MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-12 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 780/1998/1

Esther Chetcuti, armla ta’ Paolo, f’isimha proprju u bħala mandatarja ta’ l-assenti Nathalie mart Baldassare Saliba, u Filomena mart Joseph James u Josephine Zerafa mart Mario, in-nisa miżżewġa bl-intervent u l-assistenza tar-rispettivi żwieġhom

Versus

Francis Chetcuti; u b’dikriet tal-21 ta’ Mejju 1999 l-atti ġew leġittimati f’isem Anthony u Martin aħwa Chetcuti; u b’dikriet tas-6 ta’ Diċembru 2000 l-atti ġew leġittimati wkoll f’isem Doris mart Anthony Micallef, Mary Rose mart Salvatore Susino, aħwa Chetcuti, u l-armla Maria Assunta Chetcuti għal kull interess li jista’ jkollha

Din il-kawża hija dwar kif għandu jitmexxa ħanut illi huwa mikri lill-partijiet flimkien.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-partijiet għandhom flimkien il-kiri tal-ħanut li jismu *Opera Bar*, numru 6, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta u illi, skond sentenza mogħtija mill-Qorti ta’ l-

Appell fil-25 [*recte*, fl-20] ta’ April 1995, it-tmexxija tal-ħanut mill-konvenut waħdu kellha tintemm. Dik is-sentenza tgħid ukoll illi, jekk il-partijiet ma jaqblux bejniethom dwar kif kellu jitmexxa l-ħanut, kellha ssir kawża *ad hoc*. Kull tentativ li sar biex ikun hemm ftehim kien għalxejn, u kienu għalxejn ukoll il-proċeduri li saru sabiex it-tmexxija mill-konvenut tieqaf sakemm il-partijiet jaslu għal ftehim. L-atturi għalhekk qegħdin jitolbu illi l-qorti “taqta’ u tiddeċiedi l-modalitajiet tal-ġestjoni u t-tgawdija ta’ l-azjenda li hemm in komuni bejn il-partijiet”. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż tal-kawża.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-attriċi Esther Chetcuti għandha qabel xejn tagħmel prova tal-mandat mogħti lilha minn uliedha;
2. l-ulied ta’ l-attriċi ma għandhomx *locus standi* f’din il-kawża għax is-sehem [li kellu żewġha] fil-kiri jvesti fiha *ope legis*;
3. ma jidhirx illi jmiss lill-qorti illi tiffissa l-modalità tat-tmexxija tal-ħanut meta kien hemm fis-seħħ, qabel it-trasferiment tat-tmexxija tal-kirja li kien sar fl-1973, mod ta’ tmexxija; u
4. fil-każ illi lill-qorti jidhrilha mod ieħor, f’dak il-każ għandha tiġi fissata l-kontribuzzjoni illi l-atturi għandhom jagħmlu qabel ma tinbeda t-tmexxija flimkien jew tinqasam it-tmexxija.

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

Il-konvenut Francis Chetcuti u ħuh Paolo, awtur ta’ l-atturi, kienu jmexxu flimkien ħanut bl-isem *Opera Bar* fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, li kien mikri lilhom flimkien. B’kitba tal-21 ta’ Marzu 1973 Paolo kien ċeda għal xi żmien is-sehem tiegħu lil Francis, bi ħlas ta’ ħames mija u għoxrin lira (Lm520) fis-sena, u telaq lejn il-Canada. Il-ħanut baqa’ jmexxih Francis.

Wara xi żmien Paolo miet u l-armla u wliedhom, l-atturi tallum, ġew lura Malta, u riedu li jerġgħu jkollhom sehem fit-tmexxija tal-ħanut. Billi ma waslux fi ftehim ma’ Francis, fl-1991 fetħu kawża[1] u talbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-ftehim tal-21 ta’ Marzu 1993 ma għadux aktar fis-seħħ u għalhekk is-sitwazzjoni kellha tmur lura għal li kienet qabel;

---

[1] Citaz. nru 114/1991.

2. tagħti lill-atturi t-tmexxija tal-ħanut, skond il-ftehim li kien fis-seħħ qabel (illi l-partijiet imexxu l-ħanut sena kull waħda), b'seħħ minn dik is-sena; u
3. tiddeċiedi kif il-partijiet kellhom igawdu l-kirja flimkien.

Il-kawża nqatgħet finalment b'sentenza tal-20 t'April 1995 meta l-Qorti ta' l-Appell iddeċidiet hekk:

… … … tilqa' l-ewwel talba ta' l-atturi u tiddikjara illi mal-għeluq tas-sentejn li jmiss il-ħanut għandu jirritorna f'ġestjoni komuni bejn il-partijiet. Tiċħad però t-tieni talba għax … … … dal-ftehim pre-eżistenti ma ġie ipprovat bl-ebda mod. Finalment … … … tikkonferma wkoll id-deċiżjoni ta' l-ewwel qorti [fejn kienet qieset it-tielet talba "intempestiva"] … … …

Il-Qorti ta' l-Appell qalet ukoll illi, biex il-qorti tgħid kif għandu jkun amministrat u gawdut il-ħanut illi l-partijiet flimkien għandhom b'kiri, "trid issir ċitazzjoni *ad hoc*".

Wara li għaddew is-sentejn imsemmija fis-sentenza, li matulhom il-ħanut baqa' f'idejn il-konvenut Francis Chetcuti, l-atturi fetħu din il-kawża tallum. Fetħu wkoll kawża oħra[2] biex jitolbu l-likwidazzjoni u l-ħlas tas-sehem illi jmiss lilhom mid-dħul waqt illi l-ħanut kien imexxih il-konvenut waħdu. Dik il-kawża nstemgħet flimkien mal-kawża tallum.

Waqt li kienet miexja din il-kawża miet Francis Chetcuti, u l-kawża tkompliet f'isem l-armla tiegħu Maria Assunta u f'isem uliedu. Fit-testment illi Francis Chetcuti kien għamel *unica charta* ma' martu fit-18 ta' Novembru 1976 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba, it-testaturi kienu iddisponew hekk:

It-Tieni Artikolu

It-testaturi miżżewġin Chetcuti jħallu lil xulxin (reċiprokament) l-użufrutt ġenerali (tgawdija) tal-ġid tagħhom kollu preżenti u futuri u jibda dan l-użufrutt mal-mewt tal-premorjent u jibqa' tul ħajjet is-superstiti … … …

It-Tielet Artikolu

It-testaturi miżżewġin Chetcuti għal wara mewthom it-tnejn iħallu b'titolu ta' prelegat lill-ulied subien Anthony *sive* Tony u Martin aħwa Chetcuti s-sehem tagħhom ta' nofs indiviż *ossia* kwalunkwe sehem ieħor ta' l-avvjament,

---

[2] Citaz. nru 808/1998.

inkwilinat u l-oġġetti kollha tal-ħanut tal-Kafè bl-isem ta' *Opera Bar* fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta flimkien ukoll mal-privata ta' l-istess ħanut kantuniera ma' Triq Nofsinhar u dana bil-kondizzjoni li ż-żewġ subien jattendu u jipprestaw ix-xogħol tagħhom fl-istess ħanut fil-ħinijiet soliti tax-xogħol b'dan li jekk wieħed minnhom jagħżel li ma jiħux sehem f'dan ix-xogħol l-ieħor ikun irid jagħtih a saldu ta' kull dritt fuq l-imsemmi ħanut is-somma ta' erbat elef lira (Lm4,000).[3]

Għalkemm Maria Assunta Chetcuti għadha ħajja, il-ħanut illum qiegħed jitmexxa — milli jidher, bil-kunsens tagħha — minn Anthony Chetcuti waħdu, għalkemm ħuh Martin għad għandu pretensjoni fuq sehmu, u bejn iż-żewġ aħwa Anthony u Martin ma hemmx qbil. Fil-fatt, iżda, skond it-testment id-dħul min-negozju jmiss lil Maria Assunta Chetcuti.

Waqt li kienet miexja l-kawża wkoll il-ħanut ingħalaq u llum huwa vojt.

F'din il-kawża l-qorti hija mitluba tgħid kif għandu jitmexxa l-ħanut fl-interess taż-żewġ partijiet. Qabel ma nqisu din it-talba, iżda, jeħtieġ illi nqisu l-eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti, u nibdew mit-tieni waħda, li tgħid illi s-sehem tal-kirja li kellu Paolo Chetcuti għadda fuq l-armla, li għalhekk weħedha għandha *locus standi* f'din il-kawża, u l-ulied ma għandhomx leġittimazzjoni attiva.

Din l-eċċezzjoni hija tajba u għandha tintlaqa'. Il-kiri tal-ħanut qiegħed jiġġedded minn żmien għal żmien taħt id-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69]. Meta jmut il-kerrej, id-dritt għat-tiġdid tal-kiri ta' ħanut igħaddi fuq il-persuni msemmija fit-tifsira ta' "kerrej" taħt l-art. 2 ta' dik l-Ordinanza:

fil-każ ta' ħanut, meta l-kerrej ma jħallix warajh armla jew armel dawk il-persuni li jkunu jiġu minnu mid-demm jew bi żwieġ sal-grad ta' kuġin inkluživament, basta li f'dan l-aħħar każ dawn il-persuni jkunu l-werrieta tal-kerrej;

Billi fil-każ tallum il-kerrej ħalla warajh armla, is-sehem tiegħu tal-kiri iġġedded f'isem l-armla, li għalhekk weħedha għandha leġittimazzjoni attiva biex tmexxi b'din il-kawża.

[3] *Foll.* 50 *et seq.*fl-atti tac-citazzjoni nru 808/1998.

Ladarba ma huwiex meħtieġ illi l-atturi wlied Paolo jibqgħu fil-kawża, lanqas ma hu meħtieġ illi ssir prova tal-mandat li taw lil ommhom biex tiftaħ din il-kawża f'isimhom, kif trid l-ewwel eċċezzjoni.

It-tielet eċċezzjoni tgħid illi, qabel ma Paolo kien għadda lil Francis sehmu min-negozju bil-kitba tal-21 ta' Marzu 1973, kien hemm fis-seħħ modalità ta' tmexxija u għalhekk, issa li l-ftehim tal-21 ta' Marzu 1973 ma għadux fis-seħħ, ma għandhiex tkun il-qorti illi tgħid kif il-partijiet għandhom imexxu flimkien, iżda s-sitwazzjoni għandha tmur lura għal li kienet qabel il-21 ta' Marzu 1973.

Rajna, iżda, illi s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-20 t'April 1995 tgħid illi ma kien hemm ebda ftehim qabel il-21 ta' Marzu 1973 illi jorbot lill-partijiet dwar kif għandhom imexxu l-ħanut, u għalhekk kien meħtieġ illi ssir din il-kawża u illi din il-qorti tipprovdi dwar it-talba magħmula mill-atturi.

It-tielet eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tat-talba ta' l-atturi.

Kif sewwa qalu l-partijiet fin-noti ta' osservazzjonijiet tagħhom, il-possibbiltajiet huma tlieta:

1. illi l-partijiet jalternaw fit-tmexxija tal-ħanut, billi parti tmexxih għal sena, jew żmien itwal, u l-parti l-oħra tmexxi għas-sena, jew żmien itwal, ta' wara, u jibqgħu hekk jalternaw; jew
2. illi kull parti taħtar persuna waħda biex tmexxi l-ħanut u dawn iż-żewġ persuni maħtura mill-partijiet imexxu l-ħanut flimkien; jew
3. illi parti tixtri s-sehem ta' l-oħra.

Fil-fehma tal-qorti, illi l-partijiet jalternaw kull sena jew kull żmien ieħor fit-tmexxija ma hijiex soluzzjoni prattika jew fattibbli. Jekk iż-żmien ikun qasir wisq ma jkunx hemm kontinwità fit-tmexxija u ma jinbeniex avvjament sew. Jekk, min-naħa l-oħra, iż-żmien ikun twil biżżejjed biex ma jqumx il-problema tal-kontinwità, iqum il-problema l-ieħor illi min ma jkunx imissu jmexxi jkollu jfittex xogħol ieħor għaż-żmien meta t-tmexxija tkun f'idejn il-parti l-oħra, u jkollu jerġa' jitlaq dak ix-xogħol meta jmiss lilu li jmexxi. Dan is-sistema joħloq diffikultajiet ovvji għall-partijiet.

Forsi l-aħjar soluzzjoni kienet tkun illi parti tixtri s-sehem ta' l-oħra, biex hekk il-partijiet jaqtgħu l-problemi tal-komunjoni darba għal dejjem. Il-kawża iżda saret biex il-

qorti tgħid kif għandu jitmexxa l-interess komuni tal-partijiet u mhux biex il-komunjoni tintemm. Barra minn hekk, din is-soluzzjoni tqiegħed f'pożizzjoni ta' żvantaġġ lil min ma għandux is-saħħa finanzjarja biex jagħmel offerta. Lanqas ma jista' jkun illi n-negozju jinbigħ lil terzi, għax il-partijiet għandhom biss il-kiri, mhux il-proprjetà, tal-ħanut fejn jitmexxa n-negozju, u jekk iċedu l-kiri lil terzi s-sid ikollu l-jedd illi ma jġeddidx il-kiri.

Jifdal biss is-soluzzjoni illi kull parti taħtar persuna sabiex tmexxi n-negozju f'isimha, u dawn iż-żewġ persuni hekk maħtura jmexxu n-negozju flimkien fl-interess ta' kulħadd. Din is-soluzzjoni biss tidher fattibbli fiċ-ċirkostanzi, u l-qorti sejra tagħżilha. Huwa fl-interess tal-partijiet illi l-għażla ta' dawn il-persuni ssir bil-għaqal billi jagħżlu persuni illi jistgħu jaħdmu flimkien u jiġbdu l-istess ħabel mingħajr piki.

Il-qorti għalhekk tipprovdi dwar it-talba ta' l-atturi, u wkoll dwar ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti, billi tagħti lill-partijiet żmien ta' xahar millum sabiex kull parti taħtar persuna biex, flimkien mal-persuna maħtura mill-parti l-oħra, tmexxi n-negozju. Fil-każ illi parti waħda tonqos milli tagħmel l-għażla, il-parti l-oħra tista' b'rikors tagħmel talba biex il-ħatra li ma tkunx saret ssir mill-qorti.

Għandhom jitħarsu wkoll dawn id-dispożizzjonijiet:

1. Il-partijiet għandhom joħorġu f'ishma ndaqs il-kapital meħtieġ biex jinfetaħ il-ħanut;
2. Iż-żewġ persuni maħtura bħala amministraturi għandhom ikunu responsabbli għat-tmexxija ta' kuljum tal-ħanut iżda għandhom jikkonsultaw mal-partijiet qabel ma jieħdu deċiżjonijiet li ma jkunux ta' amministrazzjoni ordinarja; u
3. L-amministraturi għandhom kull xahar jagħtu lill-partijiet kont ta' l-amministrazzjoni tagħhom u, wara li jħallsu l-ispejjeż tan-negozju, għandhom kull xahar:
   a. jitħallsu r-rimunerazzjoni tagħhom; sakemm il-partijiet ma jiftehmux mod ieħor sa żmien xahar millum, ir-rimunerazzjoni ta' kull amministratur għandha tkun daqs il-paga minima nazzjonali miżjuda b'ħamsin fil-mija (50%);
   b. iħallsu *return* ta' nofs ta' wieħed fil-mija (½%) — li jiġi sitta fil-mija (6%) fis-sena — fuq il-kapital li joħorġu l-partijiet biex jiftħu u jattrezzaw il-ħanut;

c. iżommu għaxra fil-mija (10%) ta' dak li jifdal bħala riżerva b'żjieda mal-kapital u din ir-riżerva eventwalment jinvestuha fin-negozju jew iqassmuha lill-partijiet wara li jikkonsultaw lill-partijiet; u

d. dak li jifdal iqassmuh hekk:

i. għall-ewwel għaxar (10) snin — għar-raġunijiet li ngħataw fis-sentenza li ngħatat illum stess fil-kawża numru 808/1998 — jagħtu ħamsa u sebgħin fil-mija (75%) lill-attriċi Esther Chetcuti u ħamsa u għoxrin fil-mija (25%) lill-konvenuta Maria Assunta Chetcuti; u

ii. mill-ħdax-il (11) sena 'l quddiem, jagħtu nofs (50%) lill-attriċi Esther Chetcuti u nofs (50%) lill-konvenuta Maria Assunta Chetcuti.

L-ispejjeż ġudizzjarji jinqasmu hekk: l-atturi jħallsu ħamsa u għoxrin fil-mija (25%) u l-konvenuti jħallsu ħamsa u sebgħin fil-mija (75%).

< Sentenza Finali >

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