Cit. Nru.: 1316/93TM

MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MALLIA TONIO

Seduta ta' 03 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 1316/1993/1

Patrick Staines bhala Deputat Chairman u ghan-nom u in rapprezentanza tal-*Malta Development Corporation*

Vs

Charles u Emmanuel Falzon bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' kummercjali *Crafts Creations Limited*

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur fil-5 ta' Ottubru, 1993, fejn ipremetta illi fit-2 ta' Jannar, 1984, is-socjeta' konvenuta *Crafts Creations Limited* bdiet tokkupa l-fabbrika RL11, Ricasoli Industrial Estate, Rinella tal-Kalkara, liema fabbrika, li hija proprjeta' tal-Gvern ta' Malta, ghadha prezentement okkupata mis-socjeta' konvenuta;

Ipremetta illi minkejja li gew interpellati ufficjalment (Dok. A) biex ihallsu l-attur nomine il-kumpens dovut, tramite likwidazzjoni ghall-okkupazzjoni, il-konvenuti nomine baqghu inadempjenti.

Talbu ghalhekk l-istess konvenuti nomine, ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tillikwida l-kumpens li ghandu jithallas mill-konvenuti nomine lill-attur nomine ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika RL11, Ricasoli Industrial Estate, Rinella L/O Kalkara ghall-perijodu mit-2 ta' Jannar, 1984 u 31 t'Awissu, 1993, kif fuq premess;

2. Tikkundanna l-istess konvenuti nomine jhallsu lill-attur nomine is-somma hekk likwidata in linea ta' kumpens;

Bl-imghax u bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali u tal-Mandat ta' Qbid gie pprezentat konvenut nomine li jibqa' ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta fejn jeccepixxu:

1. Il-preskrizzjoni biennali a tenur ta' l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili;

2. Bla pregiudizzju ghas-suespost fil-principju l-eccipjenti mhux opposti ghad-domanda attrici izda l-kumpens ma' ghadhux jigi kkalkolat *a basi* tas-somma ta' sitt elef u disgha mitt lira (LM6,900) fis-sena;

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet li ressqu l-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi fis-17 ta’ Settembru, 1982, il-Korporazzjoni Maltija ghall-Izvilupp kienet allokat lis-socjeta' konvenuta l-fabbrika bin-numru RL11 fil-Qasam Industrijali ta’ Ricasoli u dana wara talba ghal dan l-iskop li saret mill-istess socjeta' konvenuta. Peress li s-socjeta' konvenuta ilmentat li kien mehtieg li taghmel diversi xogholijiet fil-fabbrika, u kien hemm bzonn li jsir xoghol ta’ “*reinstatment* tal-fond”, il-Korporazzjoni attrici accettat li l-kera tibda’ tghodd mit-2 ta’ Jannar, 1984, u li, ghall-ewwel tlett snin tal-kirja jkun hemm riduzzjoni fl-ammont tal-kera. Is-socjeta' konvenuta, baqghet ma hallsitx il-kera kollha dovuta, u dan ghax bdiet tilmenta mill-istat tal-fabbrika, il-lokal ta’ fejn tinstab l-istess fabbrika, u l-ambjent ta’ madwar il-Qasam Industrijali.

Is-socjeta' konvenuta eccepiet, fl-ewwel lok il-preskrizzjoni ta’ sentejn a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili. Dak l-artikolu jippreskrivi l-azzjoni ghad-danni mhux naxxenti minn reat kriminali, u konsiderando l-fatt li din hi kawza ghall-hlas ta’ okkupazzjoni ta’ fabbrika, il-Qorti ma tarax li dak l-artikolu hu applikabbli ghal kaz. Oltre dan jirrizulta mill-provi li s-socjeta' konvenuta ghamlet diversi pagamenti akkont, l-ahhar wahda qabel il-ftuh ta’ din il-kawza, biss tlett xhur qabel il-presentata ta’ din ic-citazzjoni. Dawn il-pagamenti akkont, huma rikonoxximent tad-debitu u jservu biex jinterrompu l-preskrizzjoni (ara “<u>Sammut vs Vella</u>” deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-31 ta’ Mejju, 1995).

Oltre li s-socjeta' konvenuta ghamlet hlasijiet akkont, fit-tieni eccezzjoni taghha, accettat li hi debitrici tal-Korporazzjoni attrici, izda ikkontestat ir-rata li fuqha ghandha tinhadem il-kumpens. Kif inhu risaput, “Id-debitur li jammetti li ghandu jaghti lill-attur, imma ma jirrikonoxxix bhala ezatta s-somma pretiza, jigi li jirrinunzja ghall-preskrizzjoni” – “<u>Gialanze vs Rizzo</u>” deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-29 ta’

Jannar, 1998, (ara ukoll "Giullaumier vs Aveta", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9 ta' Dicembru, 1998, u "Azzopardi vs Cassar" deciza ukoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998.) Ghalhekk ghalkemm l-Ittra Ufficjali mibghuta lis-socjeta' konvenuta fit-8 ta' Marzu, 1993, baqghet ma gietx notifikata (u, kwindi, ma tistax isservi biex tinterrompi l-preskrizzjoni), l-agir tas-socjeta' konvenuta li tikkontesta biss il-*quantum* tal-kera li ghandha thallas, iwassal ghal-rinunzja ta' kull preskrizzjoni.

Ghalhekk, fid-dawl ta' dawn il-konkluzjonijiet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mis-socjeta' konvenuta qed tigi michuda.

Ghar-rigward tal-meritu, jirrizulta mill-provi, li meta s-socjeta' konvenuta riedet tiftah fabbrika u talbet ghall-ghajnuna minghand il-Korporazzjoni attrici, hi ghamlet talba specifika biex tigi allokata l-fabbrika indikata bin-numru RL 11 fil-Qasam Industrijali ta' Ricasoli. Dan ghamlitu peress li kienet xtrat makkinarju tal-kumpanija li kienet tokkupa l-fabbrika RL 11 precedentement, u, ghalhekk, kien konvenjenti ghaliha li thalli l-makkinarju fl-istess post u topera mill-istess fabbrika. Eventwalment, dan is-sit gie allokat lis-socjeta' konvenuta, u ghalkemm skrittura ta' lokazzjoni ma giet qatt iffirmata bejn il-partijiet, m'hemmx dubbju li l-ftehim kien wiehed ta' lokazzjoni, kif jidher mill-ittra tal-Korporazzjoni attrici tas-17 ta' Settembru, 1982, l-korrispondenza sussegwenti u l-attitudini adattata mis-socjeta' konvenuta.

Mill-premess jidher li s-socjeta' konvenuta kienet ben konxja ta' l-istat tal-fabbrika in kwistjoni u kienet midhla tal-post, u cioe' nonostante, xorta wahda talbet li tiehu dik il-fabbrika partikolari. Oltre dan, ghalkemm inkwilin ghandu dritt jinsisti ma sid il-kera li jikkoncedilu post tajjeb ghall-uzu li ghalih ftehmu l-partijiet, is-socjeta' konvenuta ma approfittatx ruhha b'dan id-dritt li l-ligi taghti lill-kull inkwilin, izda minflok, meta hadet il-post dahlet mill-ewwel fil-fond u bdiet taghmel ix-xoghol ta' tiswija u ristrutturar ta' l-istess fabrrika. Fid-dawl ta' l-ispiza li dahlet fih, talbet li

ghall-certu zmien ma thallasx kera, u ghall certu zmien ulterjuri, jkun hemm tnaqqis fil-kera.

Din it-talba li ghamelt is-socjeta' konvenuta ifisser mhux biss li accettat il-post fl-istat li hu (basta li ghal certu zmien ma thallasx kera u li jkun hemm abbonn fl-ammont tal-kera), izda wkoll li accettat ir-rata ta' kera indikat lilha ta' LM6,900 fis-sena. Fil-fatt, meta gie lilha indikat il-hlas li ghandha taghmel, ma qajmet ebda oggezjoni ghar-rata indikata (anzi accettata meta mill-ewwel dahlet fil-fabbrika) izda talbet li, ghal certu zmien, ikun hemm tnaqqis fir-rata pagabbli u dan minhabba x-xogholijiet li kellha taghmel fil-post. Il-Korporazzjoni attrici, fil-fatt, accettat ir-rikjesti tas-socjeta' konvenuta, fis-sens li accettat li l-kirja titqies li kienet bdiet fit-2 ta' Jannar, 1984, (qiesu, sena u erbgha xhur wara l-allokazzjoni), u accettat ukoll li ghall-ewwel tlett snin tircievi kera anqas (LM4,025 flok LM6,900). Dawn il-koncessjonijiet inghataw lis-socjeta' konvenuta fuq talba taghha biex taghmel tajjeb ghall-istat li kien fih il-fond, u ma tistax, issa, tibqa' ma thallasx il-kera minhabba l-istat tal-fabbrika. Din il-Qorti tirreferi ghad-decizjoni minnha moghtija fis-17 ta' Ottubru, 1985, fil-kawza "<u>Debattista et vs Spiteri et</u>" fejn intqal li jekk id-difetti fil-fond lokat kienu jidhru u l-kerrej setgha jinduna bihom huwa n-nifsu fiz-zmien tal-kuntratt, is-sid ma jkunx obbligat li jaghmel it-tiswijiet mehtiega.

Inoltre, l-ilmenti tas-socjeta' konvenuta dwar il-lokal tal-fabbrika huwa irrilevanti meta tqies li kienet l-istess socjeta li talbet dik il-fabbrika partikolari. Kulhadd jaf li f'dik l-*area* johrog id-drenagg kollu ta' Malta, u jekk l-*area* hi hdejn il-bahar, jew hi ftit maqtugha u 'l boghod, dawn huma kollha kunsiderazzjonijiet li s-socjeta' konvenuta messa hadet in konsiderazzjoni qabel ma talbet l-allokazzjoni ta' dik il-fabbrika partikolari. Ovvjament, jekk hemm xi entita' li tista' tkun responsabbli ghad-danni, is-socjeta' konvenuta tista tagixxi ghad-danni, izda mhux tnaqqas il-kera. Jekk l-awtoritajiet, per ezempju, qed jonqsu milli jiehdu hsieb is-sistema tad-drenagg fl-*area*, u minhabba f'hekk, is-socjeta' konvenuta tilfet xi produzzjoni, tista' tagixxi b'azzjoni *ad hoc* biex din il-kwistjoni tigi mistharga. Hekk ukoll, jekk is-socjeta' attrici

qed tonqos milli tiehu hsieb il-partijiet komuni tal-Qasam Industrijali (wiehed mill-ilmenti, fil-fatt, tas-socjeta' konvenuta), is-socjeta' konvenuta tista' tfittxha halli tinsisti maghha li tonora l-obbligazzjonijiet taghha lejn il-partijiet komuni (jekk ghandha), u tista' tfittxha ukoll ghad-danni. Dawn huma kwistjonijiet li jipprexxendu, pero' mill-hlas tal-kera li, f'kull kaz, kellu u ghandu jibqa' jithallas.

Lanqas ma jirrizulta li dawn il-fatturi u l-ilmenti odjerni tas-socjeta' konvenuta kellhom jittiehdu in kunsiderazzjoni fil-fissazzjoni tal-kera. Il-kriterji ghall-fissazzjoni tal-kera kien biss il-"*construction cost*" tal-fabbrika, u meta s-socjeta' konvenuta giet maghrufa bil-figura li tkun trid thallas, ma kkontestatx ir-rata, izda dahlet fil-fond u bdiet tirrangah u talbet biss modifika fir-rata indikata ghal ftit zmien *in vista* tax-xogholijiet li riedet taghmel fil-fabbrika.

Inoltre, meta, qabel il-ftuh ta' din il-kawza saru xi pagamenti akkont tal-kera, ma jidhirx li saru xi riservi a bazi ta' l-ilmenti li qed jigu sollevati f'din il-kawza. Ix-xhud George Francalanza, fil-fatt, xehed, li mid-diskussjonijiet li kellu ma' wiehed mid-diretturi tal-kumpanija, dan mhux biss ma kkontestax l-ammont, talli offra li jhallas l-arretrati b'tant fil-gimgha. Hadd mid-diretturi tas-socjeta' konvenuta ma kkontesta din l-istqarrija.

Jigi rilevat ukoll, li meta jkun hemm kirja, il-partijiet jiehdu fuqhom certi obbligi. Fin-nuqqas ta' ftehim appozitu, u ta' cirkustanzi li jindikaw mod iehor ikun obbligu tal-inkwilin li jiehu hsieb il-manutenzjoni ordinarja tal-fond (insita fl-obbligu tieghu li jagixxu ta' *bonus pater familias*), waqt li jkun obbligu ta' sid il-kera li jaghmel dawk it-twissijiet straordinarji li l-post ikollu bzonn. F'dan il-kaz is-socjeta' konvenuta tilmenta li s-sid ma hax hsieb jaghmel ix-xogholijiet li kellu jaghmel. Apparti l-fatt li ghas-soluzzjoni ta' din l-allegazzjoni, il-Qorti tkun trid tezamina jekk dawn humiex rizultat tan-nuqqas tal-inkwilin li jaghmel il-manutenzjoni ordinarja kif inhu obbligu tieghu, ebda inkwilin ma jista' motu proprju, izomm il-hlas tal-kera minhabba nuqqas tas-sid li jaghmel it-tiswijiet mehtiega. Biex inkwilin izomm il-kera wara li s-sid ikun naqas li jsewwi l-hsarat li jgarrab il-fond, irid isegwi l-procedura li

timponi l-ligi fl-Artikolu 1541 u 1543 tal-Kodici Civili (ara "Calleja vs Dimech" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Dicembru, 1985, u "Vella et vs Cini", deciza ukoll minn din il-Qorti fil-21 ta' Jannar, 1991). F'dan il-kaz, ma jidhrix li l-inkwilin segwa dik il-procedura, u, fil-fatt, ma jirrizultax li qatt intbaghtet Ittra Ufficcjali lis-sid rigward l-allegati hsarat. L-inkwilin, ghaldaqstant, ma jistax izomm il-kera, jew izomm l-istess biex minghalih jikkompensa l-kreditu minnu pretiz kontra l-lokatur. Barra minn dan, jekk l-inkwilin assuma r-responsabbilita' li jaghmel hu x-xogholijiet necessarji fil-bidu tal-kirja, biex ikun jista' jibda jopera fil-post, ma tantx jista, issa, jilmenta bin-nuqqas ta' durabilita' ta' dawk ix-xogholijiet.

L-ilmenti tas-socjeta' konvenuta dwar problemi li kellha rigward il-provista (jew in-nuqqas taghha) ta' ilma u elettriku, ukoll, mhix kwistjoni li tinteressa l-korporazzjoni attrici u l-hlas tal-kera. Dawn huma kwistjonijiet li s-socjeta' konvenuta trid tara mal-Awtoritajiet kompetenti, kif, fil-fatt, jidher li ghamelt tramite il-Federazzjoni tal-Industrija. Ghal darb'ohra, pero', dawn in-nuqqasijiet jistghu *se mai* jaghtu lok ghall-azzjoni tad-danni kontra min hu responsabbli, izda mhux li ma tithallasx il-kera.

Ghaldaqstant, it-talba tal-Korporazzjoni attrici ghall-hlas ta' kera bazata fuq rata ta' LM6,900 fis-sena, (b'tnaqqis ghall-ewwel tlett snin) tidher li hi hustifikata. Il-hlas mitlub hu ghaz-zmien mit-2 ta' Jannar, 1984, sal-31 ta' Awissu, (recti 30 ta' Gunju) 1993, u cioe', disa snin u nofs. L-ammont dovut hu, ghalhekk, ta' LM56,925, u, mehud kont il-pagamenti li saru (LM2,500) il-bilanc dovut hu ta' LM54,425.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, billi, previa li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, inkluz dik tal-preskrizzjoni, tilqa' t-talbiet attrici u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas is-somma ta' LM54,425 (erbgha u hamsin elf, erbgha mija u hamsa u ghoxrin lira Maltin) rapprezentanti kera tal-fabbrika in kwistjoni ghall-perijodu mit-2 ta' Jannar, 1984, sat-30 ta' Gunju, 1993, bl-imghaxijiet mid-data ta' kull skadenza.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mis-socjeta' konvenuta.

IMHALLEF

D/REG