- KONDIZZJONI RIZOLUTTIVA -

- ART. 1066 U 1067 TAL-KAP 16. -

M'HEMMX LOK TA' INTERPRETAZZJONI META S-SENS TAL-KLIEM HU CAR

- ART. 1002 TAL-KAP 16 -

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 29 ta' Novembru, 2001

Kawza Numru: 42
Citazzjoni Numru: 1454/98/RCP

Teresa mart Vincent Zammit u l-istess Vincent Zammit

vs

Emanuel Balzan

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi bi skrittura datata 19 ta' Settembru 1997 il-konvenut issulloka l-fond 39 Triq San Nikola, Siggiewi, lill-istanti;

Illi skond din l-istess skrittura gie pattwit illi jekk il-permessi tal-Pulizija ma johrogux fuq l-istanti l-istess sullokazzjoni kollha tigi meqjusa bhala xolta u bla effett u l-istanti jkollhom dritt ghar-rifuzjoni ta' kull somma mhallsa lill-konvenut sa dak in-nhar;

Illi bi skrittura ulterjuri tal-21 ta' Ottubru 1997 l-istanti vversaw lill-konvenut is-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000) valur tal-oggetti u sostanzi ezistenti fil-hanut u elenkati fl-ewwel skrittura;

Illi inoltre dejjem f'din l-ahhar skrittura l-konvenut obbliga ruhu li jassigura li l-permessi tal-Pulizija jkunu nhargu f'isem l-istanti Teresa Zammit fi zmien erba' xhur u fin-nuqqas li l-konvenut jirrifondi lura kull somma lilu mhallsa flimkien mal-imghaxijiet;

Illi sallum il-konvenut baqa' ma ottemporax ruhu mal-obbligazzjoni minnu assunta dwar il-permessi, tant li l-istanti interpellawh ufficjalment biex jirrifondilhom l-ammont lilu mhallas u jirtira l-oggetti minnu mhollija fil-hanut;

Illi l-konvenut naqas li jaghmel dan fiz-zmien lilu koncess u l-istanti ghaddew biex jiddepozitaw taht l-awtorita` dina l-Qorti l-oggetti dettaljati fl-ewwel skrittura ta' ftehim;

L-istess atturi talbu li l-konvenut jghid ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut naqas li jottempora ruhu mad-dispost tal-ftehim tal-koncessjoni sullokatizja rigwardanti l-permessi u licenzji tal-Pulizija relattiva ghall-gestjoni tal-hanut 39, Triq San Nikola, Siggiewi.

2. Tiddikjara u tiddeciedi in konsegwenza ta' dan in-nuqqas da parte tal-konvenut illi l-istess sullokazzjoni tigi rizolta, xolta u bla effett;

3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut jirrifondi lura lill-atturi s-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000) flimkien mal-imghaxijiet u dan kif mahsub fl-iskritturi tad-19 ta' Settembru 1997 u 21 ta' Ottubru 1997.

Bl-interessi u bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-29 ta' Mejju 1998, u tac-Cedola ta' Depozitu prezentata kontestwalment kontra l-konvenut ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 tal-process;

Rat il-lista ta' xhieda a fol 4 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut a fol 9 tal-process fejn gie eccepit:

1. Illi huwa esegwixxa l-obbligazzjonijiet kollha minnu assunti fil-konfront tal-atturi sa fejn dan kien possibbli ghalih, u ghalhekk ma ghandu jaghti xejn lill-atturi.

2. Illi l-atturi naqsu milli jaghmlu dak mistenni minnhom skond il-ligi sabiex il-premessi mehtiega jduru f'isimhom.

3. Illi l-atturi baqghu jgawdu il-hanut mikri lilhom u l-oggetti u sustanzi kollha trasferiti lilhom sa Lulju 1998 u ghalhekk ma jistghux jippretendu li l-kirja giet xolta kif qed jintalab.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut a fol 9 tal-process.

Rat il-verbal tal-4 ta' Frar 1999.

Rat in-nota tal-atturi tat-18 ta' Gunju 1999 fejn permezz taghha gie ezebit l-affidavit ta' Vincent Zammit (fol 14 sa 24).

Rat il-verbali tal-25 t'Ottubru 1999, tas-17 ta' Marzu 2000 fejn xehed P.C. 158 Albert Camilleri, tat-12 ta' Mejju 2000, tat-13 ta' Ottubru 2000 fejn din il-kawza bdiet tigi mismuha minn din il-Qorti kif prezentament ippresjeduta, tat-22 ta'

Novembru 2000, tat-8 ta' Frar 2001 fejn xehdet W.P.C 159 Sharon Leckuy u Dr Sciberras iddikjara li m'ghandux provi aktar.

Rat il-verbal tat-28 ta' Marzu 2001 fejn xehed il-konvenut Emanuel Balzan u tas-27 ta' Gunju 2001 fejn il-kawza giet differita ghall-ahhar darba ghall-provi kollha tal-konvenut ghall-14 ta' Novembru 2001.

Rat il-verbal tad-29 ta' Novembru 2001 fejn l-kawza thalliet ghall-provi kollha tal-konvenut, izda la deher il-konvenut u lanqas id-difensur tieghu u ghalhekk il-Qorti ddikjarat il-provi tal-konvenut maghluqa, u halliet il-kawza ghas-sentenza ghad-29 ta' Novembru 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din il-kawza qed issir mill-atturi stante li atturi qed isostnu li skond skrittura ta' sullokazzjobni datata 19 ta' Settembru 1997, l-konvenut issulloka l-fond 39, Triq San Nikola is-Siggiewi, bil-kera u bil-pattijiet kollha hemm indikati fosthom li l-permessi tal-Pulizija jinhargu fuq l-istess konvenuti, u fin-nuqqas l-istess sullokazzjoni tigi kkunsidrata bhala xolta u bla effett u l-konvenut jirrofondi

lura dak kollu lilu imhallas konsegwenza tal-istess; dan gie ikkonfermat bi skrittura ulterjuri tal-21 ta' Ottubru 1997, fejn l-istess attrici hallset lill-konvenut is-somma ta' Lm3,000 ghall-oggetti u sostanzi ezistenti fl-istess hanut, elenkati fl-ewwel skrittura, b'dan li l-konvenut obbliga ruhu verso l-istess attrici li jassigura ruhu li l-permessi tal-Pulizija jkunu nhargu fuq isem l-attrici fi zmien erba' (4) xhur mid-data tal-istess skrittura u fin-nuqqas il-konvenut obbliga ruhu li jirrifondi l-istess ammonti lilu versati flimkien mal-imghaxijiet relattivi.

Illi l-istess atturi qed jallegaw li la darba l-istess permessi tal-Pulizija baqghu ma gewx imdawra ghal fuq l-attrici, anke meta l-istess konvenut gie interpellat biex jaghmel dan, il-konvenut huwa debut li jirrifondi lill-atturi s-somma ta' Lm3,000 lilu mhallsa, u ghalhekk qed jitolbu li l-konvenut jigi dikjarat inadempjenti f'din l-obbligazzjoni assunta minnu verso l-atturi, u b'konsegwenza ta' dan l-istess sullokazzjoni ghandha tigi dikajarata bhala rizolta, xolta u bla effett, u fl-ahharnett sabiex il-konvenut jigi kkundannat ihallas lill-atturi l-ammont ta' Lm3,000 flimkien mal-imghaxijiet u dan skond l-iskritturi tad-19 ta' Settembru 1997 u 21 ta' Ottubru 1997.

Illi l-konvenut qed isostni li huwa ghamel dak kollu possibbli, u kienu l-atturi li naqqsu dak li kien mistenni minnhom skond il-ligi, u li la darba l-atturi baqghu jgawdu il-kirja sa Lulju 1998, huma llum ma jistghux jippretendu li l-istess kirja tigi xolta kif intalab.

Illi mill-provi jirrizulta li l-attrici ghamlet skrittura datata 19 ta' Settembru 1997 mal-konvenut *ai termini* ta' liema hija akkwistat b'titolu ta' sullokazzjoni l-fond numru 39, Triq San Nikola Siggiewi, ghall-perjodu ta' hames (5) snin li bdew jghaddu mit-3 ta' April 1997 b'effett mit-22 ta' Settembru 1997 bil-kera ta' Lm3.25 kuljum pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem u verso il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm specifikati u *inter alia* dik specifikata f'paragrafu (k) tal-istess fejn jinghad illi:-

L-ispiza tal-Permess tal-Pulizija tibqa' responsabilita' tal-komparent Emanuel Balzan. Jibqa' miftiehem bejn l-istess partijiet illi jekk il-Permessi ma johorgux fuq il-lokatarja Zammit, dina s-sullokazzjoni ghandha tigi meqjusa bhala xolta u bla effett u l-istess lokatarja Zammit jkollha d-dritt ghar-rifuzjoni ta' kull somma mhallsa sa dakinhar minn ghand il-komparent Balzan".

Illi mela skond din l-istess skrittura ma hemm l-ebda dubju li din l-iskrittura kienet soggetta ghall-kundizzjoni rizolutiva li tali kirja hija veljanti biss jekk tali permessi tal-Pulizija jigu trasferiti ghal fuq isem l-attrici, u fin-nuqqas ta' dan il-konvenut jkun obbligat li jhallas lura lill-attrici kull somma li hija tkun hallset lilu *ai termini* tal-istess ftehim ta' sullokazzjoni li tinkludi kull ammont hemm imhallas sad-data tax-xoljiment tal-istess skrittura.

Illi dan il-ftehim ta' sullokazzjoni sar ukoll bil-kunsens tal-proprjetarju tal-istess fond, tant li l-istess Benjamin Aquilina fil-kwalita' tieghu premessa ta' sid tal-istess immobbli deher fuq l-istess kuntratt u irratifika u irrikonoxxa l-istess ftehim, u l-validita' tieghu skond id-dettami tal-ftehim originali ta' kera tat-3 ta' April 1997, bejnu u bejn l-istess konvenut, kollox kif jidher fl-ahhar paragrafu tal-istess skrittura tad-19 ta' Settembru 1997.

Illi in vista ta' dan jidher car u ovvju li *ai termini* tal-istess skrittura privata pre-citata l-konvenut kellu l-obbligu li jara li l-istess permessi tal-Pulizija jduru fuq isem l-attrici, u dan ma jistax jkun mod iehor stante li l-ftehim ta' sullokazzjoni sar proprju bejn l-attrici u l-istess konvenut, u s-sid illimita ruhu sabiex jirrikonoxxi l-validita' tal-istess ftehim hekk milhuq fl-ambitu tal-iskrittura originali ta' kera datata 3 ta' April 1997 tieghu mal-konvenut.

Illi inoltre jidher car li permezz tal-iskrittura datata 21 ta' Ottubru 1997, din il-posizzjoni ghar-rigward tal-permessi tal-Pulizija in kwistjoni, gie ulterjorment specifikata, kollox in konformita' mal-ewwel skrittura tad-19 ta' Settembru 1997.

Illi infatti bl-iskrittura tal-21 ta' Ottubru 1997 (fol.20 tal-process) bejn l-istess attrici u l-konvenut jirrizulta li fl-ewwel lok l-istess attrici halset lill-konvenut l-ammont ta' Lm3,000 ghall-oggetti, sostanzi fil-hanut u r-raguni indikata f'paragrafu (i) tal-ewwel skirttura tad-19 ta' Settembru

1997, u wkoll ghar-rigward ta' paragrafu (k) tal-istess imsemmija skrittura, fuq appena citat, inghad is-segwenti:-

"Il-komparenti Emmanuel Balzan jkun tenut u obbligat, kif effettivament qieghed jobbliga ruhu, li jassigura li l-Permessi tal-Pulizija jkunu inhargu fuq l-komparenti Teresa Zammit fi zmien erba' (4) xhur mid-19 ta' Settembru 1997 – u f'kaz li ma jinhargux l-imsemmija Permessi sad-data l-msemmija l-Kirja ghandha awtomatikament tigi meqjusa bhala nulla u bla effett, bid-dritt tal-komparenti Teresa Zammit ghar-rifuzjoni ta' kull somma mhallsa minnha sa dakinhar lill-istess Emanuel Balzan, flimkien mar-relattivi mghaxijiet akkumulati sa dakinhar, bir-rizerva da parti tal-istess Teresa Zammit li zzomm responsabbli lill-istess Emanuel Balzan ghal dak kollu li jista' jigri fil-gestjoni tal-hanut fil-konfront tal-awtoritajiet kompetenti ghaz-zmien kollu illi hija ma tkunx koperta mill-imsemmi permessi".

Illi ghalhekk skond din l-istess klawsola jidher car li l-istess konvenut assuma l-obbligu specifiku li fiz-zmien hemm pattwit il-permessi relattivi ghall-gestjoni tal-istess hanut jigu mdawwra mill-awtoritajiet kompetenti ghal fuq isem l-istess attrici, u fin-nuqqas ta' dan l-istess skrittura ta' sullokazzjoni ta' bejniethom tigi kkunsidrata ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi bhala nulla u bla effett, bil-konsegwenza li f'kaz ta' tali inadempjenza kontrattwali da parte tal-konvenut li jassigura li l-istess permessi relattivi tal-Pulizija jduru fuq l-attrici, l-istess sullokazzjoni tigi kkunsidrata bhala rexissa bl-obbligu specifiku da parte tal-istess

konvenut li jirrifondi lill-attrici dak kollu lilu mhallas *ai termini* tal-ftehim originali ta' bejniethom.

Illi issa mill-provi prodotti jirrizulta bla ebda dubju kwalunkwe li l-istess permessi sad-data tal-prezentata tac-citazzjoni attrici qatt ma daru ghal fuq isem l-attrici, u fil-fatt ghadhom sallum mhux fuq isem l-attrici, u s'intendi lanqas kienu fuq isem l-attrici fit-terminu ta' erba' (4) xhur indikat l-ahhar skrittura tal-21 ta' Ottubru 1997, tant li in vista ta' din l-posizzjoni l-attrici ghalqet il-hanut fid-29 ta' Jannar 1998 u informat b'dan lill-konvenut permezz ta' ittra legali tal-istess data, u ohra datata 16 ta' Frar 1998, u c-cwievet tal-fond gew ritornati lis-sid, kif l-istess difensur tal-konvenut gie informat b'korrispondenza tal-24 ta' Marzu 1998 (fol.24 tal-process).

Illi l-fatt li l-permessi tal-Pulizija tal-hanut jew fond in kwistjoni qatt ma daru ghal fuq l-attrici gie kkonfermat mix-xhieda ta' **P.C. Albert Camilleri** tas-17 ta' Marzu 2000 (fol. 30) fejn sostna li l-permess fuq l-istess hanut kien dak *"to sell gold and silver articles, watches for personal wear, crystal wear and alpaca articles"* u dan inhareg fuq isem Paul Baldacchino fis-sena 1984.

Illi mix-xhieda ta' **W.P.C. Sharon Leckey** tat-8 ta' Frar 2001 din sostniet li l-licenzja ghall-hanut tad-deheb fl-indirizz indikat kienet tghajjat lill-Paul Baldacchino, u qatt ma kienet f'isem il-konvenut la bhala *licensee* u lanqas bhala sostitut. Kompliet tghid li min 1997 qatt ma saret

domanda sabiex l-istess licenzja tigi trasferita ghall fuq isem Teresa Zammit.

Illi **l-konvenut** ikkonferma li kien iffirma l-iskrittura tad-19 ta' Settembru 1997 ghaliex kienu gabuha l-atturi, qraha u iffirmaha, u sostna li mar id-Depot fejn gie informat li l-applikazzjoni riedet issir mill-atturi, jew ahjar minn min ghandu l-hanut u wara jiffirma hu, kif fil-fatt ghamel . L-attur kien avvicinah sabiex l-istess permess idur fuqhom, pero' skond huwa qatt ma mar ghalih biex dan il-permess issir. Huwa ma kellux permess fuqu ghall-istess hanut, izda kien ghamel l-applikazzjonijiet kollha izda huwa baqa' fil-hanut biss sitt (6) xhur u wara tah lill-atturi.

Illi minn dan kollu jirrizulta pruvat li l-istess permessi tal-Pulizija qatt ma gew mahruga fuq isem l-attrici jew l-atturi, u ghalkemm l-konvenut qed jallega li l-atturi jew l-attrici qatt ma applikaw halli l-permess idur fuqhom, jirrizulta li fit-terminu indikat fl-istess skrittura privata datata 21 ta' Ottubru 1997, l-konvenut qatt ma interpella lill-atturi sabiex jaghmlu dak kollu necessarju sabiex idur l-istess permess, u sabiex jindika almenu li l-istess atturi kienu b'xi mod *in mora* u ghalhekk l-allegazzjoni tieghu li huwa ghamel dak necessarju sabiex iduru l-permessi relattivi fuq l-atturi, ma hijiex kredibbli u wisq inqas sostanzjata.

Illi fil-fatt mhux hekk biss, izda l-istess konvenut ma ghamel l-ebda sforz kwanukwe sabiex almenu jinforma lill-awtoritajiet kompetenti li l-istess permessi tal-hanut

ghandhom iduru fuq l-istess attrici, u kkonsidrat dan mal-fatt li l-atturi qatt ma gew interpellati minnu almenu in iskritt u anke ufficjalment sabiex jersqu halli jsir it-trasferiment tal-istess permessi relattivi, irendu l-versjoni tal-konvenut li huwa ghamel dak kollu necessarju sabiex jonora l-obbligi tieghu wisq inkredibbli u certament mhux sostanzjata.

Illi dan huwa aktar serju meta wiehed jikkonsidra li l-konvenut kien konxju tal-fatt li huwa specifikatament, ghal darba darbtejn, permezz tal-iskritturi indikati, obbliga ruhu verso l-attrici li l-istess permessi tal-Pulizija jigu mdawra ghal fuq l-istess attrici fit-terminu ta' erba' (4) mid-data tal-ewwel skrittura, u skond ix-xhieda tieghu huwa kien konxju ta' dan l-obbligu minnu assunt, anke ghaliex qabel iffirma l-istess skritturi huwa qara l-istess.

Illi dan huwa iktar sinifikattiv meta l-istess konvenut kien konxju tal-fatt li l-istess permessi qatt ma kienu ghadhom daru fuqu, izda kienu fuq isem certu Paul Baldacchino, u li ghalhekk huwa kellu necessarjament jara u jassigura li l-istess permessi jduru minn fuq isem l-istess persuna ghal fuq isem l-atturi jew l-attrici, izda minn dan jirrizulta car li l-istess konvenut ma ghamel xejn.

Illi jidher li lanqas wara l-ittri tad-29 ta' Jannar 1998, 16 ta' Frar 1998, u 24 ta' Marzu 1998, l-konvenut ma ghamel xejn hlief li ikkomunika mal-avukat tal-atturi, izda dan bl-ebda mod ma jfisser li b'daqshekk il-problema tal-permessi fuq l-atturi giet b'xi mod rimedjata, u dan huwa fatali ghall-

versjoni tal-konvenut, stante li ma hemm l-ebda dubju kwalunkwe li skond l-iskritturi indikati, u partikolarment skond l-iskrittura tal-21 ta' Ottubru 1997, l-konvenut obbliga ruhu li jara li l-permessi relattivi tal-hanut in kwistjoni jigu mdawwra fiz-zmien hemm pattwit a favur l-attrici, haga li l-istess konvenut, konxju minn dan l-obbligu minnu assunt, naqqas palezament li jaghmel.

Illi huwa wkoll car mill-istess skritturi li l-konsegwenza ta' tali nuqqas da parte tal-konvenut, kien li l-istess skritturi jigu meqjusa bhala nulli u bla effett, bl-obbligu ta' rifuzzjoni da parte tal-konvenut lill-attrici tal-flejjes mhallsa lilu, u f'dan ir-rigward l-kliem tal-konvenzjonijiet bejn il-partijiet huwa car, tant li ma hemm lok ta' ebda interpretazzjoni, u dan skond kif ritenut fl-**artikolu 1002 tal-Kap 16.**

Illi l-effett tal-istess klawsoli fuq citati testwalment mill-istess skritturi rispettivi bejn il-partijiet hija dik indikata fl-istess skrittura tal-21 ta' Ottubru 1997 u wkoll fl-**artikolu 1066 tal-Kap 16** li jistipula li:-

"Il-kondizzjoni rizoluttiva hija dik illi, meta ssehh, tholl l-obbligazzjoni, u terga' tqieghed il-hwejjeg fl-istess stat bhal kieku l-obbligazzjoni ma kienet giet qatt maghmula".

Illi wkoll tenut kont tal-fatt li l-istess kondizzjoni rizoluttiva hija espressament imsemmija fiz-zewg skritturi isegwi li ghal dan il-kaz tapplika wkoll id-disposizzjoni tal-**artikolu 1067 tal-Kap 16** li tipprovdi li:-

"Jekk il-kondizzjoni rizoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni ssehh, jinhall 'ipso iure', u l-qorti ma tista' taghti ebda zmien lill-konvenut".

Illi in vista' ta' dan kollu l-unika ezitu ghal din il-pendenza huwa li t-talbiet attrici jigu milqugha stante li jirrizulta li l-istess konvenut naqas mill-obbligu minnu assunt verso l-attrici li jdawwar il-permessi tal-Pulizija fuq isimha fit-terminu hemm miftiehem, b'dan ghalhekk li kif espressament pattwit bejn l-istess kontraenti l-effett ta' tali nuqqas huwa ix-xoljiment tal-istess skrittura, bil-konsegwenza li l-konvenut huwa obbligat, (ghaliex hekk obbliga ruhu espressament ukoll) li jirrifondi lura lill-atturi l-ammont ta' Lm3,000 lilu mhalsa mill-attrici fil-21 ta' Ottubru 1997, bl-imghaxijiet relattivi fuq l-istess somma mill-istess data, u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha u l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut michuda.

III. KONKLUZZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut naqas li jottempora ruhu mad-dispost tal-ftehim tal-koncessjoni sullokatizja rigwardanti l-permessi u licenzji tal-Pulizija

relattiva ghall-gestjoni tal-hanut 39, Triq San Nikola, Siggiewi.

(2) Tiddikjara u tiddeciedi in konsegwenza ta' dan in-nuqqas da parte tal-konvenut illi l-istess sullokazzjoni tigi rizolta, xolta u bla effett;

(3) Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut jirrifondi lura lill-atturi s-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000) flimkien mal-imghaxijiet relattivi ta' tmienja fil-mija (8%) b'effett mill-21 ta' Ottubru 1997 u dan kif mahsub fl-iskritturi tad-19 ta' Settembru 1997 u 21 ta' Ottubru 1997.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-29 ta' Mejju 1998, u tac-Cedola ta' Depozitu prezentata kontestwalment mac-citazzjoni attrici kontra l-konvenut.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
29 ta' Novembru, 2001

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
29 ta' Novembru, 2001