MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tal-21 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 1761/1993/1

Marisa Spiteri u l-Avukat Dottor Keith Bonnici ghan-nom u in rapprezentanza ta' Frank E. Spiteri (Est. 1979) Company Limited

vs

Avukat Dottor Joseph Bonnici u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer, b'digriet ta' l-14 ta' Marzu 1994, gew nominati kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lis-socjeta' Visamar Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn is-socjeta attrici ppremettiet:-

Illi permezz ta' skrittura privata datata 21 ta' Settembru 1991 kif sussegwentement emendata b'"annex"

maghmula bejn il-partijiet, is-socjeta' attrici ikkoncediet lis-socjeta' konvenuta, it-tmexxija u l-operazzjoni tan-negozju tal-fond maghruf bhala it-Tigullio Complex, gewwa Spinola Bay, San Giljan, skond il-kundizzjonijiet hemm pattwiti (Dok. A u B);

Illi l-konvenut naqsu milli jaghmlu l-pagament dovut fil-21 ta' Settembru 1991 kif stipulat fil-klawsola numru tlieta (3) tal-ftehmim datat 21 ta' Settembru 1993 u baqghu hekk inadempjenti anke wara li giet mibghuta ittra stipulata fil-klawsola numru seba' (7) ta' l-imsemmi "annex";

Illi l-konvenuti huma inadempjenti wkoll fil-klawsola numru sbatax (17) tal-ftehim datat 21 ta' Settembru 1991 kif sussegwentement emendata bil-klawsola numru tmienja (8) ta' l-"annex" billi l-fond mhux kopert b'polza ta' assikurazzjoni;

Illi l-konvenuti huma inadempjenti wkoll fil-klawsola numru tlieta (3) ta' l-"annex" billi naqsu mill jipprovdu dawk id-dokumenti hemm stipulati;

Illi skond il-klawsola numru hmistax (15) ta' l-imsemmi "annex", il-konvenuti kellhom, f'kaz illi jibqghu moruzi fil-hlas tal-pagament dovut lis-socjeta' attrici, johorgu mill-fond fi zmien tletin gurnata, liema perjodu ghalaq fis-6 ta' Novembru 1993, pero' naqsu milli jivvakaw minn dan il-fond fid-data imsemmija;

Ghalhekk is-socjeta attrici talbet li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. tiddikjara xolt il-fethim datat 21 ta' Settembru 1993 kif sussegwentement emendat bl-"annex" minhabba l-inadempjenza tal-konvenuti billi naqsu milli jaghmlu l-pagament relattiv in konnessjoni mal-koncessjoni tat-tmexxija u operazzjoni tal-fond maghruf bhala t-Tigullio Complex, u kif ukoll billi naqsu milli jaderixxu ma' l-

obbligazzjonijiet l-ohra hawn fuq premessi u dana b'effettt mis-6 ta' Novembru 1993;

2. tordna l-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jroddu lura l-pussess ta' l-imsemmi fond lill-atturi u jizgumbraw minnu u fin-nuqqas illi l-konvenuti jaghmlu dan, ghandu jitqies ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, illi r-radd lura tal-pussess tal-fond Tigullio Complex ikun sar b'effett tas-sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti;

B'riserva ta' kull azzjoni, inkluz ghad-danni u bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzoni ta' l-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kuraturi deputati fejn gie eccepit illi huma mhux edotti mill-fatti u jirriservaw li jaghtu l-eccezzjonijiet taghhom fi stadju ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti kuraturi deputati debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri ta' konvenuti kuraturi deputati nominee fejn gie eccepit:-

1. Illi l-azzjoni attrici hija intempestiva ghaliex l-atturi hadu pussess forzosament tal-kumpless Tigullio fis-6 ta' Ottubru, 1993, filwaqt li huma, a termini tal-klawsola 18 tal-kuntratt tal-21 ta' Settembru, 1991, kienu ggarantew il-pacifiku pussess ta' l-istess kumpless ghal perjodu ta' 3 snin mid-data ta' l-istess kuntratt, u f'dan ir-rigward l-atturi huma inadempjenti u kisru l-istess kuntratt;

2. Illi s-socjeta' konvenuta ma hix inadempjenti fil-mankat hlas tal-kera f'Marzu, 1994, ghaliex giet prekluza milli tkompli topera u tiggestixxi l-imsemmi kumpless. L-atturi kisru l-kuntratt tal-21 ta' Settembru, 1991 u l-anness

relattiv ta' Lulju 1992 u kwindi s-socjeta' konvenuta ma kinitx tenuta li teffettwa pagament;

3. Minghajr pregudizzju, li l-atturi ma baghtux ittra registrata kif kontemplat fl-artikolu 7 (2) ta' l-annexe f'kaz ta' allegata inadempjenza da parti tas-socjeta' konvenuta, u f'dan il-kontest ukoll l-azzjoni attrici hija intempestiva;

4. Illi s-socjeta' konvenuta ma kinitx inadempjenti rigward l-assikurazzjoni. Dina kienet saret mar-Royal Insurance, il-premium kellu jithallas sad-29 ta' Settembru, 1993. Fit-28 ta' Settembru, 1993, nizlet hafna xita mill-wied li jaghti ghall-kumpless, il-kumpless sofra danni kbar li swew bejn Lm50,000 u Lm70,000, is-socjeta' konvenuta rriparat dawn id-danni, li kienu force majeure, ir-Royal Insurance irtirat il-kopertura tal-polizza ta' l-assikurazzjoni, u s-socjeta' konvenuta immedjatament bdiet trattativi ma' David Pace biex taghmel assikurazzjoni gdida. L-atturi abbuzivament u bi ksur tal-kuntratti, ghamlu katnazzi fil-kumpless fis-6 ta' Ottubru, 1993, hadu l-pussess tieghu, innegaw l-access lis-socjeta' konvenuta u min ried jispezzjona l-kumpless biex jinnegozja polizza ta' assikurazzjoni gdida ma setax jaghmel dan, u b'hekk il-kopertura assikuratrici hija nieqsa ghal ragunijiet unikament imputabbli lis-socjeta' attrici;

5. Minghajr pregudizzju, illi l-atturi kisru l-kuntratti relattivi peress illi naqsu li jaghtu s-"substitute licences" lis-socjeta' konvenuta, kif previst fl-artikolu 6 (2) ta' l-annexe ta' Lulju, 1992;

Rat id-dikjarazzjoni tal-kuraturi konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet taghha (diversament presjeduta) tal-15 ta’ Gunju 1994 li bih gie nominat il-Professur Victor Borg Costanzi bhala perit legali bil-fakoltajiet kollha soliti;

Rat ir-relazzjoni tal-abbli perit legali debitament konfermata bil-gurament;

Rat in-nota ta’ kritika tal-konvenuti ghar-rapport peritali;

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-atturi;

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta’ Mejju 2000;

Ikkonsidrat:

Is-socjeta attrici Frank E. Spiteri (Est.1979) Co. Limited fic-citazzjoni tghamel referenza ghal skrittura privata tal-21 ta' Settembru 1991 iffirmata mill-partijiet u ghal “annex” jew ftehim ulterjuri li jidher li gie iffirmat f’Lulju 1992. Permezz ta’ dawn l-iskritturi is-socjeta' attrici ikkoncediet lis-socjeta' konvenuta Visamar Limited, it-tmexxija u l-operazzjoni tan-negozju tal-fond maghruf bhala it-Tigullio Complex, gewwa Spinola Bay, San Giljan, u dana taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kif kontenuti fl-imsemmija zewg skritturi li kopja taghhom giet esibita rispettivament bhala Dokumenti A u B (fol.5 u 10). Is-socjeta attrici tallega li l-konvenuti naqsu milli jaghmlu pagament tal-kera, naqsu li jaraw li l-fond ikun kopert b'polza ta' assikurazzjoni u naqsu li jipprovdu xi dokumenti kif kienu tenuti li jghamlu. Fid-dawl ta’ dan kollu s-socjeta attrici qed titlob li jigi dikjarat li il-ftehim li sar permezz tal-imsemmija zewg skritturi huwa xolt minhabba l-inadempjenza tal-konvenuti u qed titlob ukoll li l-konvenuti jigu ordnati jroddu lura l-pussess tal-fond u li jizgumbraw minnu;

Da parti taghhom il-konvenuti qed jeccepixxu li din l-azzjoni hi ntempestiva stante li l-atturi hadu forzosament, fis-6 ta’ Ottubru 1993, il-pussess tal-kumpless in kwestjoni. Il-konvenuti jikkontendu li kienu effettivament l-atturi li kienu inadempjenti u dana peress li l-konvenuti gew prekluzi milli jkomplu joperaw u jggestixxu l-imsemmi kumpless. Inoltre l-konvenuti jeccepixxu li l-atturi ma

ghadux ghal dak li gie stipulat fil-ftehim ulterjuri u ma baghtux ittra registrata kif kienu dovuti li jghamlu u inoltre l-atturi naqsu li jaghtu s-"substitute licences" lis-socjeta' konvenuta ukoll kif kienu tenuti li jghamlu skond il-ftehim ulterjuri;

Il-Qorti esaminat bir-reqqa r-relazzjoni tal-abbli perit legali u taqbel mal-kostatazzjoinijiet li ghamel u mal-konkluzjonijiet li wasal ghalihom l-istess perit legali. Ghlahekk il-Qorti tadotta u tghamel taghha kemm l-imsemmija kostatazzjonijiet kif ukoll l-istess konkluzjonijiet;

L-abbli perit legali saggiament esamina l-kwesjoni skond il-premessi attrici fic-citazzjoni u skond it-talbiet. Huwa kkonkluda li t-talba attrici ghad-dikjarazzjoni tax-xoljiment tal-ftehim in kwestjoni bejn il-partijiet skond l-imsemmija skritturi fuq il-premessa li l-konvenuti naqsu li jghamlu pagament tal-kera, m’ghandiex tigi akkolta. Sabiex il-perit legali wasal ghal din il-konkluzjoni huwa ghamel diversi konsiderazzjonijiet. Huwa kkonkluda li in effett il-pagament tal-kera dovut fil-21 ta’ Settembru 1993 ma sarx fl-hin, pero’ ma giex pruvat li t-terminazzjoni tal-ftehim saret a termini tal-istess ftehim inkluz il-ftehim ulterjuri. Jidher inoltre li in effett il-pagament tar-rata in kwestjoni sar, pero’ sar tardivament;

L-abbli perit legali inoltre ikkonkluda li t-talba attrici ghax-xoljiment tal-ftehim ghandha tigi akkolta kemm fuq il-premessa li l-konvenuti naqsu milli jassikura l-fond kif kienu obbligati li jghamlu u kif ukoll fuq il-premessa li l-konvenuti naqsu milli jipprovdu d-dokumenti indikati fil-klawsola numru 3 tal-ftehim ulterjuri. F’dan ir-rigward il-perit legali kkonsidra li skond il-ftehim is-socjeta konvenuta kienet assumiet l-obbligu li tkopri l-kumpless in kwestjoni b'assikurazzjoni adegwata. Effettivament is-socjeta konvenuta kienet ikkuntrattat ma socjeta assikuratrici dwar din il-kopertura ghas-sena b’effett minn Mejju 1993 u kienet qabblet li l-premium relattiv kellu jitahallas fi tlett pagamenti. Is-socjeta konvenuta, pero’,

naqset li teffettwa dawn il-pagamenti u ghalhekk il-polza relattiva giet kancellata. Ghalhekk lill-perit legali rrizultalu li l-kumpless ma kienx debitament assikurat skond il-ftehim. Konsegwentement is-socjeta konvenuta ghandha titqies li hi inadempjenti fl-obbligi kontrattwali taghha versu s-socjeta' attrici;

Dwar il-kwestjoni tad-dokumenti l-perit legali kkonkluda li ma jirrizultax li d-dokumenti in kwestjoni qatt gew konsenjati lis-socjeta attrici u dan in-nuqqas jintitola lis-socjeta' attrici li titlob ix-xoljiment tal-ftehim;

Kif gia gie rilevat dawn il-konkluzjonijiet kollha jirrizultaw li huma ragionevoli, gusti u skond il-ligi u ghalhekk jimmeritaw li jigu konfermati. Dan qed jinghad ukoll ghall-kokluzjonijiet l-ohra li wasal ghalihom l-abbli perit legali;

Fin-nota ta’ kritika taghhom il-konvenuti jissottomettu li l-abbli perit legali naqas li jikkonsidra s-sottomissjoni taghhom stess dwar li socjeta kummercjali ohra messa kienet attrici f’dawn il-proceduri. Jigi rilevat li l-konvenuti naqsu li jissollevaw dan il-punt formalment fl-eccezzjonijiet taghhom. Ghandu inoltre jinghad li x-xoljiment tal-ftehim huwa konsegwenza tal-inadempjenza li rrizultat da parti tas-socjeta konvenuta, li naqset li toqod ghall-obbligazzjonijiet minnha assunti fil-ftehim in kwestjoni;

Ghal dawn il-motivi kollha :

Tiddeciedi fuq it-talbiet attrici billi tilqa l-istess talbiet attrici u b’hekk tiddikjara xolt il-fethim datat 21 ta' Settembru 1993 kif sussegwentement emendat bl-"annex" minhabba l-inadempjenza tal-konvenuti billi naqsu milli jaderixxu ma' uhud mill-obbligazzjonijiet taghhom kif kontenuti fl-istess ftehim; tordna l-konvenuti sabiex fi zmien xahar millum iroddu lura l-pussess ta' l-fond in kwestjoni lill-atturi u jizgumbraw minnu u fin-nuqqas illi l-konvenuti jaghmlu dan, ghandu jitqies ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, illi r-

radd lura tal-pussess tal-fond Tigullio Complex ikun sar b'effett ta’ din is-sentenza;

Hu ovvju li jibqa riservat lill-atturi kull azzjoni spettanti lilhom skond il-ligi;

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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