PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **548/2021**

ADRIAN CARUANA SCICLUNA

vs

LARS CHRISTIAN BEITNES U
WHITE NOVEMBER FUND LIMITED

Seduta ta' nhar il-Ħamis, ħamsa (5) ta' Diċembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija talba sabiex din il-Qorti tiddikjara illi l-konvenuti huma debituri tal-attur f'somma rappreżentanti ħlas ta' kera tal-fond 48, The Penthouse, Tigne Seafront, Sliema, u illi għandha ssir *set-off* bejn l-ammont ta' kirjiet dovuti hekk likwidati u l-ammont dovut skont il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu bejn il-kontendenti datat l-ewwel (1) t'Awwissu 2011 fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat datat erbgħa (4) ta' Ġunju 2021, ir-rikorrent **Adrian Caruana Scicluna** ippremetta:

   a. *Illi l-kontendenti kienu daħlu f'kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 1 ta' Awwissu 2011 fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia fejn il-konvenuti ikkostitwew ruħhom kredituri ta' l-attur fis-somma ta' €65,000 kif jirriżulta mill-anness Dok A. Dan id-dejn ġie garantit b'ipoteka ġenerali u kif ukoll ipoteka speċjali fuq il-fond 48, The Penthouse, Tigne Seafront, Sliema;*

   b. *Illi pero l-konvenuti daħlu wkoll fi ftehim ta' lokazzjoni fejn il-konvenuti krew il-fond 48, The Penthouse, Tigne Seafront, Sliema;*

   c. *Illi dan id-dejn ġie saldat permezz ta' kirjiet dovuti lill-attur mill-konvenuti a bażi tal-lokazzjoni hawn fuq imsemmija. Fil-fatt, kif ser jirriżulta waqt is-smigħ u t-trattazzjoni ta' din il-kawża, il-konvenuti gawdew il-lokazzjoni imsemmija għal diversi snin mingħajr ma tħallset l-ebda kirja;*

3. Għaldaqstant ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

   i. *Tiddikjara illi l-konvenuti huma debituri ta' l-attur f'somma li trid tiġi likwidata minn din il-Qorti rappresentanti kirjiet tal-fond 48, The Penthouse, Tigne Seafront, Sliema;*

   ii. *Tillikwida l-ammont dovut mill-konvenuti lill-attur bħala kirjiet ai fini ta' l-ewwel talba;*

   iii. *Tiddikjara illi għandha ssir 'set off' bejn l-ammont ta' kirjiet likwidati skont it-tieni talba u l-ammont dovut skont il-kostituzzjoni ta' debitu bejn il-kontendenti datat 1 ta' Awissu 2011 fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia fejn il-konvenuti kkostitwew ruħhom kredituri ta' l-attur;*

iv. *Tiddikjara konsegwentement illi l-għan li għaliha sar il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu bejn il-kontendenti datat 1 ta' Awissu 2011 fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia intlaħaq;*

v. *Tiddikjara illi t-titolu eżekuttiv ta' l-attur naxxenti mill-kuntratt pubbliku datat 1 ta' Awissu 2011 iffirmat bejn il-partijiet mhuwiex enforzabbli fil-konfront ta' l-attur;*

vi. *Konsegwentement tħassar ukoll l-ipoteka speċjali u l-ipoteka ġenerali li saru bis-saħħa tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu bejn il-kontendenti datat 1 ta' Awissu 2011 fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia;*

vii. *Tinnomina Nutar Pubbliku biex jiskrivi l-att ta' kanċellament relattiv u kuraturi deputati għal kontumaċja;*

Bl-ispejjeż u l-konvenuti in subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħdax (11) ta' Ġunju 2021, din il-Qorti ordnat in-notifika lill-kontro-parti, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu u jippreżentaw nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tad-difiża tagħhom, filwaqt illi ordnat lir-rikorrent sabiex sa ġimgħatejn qabel is-seduta jippreżenta nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tiegħu in sostenn tat-talba, jekk mhux ġia preżentati. Il-kawża ġiet appuntata għall-ewwel dehra għal nhar it-Tlieta, sitta (6) ta' Lulju 2021;

5. Permezz ta' risposta ġuramentata datata tmintax (18) ta' Mejju 2022, il-konvenuti **Lars Christian Beitnes et** eċċepew:

   a. *Illi preliminarjament, it-talbiet rikorrenti, in kwantu bbażati fuq ftehim ta' lokazzjoni li kien ġie ffirmat iktar minn ħames snin ilu, huma preskritti a tenur ta' l-artikolu 2156(c) jew l-artikolu 2156(f) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

b. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni suesposta, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li tabilħaqq il-ftehim ta' lokazzjoni li fuqu qiegħed jibbaża t-talbiet tiegħu, kien validu jew kellu effett għad-durata kollha tal-perjodu li għalih ir-rikorrenti qiegħed jippretendi ħlas f'kirjiet;*

c. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, kontra r-rikorrent u dana kif ser jirriżulta aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

d. *Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu mill-eċċipjenti skond il-liġi.*

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent datat erbgħa (4) ta' Ġunju 2021, u l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu anness miegħu u mmarkat **Dok A** a fol 4 *et seq* tal-proċess;

7. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati datata tmintax (18) ta' Mejju 2022;

8. Rat l-affidavit ta' **Adrian Caruana Scicluna** esebit bħala **Dok ACS** a fol 34-35 tal-proċess;

9. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Adrian Caruana Scicluna**, prodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023[1];

10. Rat id-dokument esebit mill-intimati waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023, immarkat **Dok SM1** a fol 45 *et seq* tal-proċess;

---

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 39 *et seq* tal-proċess

11. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-konvenut **Lars Christian Beitnes** waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2023[2];

12. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-konvenut **Lars Christian Beitnes** prodott mir-rikorrent in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Novembru 2023[3];

13. Rat id-dokumenti esebiti mill-intimati mmarkati **Dok LCB1 u Dok LCB2** a fol 72 *et seq* tal-proċess;

14. Rat id-dokument esebit mill-intimati, u ċjoè *screenshot* ta' xi *statements* illi juru pagamenti li saru lir-rikorrent, a fol 85 *et seq* tal-proċess;

15. Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet waqt is-seduta tat-tlieta (3) t'Ottubru 2024;

16. Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza;

17. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

<u>Eċċezzjoni ta' Preskrizzjoni</u>

18. Qabel tidħol f'indaġini tal-mertu, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-intimati, illi permezz tagħha qed jeċċepixxu illi in kwantu t-talbiet rikorrenti huma bbażati fuq ftehim ta' lokazzjoni ffirmat iktar minn ħames snin ilu, dawn huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2156(ċ) jew l-artikolu 2156(f) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

19. L-Artikolu 2156 tal-Kap 16 jgħid:

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 51 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 60 *et seq* tal-proċess

2156. L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:

[…]

(c) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kera ta' bini jew ta' raba';

[…]

(f) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku;

20. Dan l-artikolu għandu jinqara fl-isfond ta' dak stabbilit fl-Artikolu 2137 tal-Kap 16:

2137. Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.

kif ukoll dak stabbilit fl-Artikolu 2160 tal-Kap 16:

2160. (1) Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, ma jagħtux ġurament minn jeddhom waqt il-kawża li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa ġietx imħallsa.

21. Din il-Qorti rat illi kien l-intimat Lars Christian Beitnes stess, illi fix-xhieda tiegħu ammetta illi huwa personalment huwa debitur tar-rikorrent. Infatti

jgħid, *"I realised that I do owe Adrian money personally, and because I also run into cash flow issues the last few years, which I still have on a personal level, because of investments I did, but that as I said that is something Adrian and myself have to find out"*[4];

22. Għaldaqstant jirriżulta lil din il-Qorti illi wieħed mill-elementi illi jeħtieġ jissussistu sabiex tirnexxi l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni, u ċjoè l-ġurament mogħti mill-allegat debitur minn jeddu illi mhuwiex debitur, huwa nieqes, b'dana illi l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-intimati ma tistax tirnexxi;

23. Din il-Qorti sejra għalhekk **tiċħad** l-eċċezzjoni preliminari, u ċjoè l-ewwel eċċezzjoni, sollevata mill-intimati fir-risposta ġuramentata tagħhom.

Il-Mertu

24. Dak illi essenzjalment qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-kawża odjerna huwa tpaċija bejn id-dejn allegatament dovut minnu lill-intimati jew min minnhom, u d-dejn allegatament dovut mill-intimati jew min minnhom lir-rikorrent;

25. Fl-ewwel lok, din il-Qorti sejra tidentifika min mill-intimati huwa debitur tar-rikorrent, u dan stante illi ġie allegat illi huwa biss l-intimat Lars Christian Beitnes personalment illi huwa debitur tar-rikorrent, u mhux is-soċjetà intimata;

26. Din il-Qorti rat illi jirriżulta mid-dokument **Dok SM1** esebit a fol 45 *et seq* tal-proċess, illi nhar il-ħdax (11) ta' Frar 2009, kien Lars Christian Beitnes proprio illi daħal fi ftehim lokatizju mar-rikorrent, b'dana għalhekk illi huwa l-istess Lars Christia Beitnes illi kien obbligat iħallas il-kera, minn liema kera jidher illi, *ex admissis*, għad hemm bilanċ pendenti illi għadu dovut;

[4] A fol 66 tal-proċess

27. Fin-nuqqas ta' prova illi s-soċjetà intimata daħlet jew assumiet xi obbligazzjoni sabiex tagħmel tajjeb u/jew tħallas l-arretrati f'kera dovuti minn Lars Christian Beitnes *proprio*, din il-Qorti ma tistax issib lis-soċjetà intimata White November Fund Limited responsabbli għal kwalsiasi ħlas illi jista' jkun dovut f'dan ir-rigward;

28. L-Artikolu 1196 tal-Kap 16 jistabbilixxi illi, *"(1) Meta tnejn min-nies huma debituri lejn xulxin, issir bejniethom tpaċija."*;

29. Issa fil-każ odjern, ma jirriżultax lil din il-Qorti illi tnejn min-nies huma debituri lejn xulxin, u dan stante illi filwaqt illi huwa minnu illi ġie sodisfaċentement pruvat illi Lars Christian Beitnes huwa debitur tar-rikorrent f'arretrati ta' ħlas ta' kera, ma ġiex pruvat illi r-rikorrent huwa debitur tal-istess Lars Christian Beitnes, iżda ġie pruvat illi r-rikorrent huwa debitur tas-soċjetà intimata. Infatti, fit-termini tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu anness mar-rikors promotur[5], ir-rikorrent ikkostitwixxa ruħu debitur ċert u likwidu fil-konfront tas-soċjetà White November Fund Limited, ċjoè s-soċjetà intimata. Huwa minnu illi kien l-intimat Lars Chrsitian Beitnes illi ffirma l-istess kuntratt, iżda l-istess Beitnes deher fuq il-kuntratt fil-kwalità tiegħu ta' rappreżentant tas-soċjetà intimata, b'dana għalhekk illi essenzjalment ma kienx l-intimat Lars Christian Beitnes *proprio* illi kien qed jidher fuq il-kuntratt, iżda s-soċjetà intimata;

30. Għaldaqstant, filwaqt illi din il-Qorti ssib illi l-konvenut Lars Christian Beitnes *proprio* huwa, *ex admissis*, debitur tal-attur, hija ma tistax tilqa' t-talba illi qed issir mir-rikorrent sabiex issir tpaċija bejn l-ammont dovut fi ħlas ta' kera u l-ammont dovut skont il-kostituzzjoni ta' debitu, b'dana illi lanqas tista' tilqa' r-raba', ħames, sitt u seba' talbiet rikorrenti, illi huma konsegwenzjali għat-tielet talba;

31. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **<u>tilqa</u>**' l-ewwel talba rikorrenti in kwantu l-istess talba hija magħmula fil-konfront tal-intimat Lars Christia Beitnes *proprio*, iżda **<u>tiċħadha</u>** in kwantu hija magħmula fil-konfront tas-

[5] **Dok A** a fol 4-5 tal-proċess

soċjetà intimata. Mill-kumplament, din il-Qorti sejra mbagħad **<u>tiċħad</u>** it-tielet, raba' ħames, sitt u seba' talbiet rikorrenti.

<u>Likwidazzjoni tal-ammont dovut minn Lars Christian Beitnes</u>

32. Fl-affidavit tiegħu[6], ir-rikorrent jgħid illi l-kirja kellha tkun fis-somma ta' €1,550 fix-xahar, għal sena illi tiġġedded awtomatikament sakemm terminata mill-partijiet, u li l-kera dovuta hija għall-perjodu mill-2016 sal-2022. L-istess rikorrent jispjega illi s-somma dovuta lilu hija dik ta' **€120,150** kif isegwi:

> *Rigwardanti kera dovuta lili minn Lars il-kera dovuta mill-2016 sal-2022 u cioe meta ħareġ Lars mill-penthouse bir-rata ta' €18,600 fis-sena jammonta għal €111,600. Kien hemm notice dovuta lili ta' tliet xhur kera ammontanti għal €4,650. Kont sibt television nieqes u dan kellu valur ta' €800. Kien hemm ukoll xi ħsarat bħal sufan miksur, sink miksur u mera miksura ammontanti għal €3,100. B'hekk dak dovut lili huwa ta' €120,150.*

33. Din il-Qorti rat illi Lars Christian Beitnes: (a) irrikonoxxa illi huma dovuti minnu arretrati ta' kera; (b) ma kkontestax is-somma pretiża mir-rikorrent f'arretrati ta' kera; u (c) ma ppreżenta l-ebda prova illi effetwa xi pagament mill-2016 'il quddiem. L-unika prova ta' ħlas effetwat illi ppreżenta l-intimat Beitnes kienet ta' ħlasijiet illi saru bejn fl-2014 u l-2015. Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' kontestazzjoni għal dak pretiż mir-rikorrent, din il-Qorti sejra **<u>tilqa'</u>** t-tieni talba rikorrenti u tillikwida s-somma dovuta mill-intimat Lars Christian Beitnes lir-rikorrent fis-somma ta' **mija u għoxrin elf, mija u ħamsin Ewro (€120,150)**, rappreżentanti arretrati ta' ħlas ta' kera.

[6] **Dok ACS** a fol 34-35 tal-proċess

Decide

34. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **__Tiċħad__** l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimati fir-risposta tagħhom;

ii. **__Tiċħad__** it-talbiet rikorrenti in kwantu l-istess talbiet rikorrenti ġew indirizzati fil-konfront tas-soċjetà intimata White November Fund Limited;

iii. **__Tilqa__'** *in parte* l-ewwel talba rikorrenti, u dana billi tiddikjara illi l-konvenut Lars Christian Beitnes *proprio* huwa debitur tal-attur f'somma li qed tiġi preżenzjalment likwidata f'din id-deċiżjoni rappreżentanti kirjiet tal-fond 48, 'The Penthouse', Tigne Seafront, Sliema;

iv. **__Tilqa__**' *in parte* t-tieni talba rikorrenti, u dana billi tillikwida s-somma dovuta mill-intimat Lars Christian Beitnes *proprio* fl-ammont ta' **mija u għoxrin elf, mija u ħamsin Ewro (€120,150)**;

v. **__Tiċħad__** it-tielet talba rikorrenti għar-raġunijet mogħtija f'din is-sentenza;

vi. **__Tiċħad__** ir-raba', ħames, sitt u seba' talbiet rikorrenti stante illi huma konsegwenzjali għat-tielet talba rikorrenti;

vii. **__Tiċħad__** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

Bl-ispejjeż tas-soċjetà intimata White November Fund Limited a karigu tar-rikorrent, filwaqt illi l-kumplament tal-ispejjeż ġudizzjarji jinqasmu in kwantu għal kwart ($^1/_4$) tal-ispejjeż a karigu tar-rikorrent, u r-rimanenti tliet kwarti ($^3/_4$) a karigu tal-intimat Lars Christian Beitnes *proprio*.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur