MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-18 ta' Frar, 2004

Citazzjoni Numru. 3478/1996/1

Marquita Borg Bonaci
u Anthony Borg Bonaci Limited

Vs

R. J. C. Caterers Limited

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-12 ta' Dicembru 1996 li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi b' konvenju ffirmat fit-28 ta' Marzu 1995, u sussegwentement pprorogat, is-socjeta` attrici kienet intrabtet u obbligat ruhha illi tbiegh lis-socjeta` konvenuta, illi obbligat ruhha illi tixtri, proprjeta` immobiljarja konsistenti f' *confectionery, bakery u café* in parte gewwa

Valley Road, B'Kara u in parte gewwa Triq Birbal, Balzan versu l-prezz u taht il-kondizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju;

Premess illi l-proprjeta` illi skond l-imsemmi konvenju kellu jinbiegh lis-socjeta` konvenuta kien jikkonsisti *inter alia* f' hanut ossija *café,* illum imsemmi Papillion, gewwa Valley Road, B'Kara, liema hanut jikkonsisti f' terran illi huwa sottostante ghat-tieni sular tal-fond "Id-Dar Taghna", 120, Valley Road, B'Kara, illi kien eskluz mill-imsemmi konvenju u baqa' allura jappartjeni lis-socjeta` attrici;

Premess illi fid-data ta' l-istess konvenju u appuntu minhabba l-pendenza ta' tali konvenju, is-socjeta` attrici ppermettiet lis-socjeta` konvenuta illi tiddetjeni u tuza l-proprjeta` in vendita, anke ghal skopijiet kummercjali;

Premess illi fid-data ta' l-imsemmi konvenju kienet tezisti tabella kummercjali illi kienet imwahhla vertikalment ma' l-imsemmi fond "Id-Dar Taghna", sovrastanti l-istess hanut u appartenenti, kif gja inghad, lis-socjeta` attrici;

Premess illi fil-mori ta' l-istess konvenju, is-socjeta` konvenuta, minghajr il-kunsens tas-socjeta` attrici, qalghet it-tabella ezistenti u ssostitwiet tali tabella b' tabella ohra kummercjali illi wkoll tinsab imwahhla f' posizzjoni identika u ghalhekk in parte mal-gid tas-socjeta` attrici, fuq imsemmi;

Premess illi ghalkemm interpellata tnehhi t-tabella hekk minnha illegalment imwahhla, anke bi protest gudizzjarju, is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti;

Premess illi fl-10 ta' Ottubru 1996 l-att finali tal-bejgh u xiri tal-proprjeta` pprospettat appuntu mill-konvenju tat-28 ta' Marzu 1995 gie ppublikat min-Nutar John Gambin, filwaqt illi fl-istess data s-socjeta` attrici bieghet lill-attrici l-ohra Marquita Borg Bonaci l-fond "Id-Dar Taghna", 120, Valley Road, B'Kara cioe` il-fond illi jinsab immedjatament sovrastanti ghal *café* mixtrija mis-socjeta` konvenuta fl-istess data u li mieghu allura, tinsab imwahhla t-tabella meritu tal-kawza;

Premess illi nonostante l-imsemmija trasferiment it-tabella imwahhla mis-socjeta` attrici mal-fond "Id-Dar Taghna" 120, Valley Road, B'Kara, baqghet hekk imwahhla u dan nonostante l-interpellanza ta' l-atturi;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-istess socjeta` konvenuta ma kinitx precedentement intitolata twahhal u ma hix prezentement intitolata zzomm it-tabella minnha illegalment eretta fuq il-gid appartenenti lill-attrici;

2. Tordna u tikkundanna lill-istess socjeta` konvenuta sabiex fit-terminu illi jigi lilha prefiss minn dina l-Qorti ghal dan l-iskop, u taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett illi jigi nominat minn dina l-istess Qorti ghal dan l-iskop, taqla u tnehhi lill-imsemmija tabella, meritu tal-kawza;

3. F' kaz illi t-terminu hekk prefiss minn dina l-Qorti ghall-iskop imsemmi fit-talba precedenti, jghaddi inultilment, tawtorizza lill-atturi jew min minnhom, sabiex, a spejjez tas-socjeta` konvenuta u taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett hekk nominat, jaqilghu u jnehhu it-tabella meritu tal-kawza;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tal-10 ta' Ottubru 1996, kontra s-socjeta` konvenuta;

B' rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta pprezentata fit-30 ta' Gunju 1997 li permezz taghha hija eccepiet:-

1. Illi sew meta fit-28 ta' Marzu 1995 gie ffirmat il-konvenju tat-trasferiment tal-fond konsistenti f'

confectionery, bakery u café in parte gewwa Valley Road, B'Kara u in parte gewwa Triq Birbal, Balzan ghaf-favur tas-socjeta` konvenuta, kif ukoll meta s-socjeta` konvenuta hadet pussess ta' l-imsemmi fond ftit wara l-iffirmar ta' l-istess konvenju, u dana bil-kunsens tas-socjeta` attrici Anthony Borg Bonaci Limited a termini ta' l-istess konvenju, u anke meta gie ffirmat l-att finali ta' bejgh, kien hemm tabella li tirreklama l-isem tal-*café* u tal-*confectionery*, liema tabella kienet in parte imwahhla mal-fond li gie akkwistat mis-socjeta` konvenuta u in parte mat-tieni sular tal-fond maghruf bl-isem "Id-Dar Taghna", 120 Valley Road, B'Kara, sovrastanti ghall-*café, confectionery* u *bakery*, li dak iz-zmien kien proprjeta` tas-socjeta` attrici Anthony Borg Bonaci Limited, u li sussegwentement gie trasferit lill-attrici Marquita Borg Bonaci;

Fost il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-bejgh is-socjeta` konvenuta akkwistat il-fond bhala *tale quale* u bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, inkluzi t-tgawdija tas-servitujiet ezistenti u s-servizzi komuni mal-proprjeta` sovrastanti. Ghaldaqstant hija akkwistat ukoll id-dritt li zzomm tabella mwahhal kif hawn fuq deskritt, u cioe` in parte mal-fond taghha u in parte mal-fond sovrastanti, li sal-mument tal-bejgh kien proprjeta` tas-socjeta` Anthony Borg Bonaci Limited u li sussegwentement gie trasferit lill-attrici l-ohra Marquita Borg Bonaci;

2. Illi l-fond gie akkwistat bhala fond kummercjali, specifikament bhala *confectionery, bakery* u *café*, u ghalhekk it-tabella, li tezebixxi u tirriklama l-isem tal-hanut ossija *café*, u li issa l-atturi qeghdin jippretendu li ghandha tinqala', tikkostitwixxi parti integrali mill-proprjeta` trasferita, u ghalhekk l-atturi ma ghandhom l-ebda dritt jippretendu li dina ghandha tigi maqlugha;

3. Illi fil-konvenju tat-28 ta' Marzu 1995 is-socjeta` attrici kienet awtorizzat lis-socjeta` konvenuta sabiex minn dakinhar li tidhol fil-pussess tal-fond gimghatejn wara l-iffirmar ta' l-istess konvenju, hija jkollha l-jedd li taghmel uzu komplet u totali tal-fond kif ukoll li topera mill-fond minghajr kwalsiasi restrizzjoni min-naha tas-socjeta`

attrici. Is-socjeta` attrici kienet ukoll awtorizzat lis-socjeta` konvenuta taghmel kwalsiasi miljoramenti li jidhrilha mehtiega minn dakinhar li tidhol fil-pussess tal-fond;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess socjeta` konvenuta u l-lista tax-xhieda minnha indikati;

Rat id-digriet tal-11 ta' Ottubru tas-sena 2000 li permezz tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Caruana biex tisma' l-kontro-ezamijiet u l-provi li kien fadal;

Rat l-affidavits ipprezentati u t-traskrizzjonijiet tax-xiehda moghtija;

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet ipprezentati mill-kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Mill-provi rrizulta li s-socjeta` konvenuta akkwistat b' titolu ta' xiri minghand is-socjeta` attrici l-korp ta' bini numru 119 Valley Road, B' Kara b' entratura mill-istess triq u b' zewg accessi ohra minn Triq Birbal. Jinsab deskritt ukoll illi dan il-bini hu sottopost ghal fond iehor tas-socjeta` venditrici, u li, flimkien mieghu igawdi servitujiet ezistenti u s-servizzi komuni. Jinghad ukoll illi l-bejgh kien "*with vacant possession, tale quale as it is today with all its rights and appurtenances, free and unencumbered*";

Importanti li jigi notat ukoll illi skond l-istess kuntratt ta' kompra-vendita tal-10 ta' Ottubru 1996 (kopja esebita a fol. 32), jinsab dikjarat ukoll illi "*the said premises is being sold and purchased fully licenced as a confectionery and*

also as a bakery and fully licenced also for the manufacture therein and for the selling therefrom of products purchased in a bakery and/or in a confectionery”;

Issa l-kwestjoni li dwarha l-partijiet in kawza qeghdin jikkontendu dwarha tirrigwarda t-tabella addentellata fuq il-korp ta’ bini mixtri mis-socjeta` konvenuta;

Mill-attijiet tal-kawza l-fatti principali kif johorgu mill-provi riferibilment ghal din it-tabella jistghu jigu rikapitulati kif gej:

(1) Skond ix-xhud Alexander Bonnici (ara Affidavit tieghu a fol. 22), fuq il-faccata tal-fond mibjugh kien hemm tabella kummercjali, reklamanti l-istabbiliment bhala kafe`, hierga perpendikularment minn mal-hajt ghal fuq il-bankina. Din kienet sitwata in parte wkoll fuq il-faccata tad-dar, ukoll proprjeta` tas-socjeta` venditrici Anthony Borg Bonaci Limited, mixtrija mill-attrici Marquita Borg Bonaci, anke jekk l-ebda kuntratt ta’ dan it-trasferiment ma gie esebit;

(2) Kemm l-imsemmija attrici kif ukoll ohtha Nadia Borg Bonaci (fol. 47) jghidu li dik it-tabella kien ghamilha missierhom li kien imexxi n-negozju tieghu mill-istess fond qabel ma dan ghadda l-istess negozju lil uliedu, azzjonisti tal-kumpanija attrici (Ara xiehda ta’ Anthony Borg Bonaci a fol. 45);

(3) Jirrizulta illi dakinhar stess li sar il-konvenju fit-28 ta’ Marzu 1995 (kopja esebita a fol. 37) is-socjeta` konvenuta bdiet topera mill-fond. Fil-kors tal-konvenju l-atturi qalghu t-tabella ghax riedu jizbghu l-faccata tad-dar (ara Affidavit ta’ l-imsemmi Alexander Bonnici), izda kif mistqarr a fol. 54 minn John Buttigieg, direttur tas-socjeta` konvenuta, zmien gimgha wahhal it-tabella tieghu minflok dik li kien hemm. Dwar dan l-attrici Marquita Borg Bonaci tghid in kontro-ezami (fol. 64) li din it-tabella l-gdida tidher imwahhla bl-istess mod li kienet imwahhla t-tabella precedenti;

(4) Jigi osservat illi dakinhar li sar il-kuntratt finali (10 ta' Ottubru 1996) it-tabella in kwistjoni kienet diga` tezisti. Dan huwa ammess mill-attrici Marquita Borg Bonaci (fol. 65), wahda mill-azzjonisti tas-socjeta` attrici, u li flimkien ma' hutha l-azzjonijiet l-ohra dehru fuq il-kuntratt ta' trasferiment tal-fond lis-socjeta` konvenuta;

Premessi dawn il-fatti ma ghandux ikun hemm kwestjoni illi l-bejgh jikkomprendi d-drittijiet kollha ta' l-oggett vendut anke jekk dawn ma jkunux imsemmija espressament fil-kuntratt (**Vol. XXIX P II p 854**). Dan del resto jipprecizah espressament l-Artikolu 1398 tal-Kodici Civili li a propozitu jistipula illi "fl-obbligu tal-kunsinna tal-haga jidhol ukoll l-obbligu tal-kunsinna ta' l-accessorji u ta' dak kollu li ghandu jservi ghall-uzu ta' dejjem tal-haga nfisha";

Fir-rigward ta' dan id-dispost tal-ligi, l-Imhallef Sir Luigi Camilleri, fis-sentenza fl-ismijiet "**Francesco Schembri -vs- Emmanuele Cassar**", Prim' Awla, Qorti Civili, 10 ta' Ottubru 1930 (**Vol. XXVII P II p 286**), hekk josserva:-

"*Il Baudry Lancantinerie (Della Vendita, pagna 329 para. 317) infatti enumerando gli accessori della cosa venduta e prendendo per ipotesi la vendita d' una casa, dice che tale vendita comprende anche i cortili, giardini e recinti e gli edifizii secondari che hanno la loro entrata dalla casa venduta, quando anche l' atto di vendita non ne faccia menzione in modo speciale. E continua a dire che per accessori devonsi intendere tutte le dependenze della cosa venduta, e quindi come accessori dell' immobile venduto devonsi considerare le cose che da esso dipendono e senza le quali non procurerebbe al compratore le utilita che dava al venditore.*"

Indubbjament, anke ghaliex dan hu ripetut miz-zewg diretturi tas-socjeta` konvenuta fl-Affidavits taghhom a fol. 30 fil-kaz ta' John Buttigieg, u a fol. 38, fil-kaz ta' Pierre Bartolo, it-tabella kienet rilevanti hafna fil-bejgh interkjuz

bejn il-partijiet proprju ghaliex din kienet tirreklama l-ezistenza tad-dolcerija akkwistata. L-importanza taghha hu rikonoxxut sahansitra mill-atturi u mix-xhud Alexander Bonnici, kif gja fuq rilevat;

Kieku verament l-atturi riedu jeskludu t-tabella mill-kontrattazzjoni dan messhom iddikjarawh specifikament. Jekk dan ma ghamluhx ifisser li t-tabella kienet hekk inkluza anke jekk ma tissemmiex. Dan ghaliex ghal dan il-fini ma kellhomx izidu l-*videlicet*;

Mill-istharrig ta' l-intenzjoni tal-kontraenti, kif dezumibbli mill-imgieba taghhom qabel il-kuntratt u anke mill-kontenut ta' l-istess kuntratt, din il-Qorti hi tal-fehma illi fil-kaz in ispece l-intenzjoni kienet li tinkludi d-disponibilita` tat-tabella;

A skans ta' ekwivoci dan ma jfisserx pero` illi s-socjeta` konvenuta akkwistat ukoll bi proprjeta` dik il-parti tal-hajt estern tal-fond ta' l-attrici Marquita Borg Bonaci li mieghu in parti hi mwahhla t-tabella.  Dan il-hajt estern baqa' tas-socjeta` venditrici jew ta' l-imsemmija attrici li xtrat il-fond minghandha. Ifisser biss illi s-socjeta` konvenuta akkwistat flimkien max-xiri tal-fond proprju adebit bhala *confectionery/bakery* is-servitu ta' l-uzu ta' l-istess hajt estern. Dritt dan ri-entranti fit-termini tal-kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1996 bir-riferenza ghall-godiment tas-servitujiet ezistenti fil-mument tal-kontrattazzjoni ("*as it is today*"). Kienet l-istess socjeta` venditrici li ghazlet li dak l-istat ta' l-affarijiet jibqa' kif inhu meta gie ppubblikat il-kuntratt u ghalhekk, fil-konkorrenza ta' dik is-sitwazzjoni, l-atturi issa ma jistghux jippretendu li ghandha tinghata interpretazzjoni xort' ohra lill-kontrattazzjoni ta' bejn il-kontendenti.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi bl-akkoljiment ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, tichad *in toto* it-talbiet ta' l-atturi, bl-ispejjez gudizzjarji jitbatew minnhom.

< Sentenza Finali >

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