MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2006

Appell Civili Numru. 80/2001/1

Direttur ta' l-Artijiet
v.
Civil Service Sports Club

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni kif korrett ipprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attur, wara illi ppremetta illi huwa l-proprjetarju tal-fond numru 113, 114, Archbishop Street, Valletta; illi fl-14 ta' Dicembru 1939 [recte:1937], fl-atti tan-Nutar tal-Gvern Dr Carmelo Farrugia, l-attur dahal f'kuntratt ta' enfitewsi mal-konvenut

in konnessjoni mal-fond fuq imsemmi ghall-perjodu ta' disgha u disghin (99) sena, liema kuntratt huwa suggett ghal diversi kundizzjonijiet fosthom li: 1. il-fond ghandu jintuza bhala *Civil Service Sports Club*; u li 2. il-fond ghandu jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni; illi l-fond mhux talli ma jintuzax bhala *Civili Service Sports Club*, izda ghal xi zmien kien qieghed jintuza wkoll ghal skopijiet kummercjali kif ser jigi spjegat fil-mori tal-kawza; illi l-fond in kwistjoni thalla jiddeterjora mill-konvenut u dana billi ma sarux it-tiswijiet necessarji, bir-rizultat li partijiet mill-fond huma illum meqjusa ta' perikolu kbir; illi l-attur sofra danni kbar minhabba n-negligenza tal-konvenut; illi permezz ta' ittra ufficjali datata 19 ta' Gunju, 2000, l-enfitewsi giet terminata; illi fl-istess ittra ufficjali tad-19 ta' Gunju, 2000, il-konvenut gie mitlub jirritorna c-cwievet tal-fond fuq imsemmi izda huwa nonostante baqa' inadempjenti; talab ghaliex dik il-Qorti m'ghandhiex: 1. tiddikjara li l-konvenut naqas li jonora l-obbligazzjonijiet minnu assunti fil-kuntratt ta' enfitewsi datat 14 ta' Dicembru 1939, billi ghamel uzu mill-fond ghal skopijiet ulterjuri minn dak li gie koncess lilu; 2. tiddikjara li l-konvenut naqas li jonora l-obbligazzjonijiet minnu assunti fil-kuntratt tal-14 ta' Dicembru 1939 billi halla l-fond jiddeterjora u dana billi naqas li jaghmel it-tiswijiet necessarji skond l-istess kuntratt u skond il-ligi; 3. tiddikjara li l-kuntratt ta' enfitewsi fl-atti tan-Nutar tal-Gvern Carmelo Farrugia datat 14 ta' Dicembru, 1937 jigi terminat minhabba ksur mill-konvenut tal-kondizzjonijiet fuq deskritti u li huma stipulati fl-istess kuntratt; 4. tiddikjara li l-konvenut ikkaguna danni kbar lill-attur b'rizultat tan-negligenza tieghu; 5. tikkundanna lill-konvenut responsabbli ghad-danni li sofra u li ghad irid isofri l-attur minhabba negligenza tal-konvenut; 6. tillikwida tali danni kif sofferti mill-attur u tordna lill-konvenut ihallas tali danni kif likwidati;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attur u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut illi biha eccepixxa:

1. Il-kuntratt li jirregola il-partijiet huwa kuntratt ta' cens u mhux kuntratt ta' kiri u ghalhekk l-ewwel talba ma tistax

tigi akkolta billi l-bazi fit-talba huwa kuntratt t(a)' kiri u mhux ta' cens;

2. Il(l)i minghajr pregudizzju ghas-suespost il-fond gie uzat ghal skopijiet ghal dak li kien ikkuntrattat li jintuza u bl-ebda mod ma gie uzat ghal skopijiet ulterjuri;

3. Il(l)i hija infondata kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt l-allegazzjoni dedotta fit-tieni talba u dan kif jista' jigi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u dan billi t-tiswijiet necessarji saru qeghdin isiru (*sic*);

4. Illi ghar-rigward it-talbiet rimanenti ghandhom jigu respinti a bazi tas-suespost;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut, guramentata minn Aldo Camilleri, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza ta' l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Gunju, 2003 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili ddecidiet hekk:
"… it-talbiet ta' l-attur ma jistghux jintlaqghu, u l-Qorti taqta' l-kawza billi tichadhom. Billi l-fond tassew ma kienx fi stat tajjeb meta nfethet il-kawza, huwa xieraq illi l-konvenuta thallas sehem mill-ispejjez, u l-Qorti ghalhekk tordna illi l-ispejjez jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet";

u dana wara illi kkunsidrat hekk:

"B'kuntratt ta' l-14 ta' Dicembru 1937 fl-atti tan-Nutar Carmelo Farrugia, Nutar tal-Gvern, l-attur f'isem il-Gvern ta' Malta kien ta' lill-assocjazzjoni konvenuta b'titolu ta' enfitewsi ghal disgha u disghin (99) sena l-fond fil-Belt Valletta, Triq l-Arcisqof, numru 113 u kamra numru 114 fl-istess triq. L-attur issa qieghed ighid illi l-konvenuta naqset milli thares dawn l-obbligazzjonijiet stipulati fil-kuntratt:

- *… the tenement …* [*is*] *to be used as Civil Service Sports Club Premises*; u

- *The lessees* [*sic*] *shall keep the tenement in a good state of repair according to law … so that during the continuance of the lease* [*sic*], *any damage which may happen not only through ordinary causes but also through fortuitous, extraordinary and unforeseen causes or by Act of God, shall be repaired by the lessees* [*sic*] *who shall eventually be bound to reconstruct if necessary any portion of the said tenement*.

“L-ewwel ilment ta’ l-attur huwa illi l-assocjazzjoni konvenuta, billi nqdiet bil-fond ukoll ghal ghanijiet ta’ kummerc, ma nqdietx bih ‘*as Civil Service Sports Club Premises*’.

“Fil-fehma tal-Qorti, izda, dik l-istipulazzjoni tfisser biss illi l-fond qieghed jinghata sabiex jintuza bhala l-*premises* ta’ l-assocjazzjoni maghrufa bhala *Civil Service Sports Club*; ma jfissirx illi hemm xi uzu partikolari li huwa specifiku ghal *civil service sports clubs* u li ghalhekk il-fond seta’ jintuza biss ghal hekk. Fil-fatt ma hemm ebda stipulazzjoni fil-kuntratt li tghid illi l-assocjazzjoni ma tistax tinqeda bil-fond ukoll biex taghmel qliegh minnu jew minn partijiet minnu.

“X’aktarx illi l-attur kien imqarraq bil-fatt illi l-kuntratt inkiteb bl-ingliz u, jew ghax min kitbu ma kienx familjari mat-terminologija tad-Dritt Civili, jew ghal xi raguni ohra, ghalkemm huwa kuntratt ta’ enfitewsi u mhux ta’ kera jissemmew il-kliem ‘*lease*’ u ‘*lessees*’; ghalhekk l-attur haseb illi l-kuntratt kien ta’ kera u l-konvenuta kellha biss il-jeddijiet ta’ kerrej, u mhux dawk usa ta’ *utilista*. Rajna illi l-attur ghamel ukoll dan l-izball fil-kitba ta’ l-ewwel talba migjuba fic-citazzjoni, tant illi kellu jitlob korrezzjoni.

“Ghalhekk, ladarba ma ghamlet ebda attività espressament vjetata jew mil-ligi jew minn xi dispozizzjoni kuntrattwali, ma jistax jinghad illi l-konvenuta kisret xi kundizzjoni tal-kuntratt billi nqdiet bil-fond, jew b’xi parti minnu, ghall-kummerc.

“L-attur qieghed ighid ukoll illi l-konvenuta ghamlet hsara fil-fond u hallietu jitgharraq.

“Ghal xi zmien dan kien minnu, u l-fond kien jehtieg tiswijiet kbar.

“Il-ligi izda ma tistipulax devoluzzjoni *ipso iure* jekk l-enfitewta ihalli illi l-fond jitgharraq hafna, ghax taghti lill-Qorti s-setgha, fl-art. 1519(2) tal-Kodici Civili, illi taghti lill-konvenut zmien moderat ghat-tiswijiet mehtiega. Fil-kaz tal-lum il-konvenuta wriet illi lanqas dak iz-zmien moderat ma tehtieg ghax it-tiswijiet già ghamlithom, waqt li kienet miexja l-kawza”.

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ l-attur illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab hekk:
“… illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata tal-24 ta’ Gunju, 2003 billi tirrevokha fl-enterità [sic!] taghha u tilqa’ t-talbiet attrici.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti [sic!] appellat”;

Rat ir-risposta ta’ l-appell tal-konvenut illi biha, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi l-appell jigi michud u illi tigi konfermata s-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi, qabel xejn, dina l-Qorti ma tistax ma tesprimix il-perplessità taghha dwar il-fatt illi fil-penultimu paragrafu tar-rikors ta’ appell l-appellant qed jitlob illi s-sentenza appellata tigi revokata “fl-enterità taghha” u illi jintlaqghu “t-talbiet attrici” meta, fil-paragrafu immedjatament qablu, b’referenza evidenti ghat-tieni (2) talba attrici, liema talba giet michuda, jinghad (fol. 140):

"… l-esponent ma jhossx illi gie aggravat bid-decizjoni mehuda mill-Onorabbli Qorti Civili";

Dan premess, dina l-Qorti hija konvinta illi l-appell ta' l-attur, fis-sustanza, huwa indirizzat kontra dik il-parti tas-sentenza appellata illi kkonkludiet testwalment (fol. 131):
"Ghalhekk, ladarba ma ghamlet ebda attività espressament vjetata jew mil-ligi jew minn xi dispozizzjoni kuntrattwali, ma jistax jinghad illi l-konvenuta kisret xi kundizzjoni tal-kuntratt billi nqdiet bil-fond, jew b'xi parti minnu, ghall-kummerc";

u, konsegwentement, cahdet l-ewwel (1) talba attrici u t-talbiet attrici l-ohra relatati maghha;

Minn qari akkurat tar-rikors ta' appell jirrizulta illi l-aggravju ta' l-appellant kontra l-parti tas-sentenza illi giet identifikata fil-paragrafu ta' qabel dan, fi kliem l-istess rikors, huwa s-segwenti (fol. 138):
"L-iskop ewlieni wara tali koncessjoni mill-Gvern lill-assocjazzjoni tal-fond *de quo* sabiex dan, fi kliem il-kuntratt relativ '*be used as Civil Service Sports Club premises*' kien dak illi l-assocjazzjoni Civil Service Sports Club tinghata fond fil-Belt Valletta sabiex fih jigu ezercitati mill-membri tac-civil attivitajiet sportivi.

"Fil-fehma ta' l-onorabbli Qorti Civili izda, l-istipulazzjoni kkwotata aktar il-fuq tfisser biss illi l-fond qieghed jinghata sabiex jintuza bhala l-*premises* ta' l-assocjazzjoni maghrufa bhala Civil Service Sports Club, u li ma kien hemm ebda uzu specifiku wara l-koncessjoni.

"<u>L-esponent ma jaqbilx ma' l-interpretazzjoni tal-Qorti</u>" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Skond l-appellant, l-interpretazzjoni gusta rigwardanti l-iskop tal-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni hija s-segwenti (fol. 138):
"Li kieku l-intendiment tal-Gvern lura fis-snin tletin [meta gie ffirmat l-imsemmi kuntratt] kien dak kif interpretat mill-Onorabbli Qorti Civili fis-sentenza appellata u cioè semplicement illi l-assocjazzjoni tinghatalha fond, allura l-

koncessjoni ma kenitx taqra '*to be USED AS civil service sports club premises* …' izda kienet taqra '*to be USED BY the* …', fit-test Malti allura tigi li tinqara 'jintuza mill-assocjazzjoni', terminu ferm aktar generiku u wiesgha.

"Izda huwa car illi l-intendiment tal-Gvern kien mod iehor: Il-Gvern kellhu skop specifiku wara l-koncessjoni kif spjegat aktar 'il fuq, u t-terminu '*USED AS*' jirrifletti dan, u cioè ill[i] l-fond kellu jintuza bhala *sports club* minn nies tac-civil membri ta' l-assocjazzjoni";

Tajjeb illi jinghad, qabel xejn, illi la darba l-kuntratt in kwistjoni huwa redatt bil-lingwa Ingliza, wiehed ma jistax jitkellem dwar it-'test Malti' tieghu;

Hija assurda u bla sens l-asserzjoni ta' l-appellant illi l-interpretazzjoni illi tat l-ewwel Qorti lill-kliem '*to be used as Civil Service Sports Club premises*' hija zbaljata ghaliex, biex tinghata tali interpretazzjoni, il-kliem uzat fil-kuntratt kellu jkun '*to be used by the* …'. Infatti, ma hemmx ghalfejn tkun imharreg hafna fil-lingwa Ingliza sabiex tikkonkludi illi frazi illi taqra '*house number … and room number … to be used by Civil Service Sports Club premises*' hija assurda u bla sens ghaliex mhux logikament possibbli illi *house* u *room* jigu uzati *by* xi *premises*;

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' l-interpretazzjoni illi tat l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata lill-kliem adoperat fil-kuntratt in kwistjoni '*to be used as Civil Service Sports Club premises*'. Evidentement, taqbel ukoll mal-konkluzjonijiet illi gibdet l-ewwel Qorti minn tali interpretazzjoni;

Ma jistax ma jigix osservat ukoll illi jidher illi anqas l-istess appellant ma huwa cert dwar l-iskop preciz tal-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni. Infatti, filwaqt illi fir-raba' (4) pagna tar-rikors ta' appell jinghad:
"… l-Gvern ikkonceda favur assocjazzjoni, li l-membri taghha kienu haddiema mac-civil … il-fond mertu ta' dina l-kawza b'titolu ta' enfitewsi sabiex l-impjegati tieghu

setghu jiltaqghu socjalment u jezercitaw attivitajiet sportivi fih" (sottolinear ta' dina l-Qorti),

fil-pagna hamsa (5) ta' l-istess rikors jinghad:
"Il-Gvern kellu skop specifiku wara l-koncessjoni …, u cioè illi l-fond kellu jintuza bhala *sports club* minn nies tac-civil membri ta' l-assocjazzjoni";

Ghalhekk, l-aggravju in ezami mhux fondat u hemm lok illi s-sentenza appellata tigi konfermata;

Ikkunsidrat:

Illi dina l-Qorti tiddikjara illi ma hijiex ser tiehu konjizjoni ta' dik il-parti tar-rikors ta' appell illi tinvoka l-Kap. 258 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex, minn qari ta' l-att ta' citazzjoni, jemergi bl-aktar mod assolut illi t-talbiet attrici ma humiex bazati fuq dak illi jipprovdi l-imsemmi Kap. 258;

Fl-ahharnett, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-appell ta' l-attur huwa wiehed frivolu u vessatorju u, ghalhekk, hemm lok illi jigi applikat il-provvediment ta' l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12;

Ghal dawn il-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-attur appellant u, b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12, tikkundanna lill-appellant sabiex ihallas lill-konvenut appellat l-ispejjez ghal darbtejn.

< Sentenza Finali >

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