attwali."*.

¹ Fol. 54 tac-citazzjoni numru: 568/96.

Res judicata.

Filwaqt li fil-kawza 568/1996 l-azzjoni kienet ghar-rexxissjoni tal-kuntratt tal-11 ta' Awissu 1994 minhabba vizzju tal-kunsens, f'din il-kawza l-atturi jibbazaw l-azzjoni fuq inadempjenza tal-obbligi kuntrattwali min-naha tal-konvenuti.

Hu veru li: *"Il-gudikat jifforma ruhu mhux biss ghar-rigward ta' dak li gie diskuss espressament, imma anki ta' dak li messu gie diskuss, u ma giex diskuss, mill-parti li kellha tiddiskutih biex issostni d-domanda jew l-eccezzjonijiet taghha; u l-gudikat ma jigix nieqes minhabba d-diversita` tal-motivi tal-'causa petendi"* (**Kontrollur tad-Dwana vs J.t.e. Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri)² fis-17 ta' Frar 2003). Pero' m'hemmx dubju li fl-ewwel kawza ma kienx possibbli ghall-atturi li jitolbu dikjarazzjonijiet simili ghat-talbiet numru 1 u 5, in kwantu dawn huma inkompatibbli mat-talba ghar-rexxissjoni tal-kuntratt minhabba vizzju tal-kunsens. Il-kwistjoni dwar jekk l-atturi kienux inadempjenti fit-twettiq tal-obbligi kuntrattwali taghhom qatt ma trattata u deciza fil-kawza 568/96.

Il-principju ta' *res judicata* ma jippermettix li terga' tinfetah diskussjoni dwar is-sentenza, lanqas jekk jista' jkun li hi ingusta (ara **Anna Magro vs Emmanuel Psaila nomine et** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Dicembru 2002).

Min-naha l-ohra fatti li diga' gew stabbiliti u l-qorti esprimiet il-fehma taghha dwarhom ma jistghux jinbidlu billi jigi propost procediment gdid. Il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li qabel iffirmaw il-ftehim, l-atturi kienu nformati x'permessi kien hemm fuq il-laundry. Konkluzjoni li din il-qorti m'ghandix l-awtorita' li terga' tindaga, ighidu x'ighidu l-atturi.

Klawzola numru 4.

L-atturi jsostnu li l-konvenuti naqsu milli jittrasferixxu l-permessi tal-laundry u ghalhekk kienu inadempjenti fit-

² Imhalled P. Sciberras.

twettiq ta' l-obbligazzjoni kuntrattwali. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva li:-

i. Meta sar il-kuntratt, kien hemm zewg permessi³:-

(a) Permess *“To operate (4) four washing machines at 17KW each and 5 tumble Dryers of 10KW each at Fresh & Clean Laundry Stores 1 & 2, N/S off St. Margaret Str, Siggiewi. Provided:- Electric motors be firmly fixed and no accessories be fixed to party walls.”*

(b) Permess *“To keep a laundry at Fresh and Clean Laundry, Stores 1 and 2, N/S off St Margaret Str, Siggiewi provided no nuisance be caused to neighbours.”*

ii. M'huwix kontestat li l-permessi ma gewx trasferiti f'isem xi hadd mill-atturi. Bla dubju t-trasferiment tal-permessi seta' jsir biss fir-rigward tal-laundry u tal-apparat li jissema fil-permess fuq imsemmi. Il-klawzola in ezami titratta dwar permessi li kienu jezistu fiz-zmien tan-negozju, u mhux permessi ohra li seta' kienu mehtiega fir-rigward ta' apparat iehor li kien hemm fil-laundry.

iii. M'hemmx dubju wkoll li sabiex ikun jista' jsir trasferiment ta' permessi kellu jkun hemm il-partecipazzjoni tal-atturi. It-trasferiment tal-permessi ma kenitx xi haga li tiddependi biss mill-konvenuti.

iv. Hu evidenti li a bazi ta' dak li jallegaw l-atturi il-problema nqalghet mhux ghaliex ma nqalbox il-permessi li kien hemm izda ghaliex isostnu li l-konvenuti ma kellhomx il-permessi kollha li huma mehtiega biex tkun tista' topera l-laundry. Tant hu hekk li l-kawza li ghamlu l-atturi ma kenitx sabiex igieghlu lill-konvenuti jittrasferixxu l-permessi, imma ghar-rexissjoni tal-kuntratt minhabba vizju tal-kunsens bazat fuq zball u eghmil doluz.

v. Il-Qorti tal-Appell iddikjarat li sa minn qabel gie ffirmat il-kuntratt l-atturi kienu jafu x'permessi hemm fir-rigward tal-laundry, u li rawhom⁴. Dan minkejja li l-atturi

³ Kif konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-25 ta' Settembru 2006.

⁴ *“Stabbilit illi, kif gia' inghad, qabel ma gie iffirmat il-kuntratt in kwistjoni il-konvenuti urew il-permessi vigenti lill-atturi, isegwi illi l-atturi – qabel l-iffirmar – kienu jafu liema makkinarju illi kienu ser jixtru kien kopert b'permess illi jista' jithaddem fil-laundry in kwistjoni.... Ghalhekk ma jistax jinghad illi, kwantu ghal xi makkinarju mibjugh illi ma kienu kopert b'permess, il-konvenuti qarrqu bl-atturi. Huwa possibbli illi l-atturi ffirmaw il-kuntratt in kwistjoni ghaliex hasbu (zball ta' fatt, art. 976, Kap. 16) illi l-makkinarju mibjugh kien kollu kopert bil-permess mehtieg. Jekk gara hekk, pero', kienu l-atturi stess illi inducew lilhom infushom f'dan l-izball ghaliex ma ezaminawx sewwa id-dokument a fol. 47”*

ghadhom jinsistu li qatt ma ntwerew il-permessi. Pero' dan 'il fatt gie determinat b'mod defenittiv fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell. Din il-qorti ma tistax terga' tinvestiga din il-materja in kwantu jekk kellha twettaq xi ezercizzju simili ikun qieghed jigi meghlub il-principju li l-gudikati jservu biex jaghtu certezza. Principju li bla dubju jrid japplika fejn hemm l-identita' tal-partijiet, kif hemm f'dan il-kaz.

vi. L-attur xehed: *“Mistoqsi mill-qorti x'kienet il-problema biex isir it-transfer minn isem Farrugia tal-permess ezistenti ghal fuq isem ta' kumpannija taghna, nghid li Farrugia qatt ma avvicinawna, biex isir dan l-ezercizzju. **Il-problema inqalghet, ma stajnix inkomplu ghax ma setax ikun hemm permessi ta' l-apparat kollu li kien hemm fil-laundry.**”*⁵ (enfazi tal-qorti). Kien fl-interess tal-atturi li jiehdusiebs li jizguraw li dak li kien hemm bzonn, isir biex isir it-transfer tal-permessi. Pero' fl-istess deposizzjoni Zammit ikkonferma li kien mar fil-Kwartieri Generali tal-Pulizija sabiex jinqalbu l-permessi, akkumpanjat mill-konvenuta u ntalbu site plan u certifikat minghand inginier tal-elettriku. Mela m'huwiex minnu li ma sar xejn. Minn din id-deposizzjoni l-qorti tkompli ssahhah il-fehma li ghall-atturi l-problema nqalghet mhux ghaliex ma gewx trasferiti l-permessi li kien hemm fid-data tan-negozju, izda minhabba li jsostnu li mhux l-apparat kollu fil-laundry kien kopert minn permess. Fil-fatt fir-rikors guramentat stess ikkonfermaw kif il-problemi nqalghu meta l-pulizija bdew iwaqqfuhom *“... milli jkomplu joperaw minhabba nuqqas tal-permessi kollha necessarji, u dan baqa' jsir sa ma l-atturi kienu kostretti jwaqqfu l-operat kollu tal-Laundry.”* (paragrafu 5, fol. 2). F'dan ir-rigward issir riferenza wkoll ghall-affidavit li Zammit kien ipprezenta fil-kawza 568/1996 (ara paragrafi 15-18).

vii. Kienu l-atturi li minn jeddom qabdu u abbandunaw il-kirja tal-laundry, minghajr ma hadu passi biex igieghlu lill-konvenuti jittrasferixxu l-permessi f'isimhom. Abbandun li sehh mhux minhabba li ma gewx trasferiti z-zewg permessi fuq imsemmija fuq isem l-atturi imma ghaliex l-atturi jghidu li ma kienx hemm permessi fuq il-makkinarju kollu u ma kienx possibbli ghalihom li jkomplu joperaw. Il-qorti ma tifhimx ir-ragunament tal-atturi, u lanqas tista'

⁵ Seduta tad-9 ta' Dicembru 2011.

tifhem kif issa qeghdin ighidu li l-kirja ghadha fis-sehh. Huma hadu decizjoni li jirrinunzjaw ghall-kirja u jzommu l-mobbli li xtraw u sahansitra jiddisponu minnhom. Issa ma jistghux jirrifjuta li jonoraw l-obbligu tal-hlas.

viii. Certament li l-konvenuti qatt ma setghu jittrasferixxu permessi ghall-uzu ta' makkinarju li ma kienux koperti minn permessi. Fil-kuntratt m'hemm l-ebda obligazzjoni li l-konvenuti jottjenu permess ghall-uzu ta' dak il-makkinarju li ma kienx kopert minn permess. Gialdarba l-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li “[...] qabel ma gie iffirmit il-kuntratt in kwistjoni il-konvenuti urew il-permessi vigenti lill-atturi, isegwi illi l-atturi – qabel l-iffirmar – kienu jafu liema makkinarju illi kienu ser jixtru kien kopert b'permess illi jista' jithaddem fil-laundry in kwistjoni.”, l-obbligu kien tal-atturi li jottjenu l-permess.

ix. Fl-affidavit l-attur Joseph Zammit xehed li: *“Il-kuntratt tal-kiri tal-laundry sar ghal zmien indefenit, u fuq l-istess kuntratt Farrugia bieghulna l-makkinarju ta' l-istess Laundry taghhom ghall-prezz ta' Lm51,000 (klawzola 11), illum 118,798.04, li ahna kellna nhallsu bin-nifs.”*. Irrispettivament mill-osservazzjonijiet li saru hawn fuq, il-qorti ma tifhimx kif l-atturi jippretendu li ma jhallsu xejn meta huma stess ikkonfermaw li l-mobbli ddisponew minnhom.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti tikkonkludi li l-atturi ma tawx prova ta' inadempjenza min-naha tal-konvenuti u f'kull kaz l-agir taghhom m'huwiex kompatibbli ma' dak li qeghdin jitolbu permezz ta' din il-kawza.

Klawzola numru 9.

Il-pretensjoni tal-atturi ghall-hlas a bazi ta' din il-klawzola hu minghajr bazi meta tqies li:-

i. Hu evidenti li l-ghan tal-klawzola kien sabiex il-konvenuti ma jifthux laundry ohra li b'xi mod tkun qeghda tikkompeti ma' Maryanne's Laundry.

ii. Irrizulta li l-atturi ghalqu l-laundry u bdew proceduri sabiex jigi ddikjarat li l-kunsens taghhom fuq il-kuntratt tal-11 ta' Awissu 1994, kien vizjat. Il-fond gie ritornat lill-

konvenuti u l-atturi ddisponew mill-mobbli li xtraw permezz tal-kuntratt⁶.

iii. Ladarba l-atturi rrinunzjaw minn jeddhom ghall-kirja, irrISPETTIVAMENT ghal liema raguni, allura l-klawzola ma baqghetx torbot.

iv. Ghalkemm l-atturi jargumentaw li l-kirja ghadha valida, din it-tezi hi totalment bla bazi.

v. Kien biss zmien wara li l-fond inghata lura lill-konvenuti li rrizulta li l-atturi regghu fethu laundry mill-istess fond fejn qabel kien hemm Maryanne's Laundry. Konferma ta' dan hemm ukoll fl-affidavit tal-attur Joseph Zammit (ara paragrafu ta' qabel tal-ahhar, fol. 59).

vi. Gialadarba klawzola 9 "[...] *tibqa' in vigore sakemm ikun ghadu validu dan il-kuntratt attwali.*", hu ovvju li ma baqghetx torbot lill-partijiet meta l-atturi tterminaw il-kirja. Terminazzjoni li giet accettata mill-konvenuti, kif ikkonferma l-konvenut fl-affidavit li pprezenta⁷.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti tikkonkludi li l-atturi m'ghandhomx jedd jirreklamaw il-hlas kontemplat fi klawzola 9 tal-kuntratt tal-11 ta' Awissu 1994.

Revoka mandat ta' sekwestru 194/2010.

Gialadarba l-qorti ser tichad it-talbiet numru 1 u 5, is-seba' talba ser tigi michuda wkoll. Talba li hi konsegwenzjali ghat-talbiet principali.

Fl-ahharnett il-qorti m'hijex ser tqies is-sottomissjonijiet li ghamlu l-konvenuti dwar il-preskrizzjoni skond l-Artikolu 2156(f) in kwantu eccezzjoni m'ghandix tinghata f'nota ta' sottomissjonijiet wara li nghalaq il-gbir tal-provi⁸.

Ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

⁶ Joseph Zammit xehed: "*Qed naqbel li l-kirja kienet ghall-perjodu ta' 5 snin u li ahna temmejniha qabel iz-zmien. Il-kirja giet terminata wara xi sena u nofs li bdiet.*" (seduta 1/11/2011, fol. 108).

⁷ Ara paragrafu numru 6.

⁸ Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell, **Ronald Camilleri et vs Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma** deciza fil-31 ta' Mejju 2013.

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.
2. Tilqa' eccezzjoni 2(i).
3. Tichad it-talbiet kollha tal-atturi gialadarba l-atturi naqsu milli jipprovaw li kien hemm l-inadempjenza kuntrattwali li lmentaw dwarha fir-rikors guramentat.

Salv ghal dak li jinghad hawn fuq, spejjez a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----