MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2004

Ċitazzjoni Numru. 556/1990/2

PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
Imħallef
Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 9 ta' Jannar 2004

Numru 8

Ċitazzjoni 556/1990

Victor Balzan u George Xuereb bħala diretturi tas-soċjetà *B & G Property Development Co. Ltd* u għan-nom u in rappreżentanza ta' l-istess
versus
Alfred Abela u għal kull interess li jista' jkollhom Sara u George konjuġi Tabone

F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda tfittex li twaqqa' kuntratt.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'konvenju tat-23 ta' Frar 1988 is-soċjetà attriċi kienet intrabtet li tagħti b'ċens perpetwu lil *Sara Grech Ltd* l-appartament numru għoxrin (20), li wara ngħata n-numru erbatax (14), fil-korp jismu *Eaton Place*, fi Triq it-Torri, tas-Sliema, kif ukoll spazju fil-*garage* li hemm taħt *Eaton Place*, muri bin-numru sitta (6) — li wara sar erbatax (14) — fuq il-konvenju. Fuq l-istess konvenju kien ukoll riservat favur l-akkwirent spazju għal karrozza oħra, li kellu jittieħed b'kiri bil-ħlas ta' mitejn lira (Lm200) fis-sena.

Waqt li kien għadu jorbot il-konvenju, *Sara Grech Ltd* ċediet id-drittijiet tagħha taħt il-konvenju lill-konvenut Alfred Abela.

Wara, b'kuntratt tat-13 ta' Mejju 1989 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit, sar it-trasferiment ta' l-appartament u tal-*garage space* numru erbatax (14), u fil-paragrafu ta' qabel l-aħħar hemm miktub illi s-soċjetà attriċi kienet qiegħda tagħti b'kera lill-konvenut Abela l-*car space* muri bil-blu fuq il-pjanta mehmuża mal-kuntratt, bil-kondizzjoni, fost oħrajna (a) illi l-kiri kien qiegħed isir għal mitejn (200) sena, u (b) illi l-konvenut Abela ngħata l-jedd li jagħti l-istess *car space* b'sullokazzjoni b'dan illi s-sub-lokaturi jkollhom huma wkoll l-istess jedd.

Is-soċjetà attriċi iżda tgħid illi qatt ma tat il-kunsens tagħha għal dawn iż-żewġ kondizzjonijiet; għalhekk, il-kunsens

tagħha ttieħed b'qerq, u dan iġib miegħu n-nullità tal-kuntratt minħabba fil-gravità ta' dawn il-kondizzjonijiet. Dan il-qerq tal-konvenut Abela kompla jidher meta, minnufih wara li sar il-kuntratt, iltaqa' mal-konvenuti l-oħra miżżewġin Tabone u, milli jidher, tahom dak l-ispazju b'sullokazzjoni.

Barra minn hekk, is-soċjetà attriċi ma kinitx tat lil Adrian Balzan, li kien iffirma f'isem wieħed mid-diretturi tagħha, is-setgħa li jorbotha bil-kera ta' l-ispazju għal karrozza b'dawk il-kondizzjonijiet.

Is-soċjetà attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-kunsens tas-soċjetà attriċi għall-kuntratt tat-13 ta' Mejju 1989 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit ittieħed b'qerq tal-konvenut Alfred Abela;

2. tgħid illi l-ingann tal-konvenut Abela kien hekk li mingħajru s-soċjetà attriċi ma kinitx tagħmel il-kuntratt;

3. tgħid illi Adrian Balzan, li iffirma f'isem is-soċjetà attriċi, ma kellux is-setgħa li jorbotha biż-żewġ kondizzjonijiet tal-kiri msemmija fuq;

4. għalhekk tħassar il-kuntratt tat-13 ta' Mejju 1989 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit jew, għall-inqas, tħassar il-ftehim ta' kiri tal-*car space* stipulat fil-paragrafu ta' qabel ta' l-aħħar;

5. tgħid illi l-konvenut Abela qiegħed iżomm bla titolu l-appartament numru erbatax (14) f'*Eaton Place*, Triq it-Torri, tas-Sliema, u l-ispazji fil-*garage*, wieħed bin-numru erbatax (14) u l-ieħor muri bil-blu fuq il-pjanta mehmuża mal-kuntratt;

6. għalhekk tikkundannah jiżgombra minn dawk l-ambjenti fi żmien qasir u perentorju li jingħatalu;

7. (fil-każ li ma jintlaqgħux il-ħames u s-sitt talbiet) tgħid illi l-konvenuti kollha qegħdin iżommu bla ebda titolu l-ispazju fil-*garage* muri bil-blu fuq il-pjanta mehmuża mal-kuntratt; u

8. tikkundanna lill-konvenuti kollha jiżgumbraw minn dak l-ispazju fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż tal-kawża.

Il-konvenut Abela ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talbiet tas-soċjetà attriċi għandhom jiġu miċħuda għax:

a. ma kien hemm ebda qerq min-naħa tiegħu; u

b. Adrian Balzan u George Xuereb kellhom is-setgħa li jiffirmaw il-kuntratt; u

2. f'kull każ, ladarba l-allegazzjonijiet tas-soċjetà attriċi jolqtu biss iż-żewġ kondizzjonijiet tal-kiri, it-talba biex il-kuntratt jitħassar *in toto* ma tistax tintlaqa'.

Il-konvenuti Tabone ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talbiet tas-soċjetà attriċi safejn magħmula kontra tagħhom u safejn jolqtu l-kiri stipulat fil-paragrafu ta' qabel l-aħħar tal-kuntratt tat-13 ta' Mejju 1989 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit għandhom jiġu miċħuda għax "infondati fil-fatt u fid-dritt";

2. huma ċedew lill-konvenut l-ieħor Alfred Abela d-drittijiet tagħhom taħt il-konvenju bil-kunsens tas-soċjetà attriċi, tant illi f'isem is-soċjetà attriċi kien iffirmat ukoll il-kuntratt mal-konvenut Abela;

3. il-fatt illi, wara li sar il-kuntratt bejn is-soċjetà attriċi u l-konvenut Abela, l-eċċipjenti ħadu b'kera l-*garage* "addizzjonali" ma jinteressax lis-soċjetà attriċi, ladarba l-konvenut Abela kellu s-setgħa jagħti dak il-kiri, aktar u aktar meta dak il-*garage* ġà kien jaħseb għalih il-konvenju; u

4. Adrian Balzan u George Xuereb kellhom is-setgħa li jiffirmaw il-kuntratt f'isem is-soċjetà attriċi.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

B'kitba privata tat-23 ta' Frar 1988[1] is-soċjetà attriċi kienet intrabtet li tagħti lis-soċjetà *Sara Grech Ltd* b'titolu ta' ċens perpetwu appartament u *garage space* fil-korp t'appartamenti jismu *Eaton Place* fi Triq it-Torri, tas-Sliema. Fil-paragrafu sittax (16) tal-ftehim jingħad ukoll illi "*The grantee shall also have parking space n^{o} 5 on rent at £m200 per annum*"[2]. Mehmuża mal-kitba kien hemm dokumenti kuntrattwali oħra, fosthom wieħed immarkat "*document H*"[3] li fost ħwejjeġ oħra jgħid hekk:

e) The purchaser is also retaining an additional parking space for one automobile for the rent of £m200 (two hundred Malta Liri) *per annum* at parking place number five (5).

---

1 *Foll*. 12 *et seqq.*

2 *Fol*. 16.

3 *Fol*. 34.

B'kitba tas-27 ta' Mejju 1988[4] *Sara Grech Limited* ċediet id-drittijiet tagħha taħt il-konvenju lill-konvenut Abela, b'dan iżda:

that the assignee shall not have the right referred to in paragraph (e) of document 'H' annexed to said preliminary agreement.

Abela, għalhekk, ma kisibx ukoll il-jedd li jieħu b'kera t-tieni *garage space*.

Fit-13 ta' Mejju 1989, imbagħad, sar fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit il-kuntratt[5] li kien maħsub fil-konvenju tat-23 ta' Frar 1988. Fuq il-parti tal-kuntratt li hija relevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża dehru s-soċjetà attriċi u l-konvenut Abela bħala ċessjonarju ta' *Sara Grech Ltd*. Għas-soċjetà attriċi dehru George Xuereb, direttur, u Adrian Balzan, li ngħataw is-setgħa li jiffirmaw f'isem is-soċjetà bis-saħħa ta' riżoluzzjoni tal-bord tad-diretturi tal-10 ta' Mejju 1989[6].

Bis-saħħa ta' dak il-kuntratt is-soċjetà attriċi tat appartament u *garage space* b'ċens perpetwu lill-konvenut Abela u, dwar it-tieni *garage space*, il-kuntratt, fil-paragrafu ta' qabel l-aħħar, igħid hekk[7]:

Concurrently, and also in virtue of this deed, the said *B.& G. Property Development Company Limited* hereby assigns and grants, by title of lease, to the said Alfred Abela who by the said title accepts and acquires the car space marked/shaded in blue on the annexed plan, for a period of two hundred (200) years with effect from today … … … at an annual rental of two hundred Maltese Liri (Lm200) payable from today yearly in advance, with the right to sublet said space for himself and for future sub-lessees. The said garage space shall enjoy all the rights above mentioned in respect of the other car space. … … …

Jidher, għalhekk, illi mal-pattijiet ġà miftiehma fil-konvenju żdied patt dwar iż-żmien tal-kiri u żdied ukoll espressament il-jedd ta' sublokazzjoni, għalkemm dan il-

4 Dok. JCZ1, esebit min-Nutar John Cachia Zammit waqt is-seduta tat-12 ta' Marzu 2002.

5 *Foll*. 36 *et seqq.*

6 *Fol*. 98.

7 *Fol*. 40, *tergo.*

jedd kien xorta jitqies parti mill-ftehim ladarba ma tneħħiex espressament[8].
Minnufih wara li kien pubblikat il-kuntratt, Abela ċeda l-kiri ta’ dan it-tieni *garage space* lill-konvenuti Tabone.
Is-soċjetà attriċi issa qiegħda tfittex li twaqqa’ l-kuntratt tat-13 ta’ Mejju 1989, jew għall-inqas dik il-parti tiegħu fejn ingħata b’kiri t-tieni *garage space*, għax qiegħda tgħid kemm (a) illi l-kunsens tagħha ttieħed b’qerq u (b) illi Adrian Balzan ma kellux is-setgħa li jorbotha b’dawk il-pattijiet.
Is-soċjetà attriċi ma ressqet ebda xhieda dwar dak li tgħid li kien il-qerq tal-konvenut Abela ħlief illi ressqet biex jixhdu lil George Xuereb u lil Adrian Balzan biex igħidu li, waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, ma semgħux jinqara l-paragrafu ta’ qabel l-aħħar dwar il-kiri tat-tieni *garage space*.
Kontra din l-allegazzjoni xehed kemm in-Nutar John Cachia Zammit, li kien ippubblika l-att, li qal li kien qara l-kuntratt kollu, kif ukoll l-Avukat Joseph Caruana Scicluna li qal li kien hemm diskussjoni twila dwar il-pattijiet tal-kiri u li għalhekk bilfors li l-partijiet kollha kienu jafu bihom.
Barra minn hekk hija relevanti wkoll ix-xhieda ta’ Adrian Balzan li, wara li, fis-7 ta’ Diċembru 1992, xehed illi “Il-paragrafu ta’ qabel l-aħħar ta’ dan il-kuntratt, li jibda bil-kliem ‘*Concurrently, and also in virtue of this deed, … … …*’, jien ma smajtux jinqara; li kieku smajtu jinqara, jien ma kontx niffirma l-kuntratt”[9], fit-3 ta’ Marzu 1993 waqqa’ l-kelma tiegħu meta qal illi “Waqt il-pubblikazjoni ta’ dan il-kuntratt, kull ma smajt dwar il-kirja tal-*garage space* kien li l-kera huwa ta’ mitejn lira fis-sena. Perijodu tal-kirja ma smajtux jissemma”[10]. Jekk tassew ma semax il-paragrafu ta’ qabel l-aħħar jinstema, lanqas il-parti tal-kera ta’ mitejn lira fis-sena ma kien jisma’!
Il-qorti mingħajr ebda esitazzjoni temmen illi n-nutar tassew qara l-kuntratt kollu, u ma toqgħodx fuq ix-xhieda mressqa mis-soċjetà attriċi. Għalhekk tgħid illi ma saret ebda prova dwar il-qerq li bih is-soċjetà attriċi qiegħda tixli lill-konvenut Abela.

8 Art. 1614, Kod. ~iv.

9 *Fol.* 104.

10 *Fol.* 107.

L-argument l-ieħor, dwar is-setgħa ta' Adrian Balzan li jidher fuq il-kuntratt f'isem is-soċjetà attriċi, il-qorti tqisu bħala wieħed frivolu għall-aħħar.
Ir-riżoluzzjoni tal-bord tad-diretturi tal-10 ta' Mejju 1989 hija ġenerika u tagħti lil Adrian Balzan, flimkien ma' George Xuereb, is-setgħa li jidhru "*on deeds of transfer under any title of garage spaces in the basement of the said two blocks for such prices and under such terms and conditions as the said George Xuereb and Adrian Balzan deem appropriate*". B'ebda mod ma jista' jingħad li ma kellhomx is-setgħa li jorbtu lis-soċjetà attriċi bil-kondizzjonijiet tal-kiri.
Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjetà attriċi u tikkundannaha tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Antonella Cassar
Dep. Reġ.

< Sentenza Finali >

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