



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2014

Citazzjoni Numru. 763/2003

Marsaxlokk Sailing Club Company Limited

VS

J and H Company Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn Marsaxlokk Sailing Club Company Limited li permezz taghha, wara li gie premess illi:

Bi skrittura privata tad-29 ta' Marzu 1993, hawn unita bhala Dok "A", is-socjetà attrici ikkoncediet lis-socjetà konvenuta l-operazzjoni tar-restaurant, Bar u Pizzeria maghrufa bl-isem "Ta' Belen", f'Marsaxlokk u dan ghal perjodu ta' sitt snin mill-1 ta' Mejju 1993 skond il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati; illi t-terminu konvenut bejn il-kontendenti skada u l-istanti interpella lis-socjetà konvenuta biex tirrilaxxa favuriha il-pussess tal-imsemmi fond flimkien mal-oggetti kollha proprjetà tal-istanti illi jiffurmaw parti mill-operazzjoni u gestjoni tal-imsemmi negozju izda s-socjetà konvenuta irrifjutat li taghmel dan; illi inoltre is-socjetà konvenuta hija debitrice favur tas-socjetà attrici fl-ammont ta' mija erba' u tletin elf u erba' mija u sebghin Lira flus Maltin (LM134,470) bhala sehem mill-imsemmija operazzjoni.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Jigi dikjarat illi il-ftehim tad-29 ta' Marzu 1993 fuq imsemmi gie terminat u ghalhekk ma ghadx ghandu effetti legali u vinkolanti bejn il-kontendenti u konsegwentement is-socjetà konvenuta qeda tiritjeni u tipposjedi l-fond fuq imsemmi minghjar titolu legali.
2. L-istess socjetà konvenuta tigi kkundannata tizgombra mill-fond imsemmi fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti.
3. Illi l-istess socjetà konvenuta tigi kkundannata tiritorna flimkien mal-pussess tal-istess fond l-oggetti kollha lilha konsenjati biex topera l-imsemmija azjenda.

4. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta thallas is-somma ta' mija erba' u tletin elf u erba' mija u sebghin Lira flus Maltin (LM134,470) dovuti lilha skond l-imsemmija skrittura ghal operazzjoni tal-imsemmija azjenda kif skond l-anness prospett Dok "B"; u dan bl-interessi skond il-ligi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficcjali tad-19 ta' Lulju 2001, 21 ta' Ottubru 2002 u 23 ta' Jannar 2003 u bl-imghax legali skond il-ligi.

B'riserva ghal kull azzjoni ghad-danni.

Is-socjetà konvenuta hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' J and H Company Limited li in forza taghha gie except illi:

Preliminarjament din il-kawza ghandha tistenna l-ezitu ta' kawza ohra u cioe' Citazzjoni Nru 372/2003 TM fl-ismijiet "J & H Company Limited vs Marsaxlokk Sailing Club Company Limited" li qed tinstema minn din il-Qorti diversament presjeduta u differita ghat-22 ta' Jannar 2004; f'din il-kawza qed jintalab illi jigi dikjarat u deciz: 1) illi l-iskrittura tad-29 ta' Marzu 1993 in kwantu tistipula awment ghall-kumpens fis-sitt sena tal-ftehim hija kolpita u afflitta b'simulazzjoni u l-effett reali hija illi l-obbligazzjoni hija bazata fuq konsiderazzjoni falza u l-verità hija illi l-obbligazzjoni hija minghajr kawza; 2) illi l-obbligazzjoni tal-hlas tal-istess kumpens ghal wara s-sitt sena

hija inezistenti; 3) illi l-pretensjoni tal-konvenuta (attrici f'din il-kawza) illi titlob l-ammont ghal ragunijiet ta' simulazzjoni u novazzjoni hija infondata; u 4) illi l-konvenuta iddekadiet mid-dritt il-pretensjoni u l-azzjoni li tilob u tezii hlas a bazi tal-kumpens; qed tigi esebita kopja ta' Citazzjoni Nru 272/2003.

Allura huwa lok illi tinghata l-eccezzjoni ta' litispendentia.

L-attrici tiddifetta fl-interess guridiku necessarju biex tagixxi ghaliex mhijiex il-proprjetarju tar-Restaurant Bar and Pizzeria "de quo".

Kif ser jigi ppruvat fil-kors tat-trattazzjoni, wara li ghadda t-termini originali ta' sitt snin pattwit fl-iskrittura tad-29 ta' Marzu 1993, il-konvenuta baqghet taccetta kera u tohrog ircevuti; dan ifisser illi fil-verità kien hemm novazzjoni tar-rapporti kontrattwali u fi kwalunkwe kaz ir-relazzjoni "de quo" kienet wahda lokatizja u l-kera baqa' jigi accettat wara t-terminu originali u japplikaw ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat is-dokumenti annessi.

Rat is-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta li permezz taghha gie ordant li din il-kawza ghandha tinstema' flimkien ma' Kawza Nru. 372/2003 pendenti bejn l-istess partijiet.

Semghet xhieda viva voce.

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat l-atti kollha.

Rat li kienet biss is-socjetà konvenuta li ghazlet li taghmel sottomissjonijiet bil-miktub ghalkemm iz-zewg partijiet fil-kawza gew moghtija din il-fakultà.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, is-socjetà attrici qed titlob lill-Qorti tiddikjara li ftehim ezistenti bejn il-partijiet spicca. Qed titlob l-izgumbrament tal-konvenuti, flimkien ma' kundanna ghall-hlas skond l-iskrittura. Qed jintalab ukoll ir-ritorn ta' oggetti uzati fl-operazzjoni tal-azjenda.

Il-fatti li taw lok ghall-kawza gew pjenament ikkunsidrati minn din il-Qorti fil-kawza konnessa, bejn l-istess partijiet, liema kawza qeghda tigi deciza llum stess. Ghaliha din il-Qorti taghmel pjena referenza.

Jirrizulta illi Klawsola Numru 3 tal-fuq imsemmi ftehim, esibit in atti a fol. 6 et seq. ta' dawn l-atti, ipprovdiet testwalment illi:

<i>"In respect of the 1st year</i>	-	<i>Lm5,000</i>
<i>In respect of the 2nd year</i>	-	<i>Lm8,500</i>
<i>In respect of the 3rd year</i>	-	<i>Lm8,500</i>
<i>In respect of the 4th year</i>	-	<i>Lm8,500</i>
<i>In respect of the 5th year</i>	-	<i>Lm8,500</i>
<i>In respect of the 6th year</i>	-	<i>Lm40,000"</i>

Permezz ta' sentenza moghtija llum stess din il-Qorti ddecidiet illi:

"L-iskrittura imsemmija in kwantu tistipula l-awment ghall-kumpens fis-sitt sena tal-ftehim hija kolpita u afflitta b'simulazzjoni u l-effett reali hija illi l-obbligazzjoni hija bazata fuq konsierazzjoni falza u li l-verità hija illi l-obbligazzjonijiet hija minghajr kawza."

Mill-provi prodotti jirrizulta illi s-socjetà attrici giet effettivament zgumbrata mill-proprjetà permezz ta' *'eviction order'* mahruġa mid-Dipartiment tal-Artijiet u dan skond ma kkonferma fix-xhieda tiegħu mhux kontradetta - Albert Mamo, allura Kummissarju tal-Artijiet (ara xhieda a fol. 228). Jirrizulta in oltre illi, sussegwentement, l-istess Dipartiment tal-Artijiet ikkonceda l-istess proprjetà lil socjetà oħra, Lumen Limited, liema socjetà hija proprjetà ta' iben Joseph Baldacchino direttur tas-socjetà konvenuta odjerna (ara xhieda mhux kontradetta a fol. 254).

Fic-cirkostanzi għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-mertu tal-ewwel zewg talbiet tas-socjetà attrici huwa effettivament

ezawrit u l-Qorti konsegwentement m'hijiex ser tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom.

F'din il-kawza is-socjetà attrici qed titlob il-hlas ta' Lm134,470 dovuti skond l-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet. Is-socjetà attrici qed titlob dan il-hlas abbazi ta' klawsola 3 tal-iskrittura. Madankollu permezz tas-sentenza li qed tigi pronunzjata llum fil-kawza bejn l-istess partijiet, l-istess klawsola qed tigi dikjarata li kienet simulata, u ghaldaqstant is-socjetà attrici qeghda titqies li m'ghandhiex jedd tesigi l-hlas reklamati.

Madankollu, jirrizulta mill-provi prodotti, li s-socjetà attrici f'din il-kawza baqghet tircievi u taccetta hlasijiet ghall-uzu tal-proprjetà u dan minghajr ma qatt ghamlet ebda rizerva. Ta' dawn il-hlasijiet hija kienet tirrilaxxa ricevuta kull darba (ara dokumenti esibiti a fol. 157 et seq.).

L-Art. 1179(a) tal-Kap. 16 jipprovdi illi:

"Hemm novazzjoni meta d-debitur jagħmel mal-kreditur tiegħu dejn ġdid, u dan jiġi mqiegħed flok il-qadim, illi jispiċċa."

Kif iccitat korrettement is-socjetà konvenuta:

"Sussiste novazione quando l'obbligazione, isolamente considerata, è assunta in un tipo di regolamento nuovo e diverso da quello preesistente."

"Non occorrono requisiti formali per concludere validamente una novazione, che può dimostrarsi sia avvenuta anche tacitamente. ... Questo rilievo introduce il discorso sugli elementi della novazione oggettiva, l'animus novandi e l'aliquid novi. A gravi dispute ha dato luogo il requisito dell'animus novandi, con il quale si intende la effettiva intenzione delle parti di sostituire un'obbligazione nuova alla precedente. Questa volontà può essere espresso o tacita: non occorre, se espresso, l'uso di formule o parole determinante; se tacitamente manifestata, è necessario ricercare l'interna volontà, rilevata univocamente dagli atti esteriori." – (Rescigno Trattato di Diritto Privato Vol. 9).

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi din il-Qorti tqis li kienet x'kienet ir-relazzjoni originali bejn il-partijiet, din giet effettivament novata f'wahda ta' lokazzjoni u dan indipendentement min-natura tar-relazzjoni originali ezistenti bejn il-partijiet. Il-Qorti tqis fil-kuntest illi Marsaxlokk Sailing Club Limited qatt ma kellha ebda sehem la fit-tmexxija u lanqas fil-qliegh tar-restaurant in kwistjoni u dan kif konfermat ampjament kemm mid-dirigenti stess tas-socjetajiet, li dejjem irreferew ghal-kera, kif ukoll ghax-xhieda tal-istess awditur ta' Marsaxlokk Sailing Club stess li kkonferma li kull ma kienet taghmel is-socjetà kien li tigbor il-kera minghand is-socjetà li kienet qeghda tiggestixxi r-restaurant. L-istess ricevuti rilaxxati jirreferi ghal "*lease of restaurant and bar*".

Il-Qorti ghalhekk ma ghandha ebda dubju dwar il-ftehim li kien effettivament wiehed ta' lokazzjoni b'kera dovut ta' Lm814.20 fix-xahar, u dan skond l-ammont li baqa' jigi perceptit bhala kera mis-socjetà attrici. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li s-socjetà intimata hija dovuta thallas dan l-ammont ghall-perjodu li

skada meta Marsaxlokk Sailing Club gie effettivament zgumbrat mill-proprjetà mid-Dipartiment tal-Artijiet. Wara d-data ta' tali zgumbrament Marsaxlokk Sailing Club Limited ma baqalha ebda jedd tesigi kera tal-fond.

Issa jirrizulta illi s-socjetà konvenuta baqghet thallas kera mensili ta' Lm814.20 sa' Mejju 2002. Wara din id-data, ghalkemm baqghu jinhargu cheques, jirrizulta li dawn qatt ma ssarrfu. Jirrizulta inoltre illi l-ftehim ta' kera mid-Dipartiment tal-Artijiet li l-attrici kienet qed tgawdi minnu skada f'Mejju tas-sena 2004 (Ara xhieda ta' Albert Mamo, Kummissarju tal-Artijiet a fol. 172). Ghaldaqstant huwa biss sa din id-data li Marsaxlokk Sailing Club ghandu jedd jitlob hlas mis-socjetà konvenuta, cioè ghall-perjodu ta' sentejn. Ghalhekk il-hlas li ghandha tircievi l-attrici huwa ta' €45,518.88 ekwivalenti ghal Lm19,536.

Jirrizulta pruvat illi, permezz tal-ftehim originali bejn il-partijiet, l-attrici odjerna kienet ghaddiet lis-socjetà konvenuta numru ta' attrezzi tal-bar u restaurant. Ma jirrizulta lil Qorti ebda prova li dawn gew ritornati lill-attrici wara l-eghluq tal-ftehim. Ghalhekk il-Qorti tqis misthoqqa t-talba li dawn, kif elenkati a fol. 12 sa 18 tal-process odjern, ghandhom jigu ritornati lill-attrici.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tostjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel zewg talbiet tas-socjetà Marsaxlokk Sailing Club Company Limited, tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lil J & H Company Limited tirritorna lil Marsaxlokk Sailing Club l-oggetti kollha elenkati fid-dokument a fol. 12 sa 18 tal-process odjern; tilqa' r-raba' talba limitatament fl-ammont ta' €45,518.88 (hamsa u erbghin elf Ewro hames mija

Kopja Informali ta' Sentenza

u tmintax-il Ewro u tmienja u tmenin centezmi) ekwivalenti ghal Lm19,536.

Minhabba c-cirkostanzi partikolari tal-kawza, kull parti ghandha tbatl l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----