MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 38/2009

Maria Bezzina

vs

J Grech Limited

Eccezzjoni ta' Privilegium Fori.

Permezz ta' din il-kawza l-attrici qeghda titlob li s-socjeta konvenuta tigi kundannata tersaq ghall-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond minghajr numru ufficcjali fi Triq Fortunato Mizzi, kantuniera ma' Triq Karlu Galea, Victoria, Ghawdex kif deskritt fi skrittura li saret fis-27 ta' Ottubru 2008, permezz ta' liema skrittura s-socjeta konvenuta obbligat ruhha li tikri l-imsemmi fond taht il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati. L-attrici qeghda titlob ukoll il-likwidazzjoni u hlas ta' danni fl-eventwalita' li ma tintlaqax l-ewwel talba.

F’dan l-istadju ser tinghata sentenza preliminari fuq l-eccezzjoni ta’ inkompetenza li nghatat mis-socjeta konvenuta (fol. 19):-

“Fl-ewwel lok is-socjeta intimata tissoleva l-privilegum fori ai termini tal-Artikolu 767 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta u ghaldaqstant ai termini tal-Artikolu 741(c) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex kompetenza biex tisma’ din il-kawza.”.

Mill-provi rrizulta li:-

(a) Il-ftehim datat 27 ta’ Ottubru 2008 hu konvenju ta’ lokazzjoni, u l-kuntratt ta’ lokazzjoni kellu jsir fi zmien sitt (6) xhur.

(b) L-attrici residenti f’Ghawdex.

(c) Il-fond oggett tal-ftehim preliminari jinsab f’Ghawdex.

(d) Il-konvenju gie ffirmat fl-ufficcju tan-nutar Sharon Farrugia, il-Mosta.

(e) L-ufficcju registrat tas-socjeta konvenuta hu 177, Flat C2, Carway’s House, Marina Street, Pieta’. Joseph Grech iffirma l-konvenju ghan-nom tas-socjeta konvenuta skond rizoluzzjoni datata 29 ta’ Awwissu 2009. Fil-konvenju jinghad li hu residenti l-Madliena (fol. 5). Ma jirrizultax fejn huma residenti d-diretturi l-ohra tal-kumpannija.

(f) Il-kumpannija konvenuta tbiegh il-hwejjeg fi hwienet f’Malta u wkoll f’hanut fil-kumpless Arcadia. Irrizulta li l-amministrazzjoni centrali tal-kumpannija u l-kontroll taghha jinsab f’Malta.

Skond l-Artikolu 50 tal-Kap. 12 il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) hi kompetenti li tiehu konjizzjoni ta’ pretensjoni **kontra** *“.....l-persuni li joqoghdu jew li ghandhom ir-residenza taghhom ordinarja fil-Gzira ta’ Ghawdex jew ta’*

Kemmuna, kif ukoll ta' dawk il-kawzi l-ohra kollha li l-ligi tghid espressament li ghandha tiehu konjizzjoni taghhom dik il-qorti.".

Persuni li joqghodu f'Ghawdex ghandhom id-dritt, meta jkunu konvenuti f'kawzi, li jigu msejha quddiem il-qrati f'Ghawdex (Artikolu 767 tal-Kap. 12):-

"Il-beneficcju msemmi fl-artikolu 741(c) hu moghti lill-persuni li ***joqoghdu fil-Gzira ta' Malta rigward il-qrati ta' dik il-Gzira, u lil dawk li joqoghdu fil-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna rigward il-qorti ta' dawk il-Gzejjer.****"*.

L-istess beneficcju jappartjeni lill-persuni residenti f'Malta. Privilegg li jiddipartixxi mill-principju li l-attur ghandu jaghmel il-kawza fil-post fejn jinsab l-oggett (*res*) li dwaru hemm il-kontestazzjoni (**A.F. Ellis Ltd vs Segretarju Permanenti et** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Gunju 2003).

Il-*privilegium fori* jispicca:-

1. Meta l-ghadd ta' konvenuti li jghixu Malta u Ghawdex hu ndaqs (Artikolu 769).

2. Meta l-obbligazzjoni, li dwarha hi l-kawza, ghandha skond il-ftehim tigi ezegwita fi Gzira partikolari (Artikolu 770).

3. Meta jkun hemm rinunzja ghalih mill-persuna li ghandha jedd ghalih (Artikolu 772).

Il-qorti hi tal-fehma li wasal iz-zmien li jigi kkunsidrat jekk ghandhomx jizdiedu l-kazijiet fejn il-privilegg m'ghandux japplika, mehud ukoll in konsiderazzjoni li l-mezz ta' trasport bejn iz-zewg gzejjer m'ghadux li kien meta gie introdott dan il-privilegg permezz tal-Ordinanza IV tal-1854, u vjagg bil-bahar bejn gzira u ohra jdum cirka hamsa u ghoxrin (25) minuta.

Madankollu l-qorti hi kostretta li tapplika l-ligi. Ghal finijiet ta' kompetenza bejn qorti u ohra f'Malta, *"il-korpi maghquda jew persuni morali* ***jitqiesu li ghandhom ir-residenza fil-lok fejn joqghod wiehed jew iehor mir-rapprezentanti taghhom."*** (Artikolu 745 tal-Kap. 12). It-test bit-Taljan ta' dan il-provvediment (qabel Artikolu 752) hu iktar car:-

"Per la competenza fra ***le diverse Corti di queste isole*** *in ragione della residenza presuntiva delle parti assenti o incapaci, o dei corpi o delle persone morali, quando la causa non sia, per altre ragioni, di esclusiva competenza di una delle dette Corti, si osservano le regole seguenti,*

6to. I corpi o le persone morali si presumono avere residenza nel luogo in cui dimora qualunque dei loro rappresentanti."[1].

L-attrici ghandha ragun li s-socjeta konvenuta ma ressqitx provi dwar min ghandu r-rapprezentanza tal-kumpannija konvenuta. L-oeru tal-prova qieghed fuq is-socjeta konvenuta in kwantu qeghda tinvoka l-*privilegium fori*. Hu minnu li Joseph Grech iddikjara li hu direttur tal-kumpannija, u li hu pprezenta u konferma bil-gurament ir-risposta guramentata ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpannija, pero' b'daqshekk ma jfissirx li din hi xi prova inkonfutabbli li ghandu r-rapprezentanza tal-kumpannija[2]. Is-socjeta konvenuta kellha l-oneru li tressaq l-ahjar prova li Joseph Grech ghandu r-rapprezentanza tal-kumpannija. L-ahjar prova kienet tkun l-istatut tal-kumpannija jew rizoluzzjoni mahruga mill-bord tad-diretturi. Ir-rizoluzzjoni annessa mal-konvenju kienet limitata biex taghti lil Joseph Grech ir-rapprezentanza tal-kumpannija sabiex isir il-ftehim ta' lokazzjoni[3].

---

[1] *Leggi di Organizazzione e Procedura Civile per l'Isola di Malta e sue Dipendenze* (Ordinanza IV tal-1854).

[2] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Roberto Carlos Calleja vs Annot Company Limited** deciza fit-18 ta' Settembru 2009.

[3] *"Mr Jospeh Grech bearer of ID 147844M is authorized by the undersigned to appear for and on behalf of J. Grech Ltd (C19079) for the lease of premises from Ms. Mary Bezzina bearer of ID card no: 12957G located at, New Building, Fortunato Mizzi Street, c/w Karlu Galea Street, Victoria, Gozo and to sign all necessary documents."* (fol. 13).

L-attrici ghamlet ukoll riferenza ghall-Artikolu 770 tal-Kap. 12:-

***"Il-privilegium fori jispicca wkoll, fil-kaz li l-kawza tkun dwar obbligazzjoni li, skond il-ftehim, kellha tigi esegwita fi Gzira partikolari."*.**

Hu evidenti li dan il-provvediment japplika f'kaz ta' obbligazzjoni li tirrizulta minn ftehim. It-test originali bit-Taljan jipprovdi li l-beneficcju ma japplikax jekk il-kawza titratta dwar obbligazzjoni *"....il cui adempimento **sia stato convenuto doversi fare** nell'una delle dette isole determinatamente."* (enfazi tal-qorti).

Fil-kawza fl-ismijiet **Angelo Zammit vs Michele Debono** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-15 ta' Frar 1917 (Volum XXIII.iii.495) inghad:

"Che questa disposizione contempla evidentemente l'esecuzione di un'obbligazione contrattuale, non potendo le espressioni 'il cui adempimento sia stato convenuto doversi fare', riferirsi ad un'obbligazione come quella che nel caso si pretende fare derivare ex delicto, cioe' dal dolo praticato dal convenuto;

*Che per l'applicazione della disposizione citata e' mestiere che tra il creditore ed il debitore **sia intervenuto un patto per cui l'obbligazione si debba eseguire in una delle isole determinatamente**; e la esistenza di un tale patto e' inconcepibile nelle obbligazioni fondate sulla colpa extra-contrattuale."*[4].

Il-meritu tal-kawza hu l-konvenju ghall-kirja ta' fond f'Ghawdex, ghal skop kummercjali. L-attrici qeghda titlob l-ezekuzzjoni forzata tal-konvenju, filwaqt li fil-meritu s-socjeta konvenuta qeghda tippretendi li kellha dritt ma tersaqx ghall-kuntratt ta' lokazzjoni peress li l-attrici *".....naqset milli tottempera ruhha mal-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata datata sebgha u*

[4] Ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Mejju 1917 (Volum XXIII.i.911).

ghoxrin (27) ta' Ottubru 2008, partikolarment izda mhux limitatament ghall-klawzola numru sebgha (7) tal-istess skrittura privata, u dana kif jirrizulta mill-permessi u pjanti relattivi approvati mill-Malta Environment and Planning Authority (MEPA) u kif ukoll mic-certifikat peritali hawn anness." (fol. 19). Skond ir-rapport tal-perit Colin Zammit (fol. 24) wara l-hrug tal-permess numru 4718/08, irrizulta li:-

a. Il-basement gie approvat bhala post ghall-parkegg ta' vetturi.
b. Fejn skond il-permess kellu jsir lift u tarag li jaghti ghal ewwel sular, ivarja fl-ghamla u daqs minn dak pattwit.

Skond l-Artikolu 1146 (Kodici Civili):-

"Hlas ifisser l-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni, sew jekk l-oggett ta' l-obbligazzjoni jkun li tinghata xi haga sew ***jekk ikun li tigi maghmula xi haga."***.

Fil-kaz odjern is-socjeta konvenuta obbligat ruhha li tikri l-post taht il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt preliminari[5]. F'kuntratt preliminari ghandek l-assunzjoni ta' obbligazzjoni li fil-futur ser tippresta l-kunsens ghall-kuntratt defenittiv, u f'liema ftehim jigu preventivament determinati l-elementi essenzjali. Il-parti li tibqa' inadempjenti jkollha l-obbligu li tirrizarcixxi d-danni f'kaz li ma jkunx iktar possibbli li tigi ordnata l-esekuzzjoni forzata. Fil-kaz li l-partijiet wara li jkunu ghamlu l-kuntratt preliminari, jersqu u jistipulaw dak defenittiv, tal-ahhar jikkostitwixxi l-uniku fonti ta' drittijiet u obbligazzjonijiet li huma inerenti ghan-negozju guridiku li l-partijiet kellhom l-intenzjoni li joholqu. Fir-realta' l-kuntratt preliminari jigi superat mill-kuntratt defenittiv. Permezz ta' dawn il-proceduri, is-sid qeghda titlob l-ezekuzzjoni forzata. L-obbligazzjoni li asumiet is-socjeta konvenuta hi *obbligazione di fare* u wkoll *di dare* (danni) fl-eventwalita' li m'huwiex iktar possibbli li ssir il-kirja. Min-naha tal-attrici bhala l-persuna li qeghda taghti l-kirja, l-obbligu taghha

[5] *".....the Lessee who accepts and undertakes to acquire the premises without official number, New Building, Fortunato Mizzi Street, c/w Karlu Galea Street, in Victoria, Gozo..."* (fol. 5).

“.....non e’ d’altronde un semplice obbligo di fare; egli si obbliga di consegnare la cosa locata, dunque a dare, nel largo senso di questa espressione.” (Laurent, *Principii di Diritto Civile*, Volum XXI pagna 42). Skond il-konvenju l-attrici obbligat ruhha:-*“....to obtain (sanction) the necessary building permits (particularly regarding the basement), compliance certificates, as well as water and electricity metres over the premises, which permits/certificates are to be issued by the Malta Environment Planning Authority.”* (fol. 7), u s-socjeta konvenuta nghatat il-jedd li ma tersaqx ghall-ftehim finali *“....if he is unable to obtain the necessary permits or trading license required in order to operate his business as specified in clause 13”*, cjoe biex il-fond jintuza bhala *“...retail shop for, but in no way limited to, clothing, shoes, accessories, cosmetics, lingerie and other such complimentary items.”* (fol. 8). Certament li l-kawza tittratta wkoll dwar l-obbligazzjoni li assumiet l-attrici, in kwantu fil-meritu l-qorti ser ikollha tikkunsidra jekk l-attrici onoratx l-obbligi li assumiet permezz tal-konvenju ffirmat fis-27 ta’ Ottubru 2008. M’hemmx dubju li jekk l-attrici m’onoratx l-obbligi skond il-ftehim, is-socjeta konvenuta m’ghandha l-ebda obbligu li tikri l-fond minghandha.

Fil-kuntratt preliminari ma jissemmix f’liema Gzira kellhom jigu ezegwiti l-obbligazzjonijiet. Ghalkemm id-direttur tal-kumpannija konvenuta xehed li *“Ovvjament il-kuntratt kien ser jigi ffirmat Malta”* (fol. 22), din id-dikjarazzjoni m’hijiex xi prova li kien hemm xi ftehim f’dan is-sens. Bl-istess mod, il-fatt li l-konvenju gie ffirmat f’Malta m’hijiex xi cirkostanza li twassal lill-qorti biex tikkonkludi li l-partijiet kellhom ftehim tacitu ghal finijiet ta’ fejn kellha tigi ezegwita l-obbligazzjoni.

Wiehed mill-modi kif tispicca obbligazzjoni hu billi tigi ezegwita, cjoe’ jsir il-hlas. Skond l-Artikolu 1159 tal-Kodici Civili:-

(1) Il-hlas ghandu jsir fil-lok miftiehem fil-kuntratt.

(2) *Jekk fil-kuntratt ma jkun gie miftiehem ebda lok, u l-haga li ghandha tinghata hija zgura u determinata,* ***il-***

***hlas ghandu jsir fil-lok fejn fiz-zmien tal-kuntratt kienet tinsab il-haga li hija l-oggett tal-hlas*.**

(3) *Omissis*

(4) *F'kull kaz iehor, il-hlas ghandu jsir fejn ikun joqghod bid-dar id-debitur.*

L-attrici tippretendi li b'applikazzjoni tal-Artikolu 1159 tal-Kodici Civili, l-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni ghandha ssir Ghawdex ghaliex dan hu l-post fejn jinsab l-oggett li s-socjeta konvenuta obbligat ruhha li tikri skond il-kuntratt preliminari datat 27 ta' Ottubru 2008. Wiehed ghandu jiftakar li l-*privilegium fori* hi eccezzjoni ghall-principju generali li l-kawza ghandha ssir fejn tinsab il-haga. Hemm sentenzi li jikkonfermaw li fejn ma jirrizultax xi ftehim espress li jipprovdi fejn kellha ssir l-ezekuzzjoni, ghandha tapplika l-ligi ordinarja li fiha nnifisha tista' tigi kkunsidrata bhala ftehim tacitu bejn il-partijiet in kwantu l-partijiet irrimettew ruhhom ghal dak li tipprovdi l-ligi fin-nuqqas ta' ftehim espress[6]. Il-qorti ghandha d-dubji dwar dan in kwantu temmen li l-Artikoli 1159(2), (3) u (4) japplikaw proprju f'dawk il-kazijiet fejn il-partijiet ma jkunux ftehemu dwar il-lok fejn ghandha ssir l-ezekuzzjoni. Il-kliem tal-Artikolu 770 hu car, fis-sens li jrid ikun hemm ftehim **(*"sia stato convenuto"*)** dwar il-lok fejn ghandha tigi ezegwita l-obbligazzjoni, sabiex ma japplikax il-*privilegium fori*. Il-ligi tapplika proprju ghaliex ma jkunx hemm ftehim fejn ghandu jsir il-hlas. Ftehim li jista' wkoll ikun tacitu (ara per ezempju sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Angelo Pisani nomine vs Paolo Mizzi** deciza fis-7 ta' Dicembru 1923 – Volum XXV.i.1031 u **Salvatore Cilia vs Paolo Bajada** deciza fit-30 ta' Marzu 1933 – Volum XXVIII.iii.1114). Madankollu, fl-applikazzjoni tal-Artikolu 770 tal-Kap. 12 tezisti gurisprudenza li fittxet il-post fejn il-parti preponderanti tan-negozju kellha u ghandha tigi

[6] F'dan il-kuntest ara sentenza fl-ismijiet **John Borg vs Salvatore Bonnici** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru 1954 (Vol. XXXVIII.i.26). Ara wkoll digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef R Pace) fl-ismijiet **Natalia Butriyana vs John Joseph Cefai** tat-12 ta' Dicembru 2007, fejn il-qorti applikat dak li tghid il-ligi dwar fejn kellu jsir il-hlas ghal finijiet tal-Artikolu 770 tal-Kap. 12.

ezegwita (ara per ezempju sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Alfred Cremona et vs Vanda Bradshaw** deciza fl-20 ta’ Mejju 1994 u din il-qorti diversament preseduta fil-kawza **Cornucopia Hotel Limited vs Fisher Risen Limited** deciza fit-22 ta’ April 1997[7]), li fil-kaz taghna hu f’Ghawdex meta tqies li l-immobbli jinsab f’Ghawdex u li kif issir il-lokazzjoni kien ser ifisser li fil-parti l-kbira tieghu n-negozju kien ser jigi ezegwit f’Ghawdex.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta konvenuta u tordna l-prosegwiment tal-kawza bis-smiegh tal-provi fil-meritu. Spejjez kontra s-socjeta konvenuta.

< Sentenza In Parte >

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

[7] Fil-kawza **Giuseppe Busuttil vs Giorgio Spiteri** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta’ Novembru 1939 (Volum XXX.i.1004), gie osservat li: *"meta parti sostanzjali mill-kuntratt ghandha ssir f’post determinat, kull parti ohra titqies li ghandha tigi esegwita hemm ukoll)....... Ma hemmx bzonn li wiehed jirrileva r-ragonevolezza tal-principju enuncjat f’dina s-sentenza, ghaliex hu ovvju illi normalment il-partijiet ma setghux riedu illi s-sustanza tal-kuntratt tigi esegwita bicca f’post u bicca f’iehor."*.