MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-10 ta' April, 2003

Citazzjoni Numru. 918/2001/1

Savemart Company Limited
versus
***M.A. Supermarkets Limited* u Michael Debono**

F’din il-kaw\a s-so`jetà attri`i qieg]da titlob il-]all ta’ kiri u l-]las ta’ arretrati ta’ kera. Is-sentenza tallum hija dwar it-talba biex il-kera jit]allas minn garanti.

I`-`itazzjoni tg]id illi s-so`jetà attri`i hija s-sid tas-*supermarket* mibni fuq erba’ sulari, jismu *Savemart Building*, bla numru, fi Triq in-Naxxar, San {wann; hija wkoll is-sid tal-ma]\en li jismu *Klaus*. B’kuntratt tas-7 t’Awissu 1998 pubblikat fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza dawn il-fondi, flimkien ma’ l-avvjament ta’ negozju, kienu nkrew lis-so`jetà konvenuta.

Is-so`jetà konvenuta g]andha tag]ti lis-so`jetà attri`i erbatax-il elf seba’ mija u g]axar liri u ]ames `ente\mi (Lm14,710.05), b]ala bilan` fuq il-kera mill-1 ta’ Jannar 2001 sat-30 ta’ {unju 2001, bl-img]ax sat-28 ta’ Mejju 2001.

B'kitba privata tal-15 ta' Settembru 1999, imsej]a *Agreement and Declaration of Responsibility*, il-konvenut Michael Debono kien intrabat personalment b]ala garanti *in solidum* mas-so`jetà konvenuta.

Skond il-kuntratt ta' kiri, ladarba s-so`jetà konvenuta ma ]allsitx il-kera u baqg]et ma ]allsitx g]alkemm kienet imsej]a b'ittra uffi`jali tas-27 t'April 2001, notifikata lilha fit-8 ta' Mejju 2001, u g]alhekk hemm ksur tal-ftehim, il-kiri g]andu jitqies li n]all *ipso iure* u s-so`jetà konvenuta g]andha trodd il-fond mikri u `-`wievet lis-so`jetà attri`i, kif ig]id l-art. 3 tal-kuntratt.

Billi g]alxejn sej]et lill-konvenuti kemm-il darba, is-so`jetà attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi s-so`jetà konvenuta, u l-konvenut Michael Debono *proprio* b]ala garanti *in solidum*, g]andhom jag]tu lis-so`jetà attri`i erbatax-il elf seba' mija u g]axar liri u ]ames `ente\mi (Lm14,710.05);
2. tikkundannahom i]allsu din is-somma lis-so`jetà attri`i;
3. tg]id illi l-kiri huwa ma]lul skond il-kuntratt tas-7 t'Awissu 1998; u
4. tikkundanna lis-so`jetà konvenuta to]ro[ mill-fond u trodd i`-`wievet lis-so`jetà attri`i fi \mien qasir u perentorju li jing]atalha.

Qieg]da titlob ukoll l-img]ax ulterjuri mis-26 ta' Mejju 2001 u l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittra uffi`jali tas-27 t'April 2001 u tal-mandati ta' sekwestru, ta' qbid u ta' inibizzjoni ippre\entati flimkien ma`-`itazzjoni.

Is-so`jetà attri`i kienet talbet ukoll illi l-kaw\a tinqata' bid-dispensa tas-smig] ta]t il-pro`edura sommarja spe`jali. Is-so`jetà konvenuta ammettiet it-talbiet b'nota tal-20 ta' {unju 2001[1] u ng]atat sentenza kontrieha fil-21 ta' {unju 2001[2], i\da l-konvenut Michael Debono *proprio* talab illi jikkontesta t-talbiet mag]mula kontra tieg]u, u l-qorti b'dikriet tal-21 ta' {unju 2001[3] ordnat illi l-kaw\a kontra dak il-konvenut timxi bil-pro`edura normali. Il-konvenut ressaq l-e``ezzjoni[4] illi qatt ma ntrabat personalment b]ala garanti

---

1 *Fol*. 16.

2 *Foll*. 19 *et seqq.*

3 *Foll*. 17 *et seq.*

4 *Fol*. 23.

in solidum mas-so`jetà konvenuta biex i]allas xi bilan` ta' kera g]all-fond mikri lis-so`jetà konvenuta.

Il-kwistjoni f'din il-kaw\a g]alhekk hija dwar jekk il-konvenut Michael Debono *proprio* huwiex marbut b]ala garanti tas-so`jetà konvenuta *M.A. Supermarkets Limited* biex jag]mel tajjeb g]all-]las tal-kera li dik is-so`jetà g]andha tag]ti lis-so`jetà attri`i.

Il-konvenut Debono ma deherx f'ismu fuq il-kuntratt pubbliku tas-7 t'Awissu 1998, i\da kien deher flimkien mas-so`jetà attri`i u dik konvenuta fuq kitba privata tal-15 ta' Settembru 1999[5]. L-ewwel parti ta' dik il-kitba hija bejn is-so`jetajiet, u saret g]ax, wara li s-so`jetà konvenuta]adet in-negozju tas-so`jetà attri`i billi]adet b'kiri l-avvjament, il-kontijiet tad-dawl u ilma u tat-*telephone* kienu baqg]u g]al xi \mien isej]u lill-attri`i sakemm setg]u jinqalbu fuq isem il-konvenuta. G]alhekk il-konvenut Debono f'isem is-so`jetà konvenuta intrabat illi jag]mel tajjeb g]al dawk il-kontijiet "*until such time as these are transferred under his direct responsibility with the concerned operators*".

Fit-tieni parti tal-kitba jidher Michael Debono *proprio* illi "*in his personal capacity ratifies the company's obligations and consequently jointly and severally with the company undertakes to honour the company's obligations*".

Il-konvenut qieg]ed ig]id illi din l-istipulazzjoni tolqot biss id-djun imsemmija fl-istess kitba, *i.e.* il-kontijiet tad-dawl u l-ilma u tat-*telephone*, waqt illi s-so`jetà attri`i qieg]da tg]id illi tolqot id-djun kollha tas-so`jetà konvenuta, ukoll g]all-]las tal-kera, g]alkemm il-kera ma jissemmiex fil-kitba, u wkoll id-djun li n]olqu wara l-kitba.

Id-direttur tas-so`jetà attri`i xehed illi l-kitba tal-15 ta' Settembru 1999 saret meta s-so`jetà konvenuta kienet [à bdiet taqa' lura fil-]las tal-kera, u toffri ]las b'*cheques* illi ma jissarfux; kien g]alhekk illi ried illi ssir dik il-kitba biex Michael Debono jag]mel tajjeb g]ad-djun kollha tas-so`jetà konvenuta u mhux biss g]al dawk imsemmija fil-kitba.

Xehed ukoll illi kien hemm il-]sieb illi ssir kitba o]ra biex Michael Debono u d-diretturi l-o]ra tas-so`jetà konvenuta jid]lu garanti g]ad-djun tas-so`jetà konvenuta; fl-atti hemm kopja ta' l-abbozz ta' dik il-kitba, li i\da ma kinitx iffirmata,

---

[5] *Fol.* 12.

u dan l-abbozz ig]id illi d-diretturi *proprio*, fosthom il-konvenut Michael Debono, "*stand joint and several sureties amongst themselves and with the debtor company (a) to honour all the obligations undertaken by the company in the said notarial deed of lease and (b) hence but not limitedly for the punctuality in the payment of rent whenever due*"[6].

Il-konvenut baqa' jg]id illi l-]sieb tal-kitba tal-15 ta' Settembru 1999 kien biss dwar id-djun imsemmija fil-kitba stess.

Ladarba l-partijiet ma humiex qeg]din jaqblu dwar x'kien il-ftehim bejniethom, imiss lill-qorti li tag]ti interpretazzjoni tal-ftehim. Relevanti g]al dan il-g]an huma dawn l-artikoli tal-Kodi`i ~ivili dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti:

1008. Il-klawsoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-wa]da bl-o]ra, billi lil kull klawsola jing]ata s-sens illi jidher mill-att kollu.

1009. Fid-dubju, il-konvenzjoni ti[i mfissra kontra dak li favur tieg]u saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni.

1010. G]alkemm il-kliem li bihom tkun imfissra konvenzjoni jkunu [enerali, fil-konvenzjoni ma jid]lux]lief il-]wejje[li fuqhom ikun jidher li l-partijiet kellhom il-]sieb li jikkuntrattaw.

u l-art. 1929 dwar sa fejn tg]odd il-garanzija:

1929. Il-garanzija ma tistax tkun pre\unta, i\da g]andha tkun espressa; u ma tistax tin]are[barra mil-limiti li fihom tkun [iet ikkuntrattata.

Fil-fehma ta' din il-qorti, dawn il-prin`ipji ta' interpretazzjoni kollha huma favur il-ver\joni tal-konvenut.

a) il-klawsola tal-garanzija, jekk tinqara mal-klawsoli l-o]rajn tal-kitba tal-15 ta' Settembru 1999 biex titfisser bihom, tfisser illi l-garanzija qieg]da ting]ata biss g]ad-djun imsemmija fil-partijiet l-o]ra tal-kitba;

b) ladarba ma hemmx stipulazzjoni `ara ta' garanzija g]ad-djun kollha tas-so`jetà konvenuta, u mhux biss g]al dawk imsemmija fil-kitba, id-dubju jmur favur dak li ntrabat bil-garanzija, *i.e.* il-konvenut;

c) il-kliem [enerali tal-garanzija ma jfissirx illi fiha dda]]lu djun illi ma jissemmewx fil-kitba; u

6 *Foll*. 39 *et seq.*

d) il-limiti tal-garanzija huma mfissra bil-kitba privata u jie]du t-tifsira mill-att kollu; il-garanzija ma tistax tin]are[barra minn dawk il-limiti.

Din l-interpretazzjoni hija msa]]a wkoll bil-kliem ta' l-abbozz, im]ejji mis-so`jetà attri`i, li i\da ma [iex iffirmat, g]ax dak l-abbozz juri illi meta l-]sieb kien illi l-garanzija ting]ata g]ad-djun kollha s-so`jetà attri`i g]a\let kliem `ar li jfisser dak il-]sieb.

G]al dawn ir-ra[unijiet l-e``ezzjoni tal-konvenut Michael Debono g]andha tintlaqa', u l-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet tas-so`jetà attri`i safejn mag]mula kontra Michael Debono.

L-ispejje\,]lief dawk milquta bis-sentenza tal-21 ta' {unju 2001 kontra s-so`jetà konvenuta, g]andha t]allashom is-so`jetà attri`i.

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