MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2014

Citazzjoni Numru. 372/2003

J & H Company Limited

vs

Marsaxlokk Sailing Club Company Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn J & H Company Limited li, wara li ppremettiet illi:

L-attrici dahlet f'koncessjoni mal-konvenuta sabiex l-attrici tiggestixxi u topera ir-Restaurant, Bar u Pizzeria, gia' maghrufa bhala "Ta' Belen", f'Marsaxlokk, illum maghruf "Is-Sajjied" u dan kif jidher minn skrittura datata 29 ta' Marzu 1993, kopja esebita Dok "A".

L-iskrittura minkejja illi tghid illi hija wahda ta' "*management u operation*" hija fil-fatt wahda ta' kirja simulata – dan jidher minn artikoli familjari u konsuetudinarji illi jidhru skond il-prattika f'kuntratti ta' bejgh – dwar alterazzjonijiet strutturali terminu ta' kirja, diviet ta' cessjoni, obbligu ta' assikurazzjoni, diviet ta' cessjoni ta' azzjonijiet, riparazzjonijiet u manutenzjonijiet.

L-iskrittura tghid illi wara t-terminu tal-hames sena, il-"kumpens" annwu dovut huwa ta' erbghin elf Lira Maltin (Lm40,000).

Din is-somma hija kjarament simulata ghaliex qatt ma kienet l-intenzjoni tal-partijiet illi jiftiehmu kera jew kumpens simili, tant illi kif jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza, il-konvenuta kienet regolarment taccetta u tohrog ircevuti b'ammont ta' kera regolari minghajr l-awment ghal Lm40,000.

L-ezercizzju tal-azzjoni fejn tintalab dikjarazzjoni ta' simulazzjoni hija li tistabilixxi l-verità biex il-Qorti tiggudika fuq il-verità stabbilita.

Fil-kaz in ezami, l-obbligazzjoni hija bbazata fuq konsiderazzjoni falza u illegali u inezistenti ghaliex ma tirrifletti fil-fatt ebda intenzjoni f'mohh il-partijiet u li fil-fatt dik il-parti tal-obbligazzjoni hija minghajr kawza u ghalhekk twassal ghan-nullità ta' dik il-parti tal-obbligazzjoni ghaliex nieqsa minn wahda mir-rekwiziti essenzjali tal-kuntratti illi hija kawza lecita.

Dan il-fatt tal-accettazzjoni tal-kumpens jikkostitwixxi novazzjoni fl-obbligazzjoni bejn il-partijiet illi allura l-konvenuta iddekadiet u rrinunzjat milli titlob din il-kirja/kumpens.

Talbet lil din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-iskrittura imsemmija in kwantu tistipula l-awment ghall-kumpens fis-sitt sena tal-ftehim hija kolpita u afflitta b'simulazzjoni u l-effett reali hija illi l-obbligazzjoni hija bazata fuq konsierazzjoni falza u li l-verità hija illi l-obbligazzjonijiet hija minghajr kawza;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-obbligazzjoni tal-hlas tal-istess kumpens ghal wara s-sitt sena hija inezistenti;

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-pretensjoni tal-konvenuta illi titlob l-ammont hija ghal ragunijiet ta' simulazzjoni u ta' novazzjoni kif fuq premess infondata u bla bazi fid-Dritt;

4. Tiddikjara u tiddeciedi konsegwentement illi l-konvenuta iddekadiet mid-dritt, il-pretensjoni u l-azzjoni li titlob u tesigi hlas a bazi tal-kumpens.

Bl-imghaxijiet u bl-ispejjez u bir-riserva ta' kull azzjoni fil-Ligi, il-konvenuta ingunta in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijet tas-socjetà Marsaxlokk Sailing Club Company Limited li in forza taghha eccepiet illi:

Preliminarjament ic-citazzjoni hija nulla peress li hemm kontradizzjoni cara fit-talbiet tas-socjetà attrici peress li mhux koncepibbli legalment illi f'nifs wiehed jigi allegat li l-iskrittura tad-29 ta' Marzu 1993 ghandha konsiderazzjoni falza u fl-istess nifs jigi dikjarat illi din l-obbligazzjoni hija minghajr kawza – zewg kuncetti legali li ma jikkomplementawx lil xulxin.

Biex il-konfuzjoni legali tkompli tikber fit-tieni talba s-socjetà attrici qeda tallega illi l-obbligazzjoni tal-hlas wara s-sitt sena kif contrattata fl-imsemmija skrittura hija inezistenti – allegazzjoni ohra li ma tregix maz-zewg allegazzjonijiet l-ohra imsemmija hawn fuq.

L-istess argumenti ireggu ghat-tielet talba u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

Minghajr pregudizzju tal-premessi eccezzjonijiet l-azzjoni attrici hija rritwali peress li ma ntalbitx dikjarazzjoni li l-istess skrittura hija nulla konsiderando t-talbiet dwar konsiderazzjoni falza, nuqqas ta' kawza tal-obbligazzjoni u inesistenza ta' parti mill-kumpens mitlub wara s-sitt sena.

Minghajr pregudizzju tal-premess u fil-meritu, s-socjetà konvenuta mhux biss irrikonixxiet il-validità tal-imsemmija skrittura izda kif ammess minnha dejjem hallset l-ammonti u skadenzi dovuti.

Salv eccezzjonijet ulterjuri.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta li permezz tieghu il-Qorti ordnat li din il-kawza timxi mal-kawza Nru. 763/03.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha.

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub imressqa mill-attur.

Innotat illi s-socjetà konvenuta ghazlet li ma jressaqx sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, is-socjetà J & H Company Limited qed titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi klawsola fi ftehim li ghamlu l-partijiet kienet fil-fatt similata u li l-obbligazzjoni hija bbazata fuq konsiderazzjoni falza u hija minghajr kawza.

Is-socjetà Marsaxlokk Sailing Club Company Limited tilqa' ghall-kawza preliminarjament billi teccepixxi n-nullità tac-citazzjoni ghaliex it-talbiet fiha huma kontradittorji.

Ghaldaqstant hija din l-ewwel eccezzjoni li din il-Qorti jehtiegilha taqta' qabel ma tghaddi biex tqis il-mertu tal-vertenza bejn il-partijiet.

L-insenjament ta' dawn il-Qrati fir-rigward ta' nullità ta' att promotur ta' kawza gie kristallizat fil-kawza Vella vs Cefai (Qorti tal-Appell 4 ta' Novembru 1991). Ghaliha din il-Qorti taghmel pjena referenza.

Il-kaz li fihom il-Qorti tista' tilqa' eccezzjoni ta' nullità huma elenkati fl-Art. 789 tal-Kap. 12. Dawn ic-cirkostanzi huma meqjusa bhala tassattivi fis-sens illi eccezzjoni ma tistax tintlaqa' jekk ma taqax fil-parametri ta' xi wahda minnhom.

Fis-sentenza K.B. Real Estate Limited vs Felice (Prim'Awla 13 ta' Marzu 2003), il-Qorti irriteniet:

> *"fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni għall-aħħar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati għandhom iqisu b'ċirkospezzjoni eċċezzjoni ta' nullita' ta' att ġudizzjarju. Biex att ta' ċitazzjoni jgħaddi mill-prova tal-validita' huwa biżżejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mħarrka tifhem l-intenzjoni ta' min ħarrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' ħsara għall-imħarrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur."*

Fil-kaz in ezami, din il-Qorti tqis illi t-talba tal-attur hija bizzejjed cara sabiex il-konvenut jista' jiddefendi ruhu mill-allegazzjoni mressqa fl-istess att. L-attur, permezz tal-kawza qed jitlob dikjarazzjoni li l-klawsola *de quo* ma tiswiex ghaliex ma kienitx fil-fatt miftehma mill-partijiet. L-allegazzjoni hija li saret biss fid-deher u ma kienitx intenzjonata li titwettaq. Dan johrog car mill-att u b'hekk il-Qorti tqis li l-konvenut seta' jiddefendiha kif fil-fatt effettivament ghamel. L-ghamla tat-talba ma swiet lill-istess konvenut ebda pregudizzju. Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-istess qed taghmel il-Qorti ghar-rigward ukoll tal-eccezzjoni li tressqet tal-irritwalità.

L-attur f'din il-kawza qed jitlob dikjarazzjoni ta' simulazzjoni ta' klawsola wahda imnizzla fil-ftehim miktub *de quo*. Din il-Qorti tqis li din ma timpurtax essenzjalment nullità tal-iskrittura kollha. It-talbiet tal-attur huma essenzjalment ristretti ghall-klawsola wahda u fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kienx jinhtieg lilu li jitlob dikjarazzjoni ta' nullità tal-iskrittura kollha. Din il-Qorti ma tqisx illi n-nullità ta' parti wahda tal-ftehim ma tistax tintalab jekk ma tintalabx ukoll dikjarazzjoni ta' nullità tal-ftehim shih. Il-ftehim minghajr dik il-klawsola, jekk din tigi dikjarata nulla, jista' jregi wkoll u jkollhom effett bejn il-partijiet dawk il-klawsoli rimanenti. Il-klawsola li taghha qed tigi impunjata l-validità m'hijiex il-pern tal-ftehim, li jikkomprendi xenarju shih anki minghajrha. Kif tajjeb jirreferi l-abbli difensur tas-socjetà attrici fin-nota ta' sottomissjonijiet:

> *"Se le parti, simulando o dissimulando, intendono produrre effetti giuridici (diversi, ovviamente, da quelli enunziati*

nell'atto simulato), il loro accordi non è privo d'effetti pel solo fatto che la dichiarazione che lo contiene e' dissimulata...

....Concepita la simulazione come pure contrasto tra contenuto della volontà e contenuto della dichiarazione, nulla impedirebbe di <accertare>, con l'aiuto della dichiarazione dissimulata, la <vera> volontà delle parti, così ricostruita." - (Rescigno Trattato di Diritto Privato).

Imbaghad:

"Si avvera il primo caso (simulazione assoluta) quando le parti non vollero concludere in realtà verun negozio giuridico, e il secondo (simulazione relativa) quando le parti intesero contrarre un vincolo giuridico diverso da quello che suonano le parole...

...Il contratto infetto di simulazione assoluta si considera come inesistente, quello infetto di simulazione relativa soltanto è valido e dev'essere eseguito se il contratto vero, che vi si nasconde, ha una causa non riprovata dalla legge." – (Butera – Della Simulazione Nei Negozi Giuridici).

Ghalhekk din l-eccezzjoni ukoll qed tigi michuda.

Wara li ddisponiet mill-eccezzjonijiet ta' natura preliminari, il-Qorti ghalhekk qeghda tghaddi biex tqis il-mertu tal-istess talbiet.

Mill-provi jirrizulta illi z-zewg socjetajiet fid-29 ta' Marzu 1993, dahlu fi ftehim bejniethom ghar-rigward tat-tmexxija ta' restaurant f'Marsaxlokk. L-iskrittura nnifisha tirreferi ghall-ftehim bhala "*management agreement*" ghall-perjodu ta' hames snin bis-segwenti kundizzjoni:

> *"provided that the Operator shall have the option at the end of the fifth year of the management agreement to terminate the management agreement by giving not less than six (6) months previous notice in writing before the expiration of the five year period."*

Imbaghad klawsola 3 tal-ftehim tistipula l-ammonti ta' kumpens kif gej:

"In respect of the 1st year	-	*Lm5,000*
In respect of the 2nd year	-	*Lm8,500*
In respect of the 3rd year	-	*Lm8,500*
In respect of the 4th year	-	*Lm8,500*
In respect of the 5th year	-	*Lm8,500*
In respect of the 6th year	-	*Lm40,000"*

Huwa dan l-ahhar ammont ghar-rigward tas-sitt sena li s-socjeta attrici isostnu huwa simulat. Joseph Baldacchino, direttur tas-socjetà J & H Company Limited fix-xhieda tieghu moghtija viva voce quddiem din il-Qorti diversament presjeduta xehed illi:

"Fl-gheluq ta' hames snin konna iltqajna diversi drabi u ma ftehmniex, kien hu jheddidni li johodli l-post pero' qatt ma wasalna fi ftehim dwar l-ammont ta' kera. Jiena komplejt inhallas il-kera skond l-ahhar hlas li kont qed inhallas u hu kien jigi ghac-cekk li jiena kont nghaddielu c-cekk u hu kien isarrfu. Wara li ghaddew il-hames snin jiena komplejt ghaddej bin-negozju, hu kompla jigi ghac-cekkijiet, jiena komplejt nohroglu c-cekk bl-istess ammont li kont inhallas qabel u is-Sur Gatt kien isarraf dawk ic-cekkijiet."

Kopji tac-cheques imsemmija minn Joseph Baldacchino huma esibiti in atti a fol. 157 sa 160. In fatti, jirrizulta illi l-hlas bl-ammont originali baqa' jithallas u jigi accettat sa' Ottubru tas-sena 2002 u cioe' sa disa' snin wara l-bidu tal-ftehim bejn il-partijiet. L-istess Anthony Gatt, direttur tal-socjetà konvenuta jikkonferma li baqa' jircievi pagamenti mhux skond l-awment wara li skadew il-hames snin originali (ara xhieda tat-2 ta' Gunju 2005).

Anthony Gatt, direttur tas-socjetà konvenuta fix-xhieda tieghu moghtija fit-2 ta' Gunju 2005 imur oltre u jammetti hekk:

"Ghandi nghid illi l-iskrittura ta' ftehim li kelli mas-socjetà konvenuta kien ghall-perjodu ta' 6 snin. Pero' kif wiehed jista' jara fil-klawsola 3 ta' dan il-ftehim, il-kumpens dovut kien b'mod ghall-ewwel 5 snin u imbaghad jizdied b'mod fenomenali ghas-sitt sena. Il-hsieb ma kienx illi dak il-kumpens fis-sitt sena, jigifieri kumpens ta' Lm40,000 fis-sena, fil-fatt jithallas imma l-idea kienet li wara hames snin, ahna nergghu nitkellmu biex naraw kif ha nirrangaw fuq arrangament gdid u dan peress li jiena hemm hekk,

kelli diversi affarijiet bhal cookers u fridges li kienu tieghi u l-idea kienet li wara li tiskadi l-hames snin jew jien nixtri oggetti godda allura dan jigi rifless fl-ammont ta' kera jew inkella naraw kif naslu f'arrangament ta' ftehim iehor."

Meta rega xehed in kontro-ezami l-istess Anthony Gatt rega' kkonferma s-segwenti:

"Qed nara l-iskrittura a fol. 6 tal-process, li jiena kont firmatarju ghaliha, b'referenza ghall-ammont ta' flus li kellhom jigu mhallsa nghid illi l-ammont ta' 40,000 kien biex jassikura li hu jizgumbra mill-post meta jaghlaq iz-zmien."

Fid-dawl ta' dawn il-provi din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-klawsola fil-ftehim originali li permezz taghha l-hlas ghas-sitt sena kellu jkun ta' Lm40,000 ma kienitx tirrifletti dak li ftehmu l-partijiet. Ma kien hemm ebda intenzjoni li jithallas l-ammont ta' Lm40,000. Il-partijiet qatt ma kkunsidraw l-applikazzjoni tal-istess klawsola. Il-Qorti, permezz tal-provi prodotti hija perswaza mis-simulazzjoni u tqis li l-attur irnexxielu jissodisfa r-rekwizit kif enuncjat mill-Qorti tal-Appell fil-kawza Vassallo vs Vassallo (13 ta' Lulju 2001), meta irriteniet:

"Is-simulazzjoni hija forma ta' frodi, u min jallegaha ghandu jgib prova konkludenti u perswassiva tas-simulazzjoni.

Din il-prova tista' ssir bi kwalunkwe mezz permess bil-ligi, anke permezz ta' xhieda."

Ghaldaqstant il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjetà konvenuta, tilqa’ l-ewwel talba tas-socjetà attrici, tilqa’ t-tieni talba, tilqa’ t-tielet talba ghar-raguni ta’ simulazzjoni, tilqa’ r-raba talba relattivament ghall-kumpens a bazi tal-klawsola 3 tal-ftehim tad-29 ta’ Marzu 1993.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Marsaxlokk Sailing Club Company Limited.

< Sentenza Finali >

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