MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2011

Appell Civili Numru. 442/2005/1

L-Imħallef Dr Alberto, Renato u Sandro aħwa Magri, Yvonne armla ta’ Anthony de Domenico, Jane mart David Pulliċino u Joseph Muscat
v.
Advantage Advertising Limited (C725) u b’digriet tal-15 ta’ Ġunju 2005 ġew kjamati fil-kawża Regency Estates Limited (C237), Westminster Securities Limited (C2830) u Alfred J. Baldacchino personalment

1. Dan huwa appell tas-soċjetà konvenuta minn sentenza mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta’ Jannar 2007 li ċaħdet *in parte* eċċezzjoni ta’ preskrizzjoni u ċaħdet eċċezzjoni ta’ rinunzja ta’ drittijiet imressqa mill-

konvenuta, u minn sentenza tat-13 ta' Ottubru 2008 li laqgħet it-talba tal-atturi fil-meritu safejn ma waqgħetx bi preskrizzjoni; huwa wkoll appell inċidentali tal-atturi mis-sentenzi tas-17 ta' Jannar 2007 u tat-13 ta' Ottubru 2008 safejn is-soċjetà konvenuta u l-imsejħa fil-kawża ġew kundannati jħallsu lill-atturi somma anqas minn dik li, fil-fehma tal-atturi, kellhom jagħtu. Kien sar ukoll appell mill-imsejħa fil-kawża minn sentenza tas-16 ta' Frar 2006 li ċaħdet it-talba tagħhom biex jiġġustifikaw il-kontumaċja, u mis-sentenza tat-13 ta' Ottubru 2008, iżda l-appell tal-imsejħa fil-kawża ġie dikjarat deżert fl-10 ta' Jannar 2011. Sar ukoll appell inċidentali mis-sentenza tat-13 ta' Ottubru 2008 mill-istess imsejħa fil-kawża fit-tweġiba tagħhom għall-appell inċidentali tal-atturi.

2. L-*iter* proċesswali seħħ hekk:

It-Talbiet tal-Atturi

3. L-atturi kienu fissru illi huma s-sidien tal-korp ta' bini magħruf bħala *Regency House*, numru 249 u 249A fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta. Is-soċjetà konvenuta kienet tikri mingħandhom l-ambjent kummerċjali fit-tielet sular ta' dan il-korp. Għalkemm il-kirja spiċċat, is-soċjetà konvenuta baqgħet ma radditilhomx iċ-ċwievet u, sat-30 ta' April 2005 [*recte*, 2002], kellha tagħti bħala kera bilanċ ta' tmintax-il elf, erba' mija u sitta u ħamsin lira u tmenin ċenteżmu (Lm18,456.80) – daqs tnejn u erbgħin elf, disa' mija u tnejn u disgħin euro u tmienja u sebgħin ċenteżmu (€42,992.78). Għalhekk talbu illi l-qorti tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallashom tmintax-il elf, erba' mija u sitta u ħamsin lira u tmenin ċenteżmu (Lm18,456.80) bħala kera, flimkien mal-ispejjeż ġudizzjarji.

4. Billi wkoll lill-atturi dehrilhom illi d-dejn kien wieħed ċert, likwidu u li għalaq, u illi s-soċjetà konvenuta ma kellha ebda eċċezzjoni xi tressaq kontra t-talba għall-ħlas, talbu wkoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali.

L-Eċċezzjonijiet tas-Soċjeta Konvenuta

5. Waqt is-smigħ tal-kawża l-partijiet qablu illi, minkejja t-talba għad-dispensa tas-smigħ, is-soċjetà konvenuta titħalla tressaq l-eċċezzjonijiet, li huma dawn:

i. it-talba għall-ħlas tal-kera mill-14 ta’ Frar 1996 sat-30 ta’ April 2000 waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 2156(*ċ*) tal-Kodiċi Ċivili[1];
ii. l-atturi irrinunzjaw għal kull dritt li seta’ kellhom għall-kera mill-14 ta’ Frar 1996 sat-30 ta’ April 2002; u
iii. it-talba għall-ħlas ta’ tmintax-il elf, erba’ mija u sitta u ħamsin lira u tmenin ċenteżmu (Lm18,456.80) bħala kera mill-14 ta’ Frar 1996 sat-30 ta’ April 2002 għandha tiċi miċħuda għax il-ħlas ta’ kera għall-istess żmien sar *in bona fide* mill-konvenuta lil *Westminster Securities Limited*, li magħha kienet il-kirja, u għalhekk il-ħlas jiswa taħt l-art. 1153 tal-Kodiċi Ċivili[2].

Il-Kontumaċja tal-Imsejħa fil-Kawża

6. Fil-15 ta’ Ġunju 2005 il-qorti ordnat illi jissejħu fil-kawża *Regency Estates Limited*, *Westminster Securities Limited* u Alfred Baldacchino. Għalkemm notifikati, l-imsejħa fil-kawża ma ressqux l-eċċezzjonijiet tagħhom fiż-żmien li tagħti l-liġi, u t-talba tagħhom biex jiġġustifikaw il-kontumaċja ġiet miċħuda b’sentenza tas-16 ta’ Frar 2006.

Is-Sentenza tas-17 ta’ Jannar 2007

7. B’sentenza tas-17 ta’ Jannar 2007 [“is-sentenza preliminari”] l-ewwel qorti laqgħet *in parte* l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta (dwar preskrizzjoni) u ċaħditha għall-bqija, u ċaħdet ukoll it-tieni eċċezzjoni (dwar rinunzja ta’ drittijiet), wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

«L-atturi f’din il-kawża aġixxew biex jirkupraw ammonti ta’ kera dovuti għall-fond *Regency House* bin-numru 249/249A, Triq ir-Repubblika, Valletta, u dan relattivament għall-perjodu li jmur biss sat-30 ta’ April 2005[3], u s-somma totali tammonta għal tmintax-il elf, erba’ mija u ħamsa u sittin Lira maltin u tmenin ċenteżmu (Lm 18,456.80). Jidher li *Advantage Advertising Limited* bdiet tikri l-fond imsemmi mingħand is-soċjetà *Regency Estates Limited* permezz ta’ skrittura fit-23 ta’ Marzu 1992, liema kera kella titħallas lil *Regency Estates Limited*. Kien

[1] **2156.** L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-għeluq ta’ ħames snin: … … … (ċ) l-azzjonijiet għall-ħlas ta’ kera ta’ bini … … …

[2] **1153.** Il-ħlas magħmul b’bona fidi lil persuna li tkun fil-pussess tal-kreditu jiswa, għalkemm wara l-pussessur ikun tilef b’evizzjoni dak il-kreditu.

[3] *Recte*, 2002.

hemm sentenza fl-ismijiet Imħallef Dr A. Magri *vs Aeroflot Russian International Airlines et* deċiża fil-15 ta' April 2002 mill-Prim'Awla u konfermata fl-1 ta' Lulju 2005 li ddeċidiet li *Westminster Securities Limited* [li favur tagħha *Regency Estates Limited* kriet *Regency House* kollu] ma kellhiex titolu li jiswa fuq il-fond. Skond is-soċjetà konvenuta hi kienet bdiet tħallas il-kera lil *Westminster Securities Limited* u baqgħet hekk thallas sat-30 ta' April 2002.

«Illi s-soċjetà konvenuta *Advantage Advertising Limited* eċċepiet preliminarjament li l-każ hu preskritt *ai termini* tal-artikolu 2156 (*ċ*) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u fit-tieni lok eċċepew li l-atturi rrinunzjaw għal kull dritt li seta' kellhom għall-kera għall-perjodu bejn l-14 ta' Frar 1996 u t-30 ta' April 2002.

… … ...

«L-atturi sostnew li f'dan il-kaz bagħtu żewġ ittri uffiċjali lis-soċjetà konvenuta … … … L-ewwel ittra hija datata 14 ta' Frar 1996 (*a fol.* 5) u t-tieni ittra hija datata 15 ta' Mejju 2002 (*a fol*. 15).

«Min-naħa l-oħra, is-soċjetà *Advantage Advertising Limited* sostniet li l-kera mill-14 ta' Frar 1996 sat-30 ta' April 2000 hija preskritta, u dan *stante* li l-pretensjoni għall-ħlas ta' kera hija preskritta bid-dekors ta' ħames snin minn meta tkun dovuta. U ġie sostnut ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta li fl-ewwel ittra t-talba hija referibbli għal żgumbrament minħabba okkupazzjoni bla titolu validu fil-liġi. Dwar it-tieni ittra uffiċjali ġie sottomess li din ma sservix biex tinterrompi l-preskrizzjoni peress li fl-ittra uffiċjali hemm imniżżel l-iżgumbrament abbażi li s-soċjetà konvenuta ma kellha l-ebda titolu validu, u ġie mniżżel fl-ittra li jirriservaw id-dritt biss li jitolbu d-danni mill-okkupazzjoni illegali, u ma hemm imniżżel xejn fir-rigward tal-pendenzi tal-kera dovuti.

«F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li fiċ-ċitazzjoni odjerna ġie indikat li l-ammont li qed jintalab huwa relattivament biss għall-perjodu li jmur sat-30 ta' April 2005[4]. Illi jirriżulta li fl-ewwel ittra uffiċjali esebita *a fol.* 5 jissemma biss l-iżgumbrament *stante* li l-konċessjoni enfitewtika għalqet fi Frar 1996, u m'hemmx aċċenn għall-pendenzi tal-kera, u

---

4 *Recte*, 2002.

fit-tieni ittra, (*a fol.* 15), iżda, hemm aċċenn għall-ħlas ta' danni kkawżati kaġun tal-okkupazzjoni illegali tal-fond.

«Interessanti hija l-kawża fl-ismijiet Camilleri C. *vs* Cremona S. *noe et* deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ [Imħ. J.D. Camilleri] fid-19 ta' Settembru 1990 minn fejn jirriżulta li parti tista' titlob kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-konvenut matul il-pendenza ta' kawża. Infatti ma jistax il-konvenut isostni li hu kien offra l-kera matul il-kawża għax din kienet tkun ta' preġudizzju għall-attur kieku hu aċċettaha. Lanqas mhi applikabbli l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt il-Kap. 16, art 2156 (*ċ*) għax l-attur talab kumpensazzjoni u mhux kera. Jingħad li l-preskrizzjoni tal-azzjonijiet personali tiddekorri mill-mument li fih jitwieldu l-azzjonijiet u għalhekk minn mindu hemm id-dritt tal-azzjoni tiddekorri wkoll il-preskrizzjoni. It-tpaċija tapplika meta l-ammonti jkunu likwidi. Il-kumpens mitlub kien ġust u kien bażat fuq l-ammont li qabel kien jitħallas bħala kera.

… … …

«Issa fil-każ in eżami ntqal mis-soċjetà *Advantage Advertising Limited* li l-ħlas ta' kera, fl-ammont ta' tmintax-il elf, erba' mija u sitta u ħamsin Lira Maltin u tmenin ċenteżmu, li jkopri l-perjodu mill-14 ta' Frar 1996 sat-30 ta' April 2002, diġà sar u tħallas lis-soċjetà konvenuta *Westminister Securities Limited*. Prova ta' dan hija l-ittra uffiċjali datata 30 ta' Lulju 2002 (*a fol.* 33), li ntbagħtet għan-nom ta' *Advantage Advertising Limited* lil *Westminister Securities Limited*, *Regency Estates Limited* u Alfred Baldaċċhino. Fl-imsemmija ittra hemm interpellazzjoni għar-rifusjoni ta' Lm 18,396 rappresentanti kera li tħallset riferibbli għall-14 ta' Frar 1996 sat-30 ta' April, 2002 "u dan billi jirriżulta li, kuntrarjament għal dak minnkom dikjarat u garantit solidalment, din il-kera ma kellhiex titħallas lilkom imma lis-sidien tal-proprjetà in kwistjoni …"

… … …

«Fil-każ in eżami l-ittra tat-30 ta' Lulju 2002 – Dok Ċ *a fol.* 33 tal-proċess – tammonta għal rikonoxximent tad-dritt tal-kreditur. Wieħed mill-iskopijiet tal-istitut tal-preskrizzjoni huwa li fid-dubbju wieħed ma jridx jibqa' ma jafx għandux jagħti. Mill-imsemmija ittra jidher ċar li s-soċjetà konvenuta kienet ben konsapevoli tal-ammont dovut minnha u ta'

xiex kien dovut. Jista' jingħad ukoll li kien hemm rikonoxximent tad-dejn li kien taċitu, peress li s-soċjetà konvenuta *Advantage Advertising Limited*, bl-att li għamlet li ħarġet il-pagament lil *Westminister Limited*, imbagħad bagħtet l-ittra uffiċjali esebita *a fol.* 33, kif ukoll l-ammissjoni da parti tas-soċjetà konvenuta stess, dan l-att fih innifsu juri l-volontà univoka li tirikonoxxi d-dritt tas-soċjetà attriċi. Għalhekk dan kiser il-preskrizzjoni riferibbilment għal kirjiet dovuti mill-1 ta' Mejju 1998, iżda mhux dawk riferibbli għall-kera tal-14 ta' Frar 1996 sat-30 ta' April 1996 għal Lm456.80, tal-1 ta' Mejju 1996 sat-30 ta' April 1997 għal Lm2,880, u tal-1 ta' Mejju, 1997 sat-30 ta' April 1998 għal Lm2,880.

«Is-soċjeta konvenuta sostniet ukoll li *stante* l-mod kif ġew redatti l-ittri uffiċjali li hemm il-kopji tagħhom *a foll.* 5 u 15 dan jimplika li l-atturi rrinunzjaw għal kull dritt li seta' kellhom fir-rigward tal-kera.

«Illi l-qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni, u dan peress li bl-ebda mod il-lokuzzjoni wżata ma timplika li l-atturi rrinunzjaw għall-ħlasijiet tal-kera dovuti li kienu pendenti, anzi rriservaw id-dritt għad-danni peress li s-soċjetà konvenuta ppersistiet fl-okkupazzjoni tal-fond *de quo.* Għalhekk il-qorti minn analiżi tal-fatti u ċ-ċirkostanzi tal-każ hija tal-fehma li ma tirriżulta l-ebda rinunzja espressa jew taċita tal-atturi għar-rigward tal-kera li qed tiġi mitluba.»

Is-Sentenza tat-13 ta' Ottubru 2008

8. B'sentenza oħra mogħtija fit-13 ta' Ottubru 2008 [is-sentenza finali] l-ewwel qorti ċaħdet it-tielet eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u ikkundannatha tħallas lill-atturi tmienja u għoxrin elf, ħames mija u dsatax-il euro u għoxrin ċenteżmu (€28,519.20), b'dan illi "għandha d-dritt għar-rifużjoni ta' dan l-ammont mingħand il-kjamati in kawża". Ordnat ukoll illi l-ispejjeż jitħallsu nofs mis-soċjetà konvenuta u nofs mill-imsejħa fil-kawża. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din il-konklużjoni ġew minnha mfisra hekk:

«Jifdal … … … li l-qorti teżamina t-tielet eċċezzjoni u *ċioè* li l-pretensjoni attriċi għall-ħlas ta' kera ta' Lm18,456.80 għall-perjodu mill-14 ta' Frar 1996 sat-30 ta' April 2002 kellha tiġi miċħuda abbażi tal-artikolu 1153 tal-Kap. 16 *stante* li l-ħlas ta' kera għall-istess perjodu diġà kien sar u

sar *in buona fede* mis-soċjetà konvenuta lil *Westminster Securities Limited* li, dak iż-żmien, kienet il-persuna li magħha kienet il-kirja;

«Jirriżulta li permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Ġorġ Borg Olivier, il-fond in kwistjoni kien ġie mogħti b'konċessjoni enfitewtika, u ngħata b'sub-ċens li kien jiskadi fit-13 ta' Frar 1996 (*a fol.* 5).

«In segwitu, permezz ta' ftehim datat 23 ta' Marzu 1992, is-soċjetà *Regency Estates Limited* ikkonċediet lis-soċjetà *Advantage Advertising Limited* il-fond *de quo* b'kera għall-perijodu ta tlettax-il sena jibda jiddekorri mill-1 ta' Mejju 1992 (*a foll.* 73 sa 76). Kien għalhekk, fil-fatt, li kellhom jiddaħħlu terzi fil-proċeduri odjerni. Fil-fatt, ġew ikkjamati fil-kawża *Regency Estates Limited*, *Westminster Securities Limited* u Alfred Baldacchino personalment.

«Illi ġie rilevat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-istess soċjetà li l-ammont in kwistjoni għandu jiġi rkuprat mingħand il-kjamati fil-kawża, u mhux mingħand is-soċjetà *Advantage Advertising Limited*. Ġie rilevat ukoll li l-atturi qed jitolbu l-kera mill-konvenuti, u huma kienu qed jitolbu lis-soċjetà konvenuta tiżgombra għax ma kellha l-ebda titolu validu, u allura din il-pożizzjoni skond is-soċjetà konvenuta mhix rikonċiljabbli. *Di più*, ġie rilevat, fl-istess nota, li qatt ma kien hemm relazzjoni ta' kera bejn iż-żewġ partijiet, u għalhekk dawn ma setgħux jipproċedu għall-ammont ta' kera pretiża.

«Din il-qorti ma taqbilx ma' dan l-aħħar argument, għaliex allura din tkun tista' tagħti lok għal abbuż mingħajr ma s-sid jista' jfittex għall-kera lilu dovuti kull darba li jkun sar ftehim għal sub-ċens. Din il-qorti lanqas ma tista' taqbel ma' dak rilevat li l-ammont in kwistjoni għandu jiġi rkuprat mingħand il-kjamat fil-kawża għax bl-istess mod tista' s-soċjetà konvenuta tirkuprah hi mingħad il-kjamat in kawża.

«Irriżulta mix-xhieda ta' Peter Darmanin [direttur tas-soċjetà konvenuta] li ikkonferma li kienu juzaw il-fond *de quo* bejn l-1996 u l-2002. Huwa esebixxa kopji tar-riċevuti *a foll.* 97 sa 102 għall-hlasijiet ta' somma ta' flus rigwardanti l-kera dovuta għall-fond in kwistjoni li saru minn *Advantage Advertising Limited*. Sostna li s-sur Baldacchino qatt ma tennielu xejn għall-fatt li dan il-fond

seta' ma kellux titolu validu. Issa, f'kull waħda minn dawn ir-riċevuti esebiti hemm il-kliem:
"Alfred J. Baldacchino personally, *Westminster Securities Limited* and *Regency Estates Limited* hereby bind themselves and guarantee to refund the above rent to *Advantage Advertising Limited* should it transpire from a Court Judgement that *Westminster Securities Limited* and/or *Regency Estates Limited* do not have title to the premises in question for the said period" (*a foll.* 97 sa 102).
«Iżda, f'dan il-kuntest, ta' min jirreferi għall-każ fl-ismijiet Imhallef Dr Alberto Magri *et vs Aeroflot* deċiza fl-1 ta' Lulju 2005 mill-Qorti tal-Appell, li ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel qorti, liema każ jitratta wkoll sub-ċens tal-fond *de quo*, u f'dak il-każ, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:
"Dawn id-drittijiet li l-awturi tal-appellanti allegatament kellhom jirriżultaw mill-kuntratt ta' sub-ċens li sar fl-1945 bejn l-awtur tal-atturi u Grech u Baldacchino *et*. Tali drittijiet, kif korrettament spjegat l-ewwel qorti, ġew mogħtija lill-utilisti u lis-suċċessuri tagħhom fit-tgawdija tal-*utile dominium*."
«Jiġi dedott li s-soċjetà *Regency Estates Limited* m'għandhiex l-*utile dominium*. Il-kiri minn *Regency Estates Limited* lil *Westminster Securities Limited* lanqas ma jitrasferixxi l-*utile dominium*. Allura, l-argument li *stante* li s-soċjetà *Advantage Advertising Limited* kienet hallset *in bona fide* lil *Westminster Securities Limited*, u allura setgħet tivvanta minn dan id-dritt ta' reverżjoni ta' kera, ma jreġix, u huwa legalment infondat.
«*Di più*, ta' min isemmi li l-artikolu 1530 igħid hekk:
"L-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekomess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kundizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skond l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żmenijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa pprojbit.
"(2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-

suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt."

«Permezz ta' dan l-artikolu l-liġi tħares l-interess tas-sidien kif ukoll tal-pussessur temporanju. Iżda, dan l-artikolu mhux maħsub biex iċaħħad lis-sid għal dejjem mill-proprjetà tiegħu.

«Għall-każ in eżami huwa relevanti ħafna wkoll l-artikolu 1153 tal-Kap. 16 li jgħid hekk:

"Il-ħlas magħmul b'bona fidi lil persuna li tkun fil-pussess tal-kreditu jiswa għalkemm wara l-pussessur ikun tilef b'evizzjoni dak il-kreditu."

«Iżda, min-naħa l-oħra, l-artikolu 1535 jiddisponi:

"(1) Kull ħlas bil-quddiem ta' qbiela ta' raba' ma jiswiex, jekk b'hekk ibatu ħsara l-kredituri ipotekarji ta' sid il-kera jew dawk li jidħlu warajh fil-pussess tal-fond bis-saħħa ta' fedekomess, jew li lihom, minhabba li b'xi mod jiġi maħlul il-jedd tiegħu, ikun imiss il-fond.

"(2) Lanqas ma jiswa kull ħlas bil-quddiem ta' kera ta' bini għal iżjed minn sitt xhur, jekk b'hekk titbata l-ħsara hawn fuq imsemmija."

«Hawnhekk ta' min igħid li s-soċjetà *Advantage Advertising Ltd* u s-soċjetà *Regency Estates Ltd* u *Westminster Securities Limited* kellhom l-intenzjoni li jagħmlu perpetwu l-interess tagħhom fuq il-proprjetà tal-atturi, u mhux biex l-utilista tinqeda sal-aħħar bil-jedd li tikri l-beni miżmum b'ċens. Għalhekk, jiġi dedott li dawn is-soċjetajiet ippruvaw jinqdew bil-jedd li tagħti l-liġi fl-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili għal għanijiet tagħhom, biex jippruvaw ikollhom drittijiet perpetwi fuq il-proprjetà in kwistjoni, li mhumiex fil-fatt konformi mal-għanijiet intiżi tal-liġi li hemm stipulati fl-artikolu 1530 tal-Kap 16. L-aħħar parti tar-riċevuta ġà ikkwotata turi kemm fil-fatt ma kienx hemm il-bona fidi izda xjenza ta' titolu dubjuż u aġir riskjuż.

«Is-soċjetà konvenuta għandha mhux biss il-jeddijiet iżda wkoll obbligazzjonijiet ta' kerrej, fosthom dak li tħallas il-kera, u għalhekk it-talba tas-sidien għall-ħlas tal-kera ser tintlaqa'. Ma jiswiex il-ħlas li s-soċjetà *Advantage Advertising* leħqet għamlet lil *Regency Estates Limited*, għaliex dan il-ħlas, fil-fatt, kellu jsir mhux lil dik is-soċjetà

iżda lill-atturi. Għalhekk, tiċħad l-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta.

«Dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta ġà ġew deċizi fis-sens li ġiet miksura l-preskrizzjoni riferibbilment għall-kirjiet dovuti mill-1 ta' Mejju 1998, iżda mhux dawk riferibbli għall-kera tal-14 ta' Frar 1996 sat-30 ta' April 1996 għal Lm456.80, tal-1 ta' Mejju 1996 sat-30 ta' April 1997 għal Lm2880, u tal-1 ta' Mejju 1997 sat-30 ta' April 1998 għal Lm2880 u għalhekk il-qorti laqgħet in parti u ċahdet in parti l-ewwel eċċezzjoni, u ċahdet it-tieni u tielet eċċezzjoni.

«L-atturi talbu l-kundanna tal-kumpannija konvenuta biex tħallas is-somma ta' tmintax-il elf erba' mija sitta u ħamsin Lira Maltija u tmenin ċenteżmu (Lm18,456.80) bilanċ dovut mis-soċjetà konvenuta rappreżentanti kera ta' ambjent kummerċjali fit-tielet sular tal-fond magħruf bħala *Regency House*, bin-numru 249/249A, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta. Irriżulta li Lm6,216.80 huma preskritti iżda Lm12,240 ossija €28,519.20 [tmienja u għoxrin elf, ħames mija u dsatax-il euro u għoxrin ċenteżmu] huma dovuti lill-atturi. Huwa veru li s-soċjetà konvenuta ġà ħallset dan l-ammont lill-kjamati in kawża iżda dan ma jwassalx għall-fatt li ma għandhiex tagħti dan l-ammont lill-atturi … … …

«Għalhekk is-soċjetà konvenuta qiegħda tiġi ikkundannata tħallas lill-atturi s-somma ta' €28,519.20 [tmienja u għoxrin elf, ħames mija u dsatax-il euro u għoxrin ċenteżmu] iżda għandha d-dritt għar-rifużjoni ta' dan l-ammont mingħand il-kjamati in kawża.»

L-Appell tal-Imsejħa fil-Kawża

9. B'rikors tal-31 ta' Ottubru 2008 l-imsejħa fil-kawża appellaw mis-sentenza tas-16 ta' Frar 2006 li ċaħdet it-talba tagħhom biex jiġġustifikaw il-kontumaċja u mis-sentenza finali. Dan l-appell iżda ġie dikjarat deżert fl-10 ta' Jannar 2011 minħabba nuqqas ta' kawtela.

L-Appell tas-Soċjetà Konvenuta

10. Is-soċjetà konvenuta appellat mis-sentenza preliminari u mis-sentenza finali b'rikors tal-31 ta' Ottubru 2008. L-aggravji mis-sentenza preliminari ġew imfissra hekk:

«il-prova li straħet fuqha l-ewwel onorabbli qorti u li fuqha ġiet miċħuda parti mill-ewwel eċċezzjoni hija prova dokumentarja miġjuba mill-kontumaċi f'dawn il-proċeduri

intiża biss biex issostni t-talba biex tiġi sorvolata l-kwistjoni tal-kontumaċja: l-atturi ma ressqux prova f'dan is-sens, u lanqas ma ttentaw jistrieħu fuq dan id-dokument: kienet l-ewwel qorti li għamlet din id-difiża a benefiċċju tal-atturi; u «it-talba da parti tal-atturi appellati fl-ittri tagħhom qatt ma kienet għall-ħlas ta' kera iżda biss għall-iżgumbrament, u dana billi, skond l-atturi, is-soċjetà appellanti qatt ma kellha ebda titolu.»

11. L-aggravji mis-sentenza finali ġew imfissra hekk:

«l-ewwel aggravju huwa fir-rigward tal-konsiderazzjoni u eventwali konklużjoni tal-ewwel onorabbli qorti, partikolarment fil-parti tagħha illi sabet illi kien hemm relazzjoni ta' kirja bejn l-atturi appellati u s-soċjetà konvenuta appellanti abbażi tal-fatt illi din it-teżi tas-soċjetà appellanta "tista' tagħti lok għal abbuż mingħajr ma s-sid jista' jfittex għall-kera lilu dovuti kull darba li jkun sar ftehim għal sub-ċens". Bir-rispett, is-soċjetà appellanti ma tistax tifhem kif il-possibilità, anki kieku kienet teżisti, ta' abbuż tista' toħloq kuntratt.

«it-tieni aggravju huwa inevitabbilment relatat mal-ewwel aggravju u dan jirrigwarda dik il-parti tas-sentenza fejn wara li l-qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-aġir tal-kjamati fil-kawża deskritt bħala "xjenza ta' titolu dubjuż u aġir riskjuż" ħabta u sabta għaddiet għall-konsiderazzjoni u eventwali konklużjoni illi "s-soċjetà konvenuta għandha mhux biss il-jeddijiet iżda wkoll obbligazzjonijiet ta' kerrej, fosthom dak li tħallas il-kera, u għalhekk it-talba tas-sidien għal ħlas tal-kera ser tintlaqa'.»

L-Appell inċidentali tal-Atturi

12. L-atturi wieġbu fil-5 ta' Diċembru 2008 kemm għall-appell tal-imsejħa fil-kawża u kemm għall-appell tas-soċjetà konvenuta. Wara li, fit-tweġiba għall-appell tas-soċjetà konvenuta, fissru r-raġunijiet għala, fil-fehma tagħhom, l-appell tas-soċjetà konvenuta għandu jiġi miċħud, l-atturi għamlu appell inċidentali mis-sentenza preliminari u minn dik finali għax dehrilhom illi hemm "żball fis-sens illi l-ewwel onorabbli qorti kkundannat lill-konvenuti jħallsu somma anqas minn dik li kienet effettivament tispetta lill-atturi appellati jekk wieħed jikkalkula tajjeb minn meta l-ammont mitlub ġie preskritt". L-aggravji tagħhom huma dawn:

i. L-ewwel aggravju huwa li meta l-ewwel qorti għamlet il-kalkolu ta' liema ammonti ta' kera waqgħu bi preskrizzjoni, ikkalkolat ħażin għax "jekk, kif iddeċidiet l-ewwel qorti, it-talba għall-ħlas ta' arretrati ta' kera tippreskrivi ruħha b'ħames snin, u jekk – kif qieset l-ewwel qorti – il-preskrizzjoni nkisret meta ntbagħtet l-ittra uffiċjali tat-30 ta' Lulju 2002[5], allura b'kalkolu sempliċi ta' tnaqqis ta' ħames snin jiġi li d-data minn meta nkisret il-preskrizzjoni hija dik tat-30 ta' Lulju 1997".

ii. It-tieni aggravju huwa illi l-preskrizzjoni nkisret mhux biss bl-ittra uffiċjali tat-30 ta' Lulju 2002 – dik mibgħuta mis-soċjetà konvenuta lill-imsejħa fil-kawża – iżda wkoll bl-ittra uffiċjali tal-15 ta' Mejju 2002, għax, għalkemm l-ewwel qorti ma qisitx li din l-aħħar ittra kisret il-preskrizzjoni, "il-kliem użat fl-ittra uffiċjali tal-15 ta' Mejju 2002 huwa wiesa' biżżejjed biex ikopri l-ksur tal-preskrizzjoni riferibbilment għall-hlas tal-kera".

iii. It-tielet aggravju hu illi ladarba l-ewwel qorti straħet fuq l-art. 2134 tal-Kodiċi Ċivili[6] biex tgħid illi l-ittra uffiċjali tat-30 ta' Lulju 2002 kisret il-preskrizzjoni, bl-istess argument l-ewwel qorti kellha tagħraf "illi fid-dawl tal-artikolu 2134 tal-Kap. 16 il-preskrizzjoni kienet inkisret qabel l-ittra uffiċjali tat-30 ta' Jannar [*recte*, Lulju] 2002, u senjatament permezz tal-irċevuti iffirmati minn Alfred J. Baldacchino li jirrikonoxxu proprju dak id-dritt ta' rifużjoni reklamat fl-ittra uffiċjali tat-30 ta' Lulju 2002".

iv. Ir-raba' aggravju huwa illi s-sentenza finali ikkundannat lis-soċjetà konvenuta tħallas sehem mill-kapital iżda ma ipprovdiet xejn dwar l-imgħax meta, fil-fehma tal-atturi, "talba għall-ħlas tal-kapital hija intiża li tinkludi wkoll talba għall-interessi fuq l-ammont u ma hemmx bżonn li tali talba tkun inkluża b'mod espliċitu fir-rikors promotur jew ċitazzjoni".

L-Appell inċidentali tal-Imsejħa fil-Kawża

13. L-imsejħa fil-kawża (li kienu wkoll appellaw iżda li l-appell ewlieni tagħhom ġie dikjarat deżert) wieġbu għall-appell tas-soċjetà konvenuta fit-2 ta' Jannar 2009.

---

5 L-ittra uffiċjali tat-30 ta' Lulju 2002 hija dik mibgħuta mis-soċjetà konvenuta lill-imsejħa fil-kawża biex iroddulha l-kirjiet li ħallset lilhom. Ara para. 15.viii, *infra*.

6 **2134.** Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll bi ħlas akkont tad-dejn, magħmul mid-debitur innifsu jew minn wieħed li jkun jidher għalih.

Dakinhar wieġbu wkoll għall-appell inċidentali tal-atturi u ressqu wkoll appell inċidentali mis-sentenza finali.

It-Tweġiba tas-Soċjetà konvenuta

14. Is-soċjetà konvenuta wieġbet fis-6 ta' Ottubru 2009 kemm għall-appell inċidentali tal-atturi u kemm għall-dak tal-imsejħa fil-kawża. Dwar l-appell inċidentali tal-imsejħa fil-kawża ressqet l-eċċezzjoni illi, fid-dawl ta' dak li jgħid il-*proviso* għall-art. 240(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, dak l-appell inċidentali ma jiswiex għax l-imsejħa fil-kawża kienu diġà ressqu appell mill-istess sentenza.

Il-Fatti

15. Il-fatti relevanti għal dawn l-appelli seħħew hekk:

i. L-atturi huma sidien tal-korp ta' bini magħruf bħala *Regency House* fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta. B'kuntratt tad-9 ta' Frar 1945[7] u ieħor ta' l-14 ta' Frar 1945[8], it-tnejn fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg Olivier, Giuseppe Muscat, awtur tal-atturi, kien ta lil Edgar Baldacchino u oħrajn il-fond li parti minnu huwa l-meritu tal-kawża tallum b'titolu ta' ċens għal wieħed u ħamsin (51) sena minn dak in-nhar meta saru l-kuntratti. Fit-30 t'April 1966 Baldacchino *et* taw il-fond b'sub-ċens għaż-żmien li kien fadal lis-soċjetà *Regency Estates Limited*.

ii. Fit-23 ta' Marzu 1992 *Regency Estates Limited* kriet l-ambjenti li dwarhom saret il-kawża tallum lis-soċjetà konvenuta *Advantage Advertising Limited*.

iii. Fit-30 ta' Mejju 1995 *Regency Estates Limited* għamlet ftehim ma' *Westminster Securities Limited* li bis-saħħa tiegħu *Regency House* tinkera lil *Westminster Securities Limited* u dawk li – bħas-soċjetà konvenuta – kienu jikru mingħand *Regency Estates Limited* isiru sub-inkwilini ta' *Westminster Securities Limited* u din tal-aħħar issir l-inkwilina ewlenija. Il-ħsieb ta' dan il-ftehim kien li *Westminster Securities Limited* bis-saħħa tal-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili u l-liġijiet speċjali tal-kera tikseb titolu li jibqa' jiswa wkoll wara li jispiċċa ċ-ċens u s-sub-ċens.

iv. Fit-13 ta' Frar 1996 għalaq iċ-ċens u s-sub-ċens.

v. Fil-25 ta' Ottubru 1996 is-soċjetà konvenuta ħallset lil *Westminster Securities Limited* il-kera għal sena mill-1

---

[7] *Foll.* 6 *et seqq.*

[8] *Foll.* 9 *et seqq.*

ta' Mejju 1996 sat-30 ta' April 1997. Billi jidher illi kien hemm dubju dwar kemm kien jiswa l-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995 bejn *Regency Estates Limited* u *Westminster Securities Limited*, fir-riċevuta tniżżlet din il-kondizzjoni li baqgħet tidher fir-riċevuti kollha[9] li saru wara:

«Alfred J. Baldacchino personally, *Westminster Securities Limited* and *Regency Estates Limited* hereby bind themselves and guarantee to refund the above rent to *Advantage Advertising Limited* should it transpire from a Court Judgement that *Westminster Securities Limited* and/or *Regency Estates Limited* do not have title to the premises in question for the said period.»

vi. B'ittra uffiċjali tal-14 ta' Frar 1996[10] l-atturi, wara li għarrfu lis-soċjetà konvenuta li kien għalaq iċ-ċens u s-sub-ċens, sejħulha sabiex tiżgombra mill-ambjenti okkupati minnha. B'ittra uffiċjali oħra tal-15 ta' Mejju 2002[11] l-atturi reġgħu sejħu lill-konvenuta biex tiżgombra u sejħulha wkoll sabiex "tersaq għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni kkawżati lill-mittenti kaġun tal-okkupazzjoni".

vii. B'sentenza *in re* Imħallef Alberto Magri *et versus Aeroflot Russian International Airlines et* mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' April 2002 u konfermata minn din il-qorti fl-1 ta' Lulju 2005 ġie deċiż illi l-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995 bejn *Regency Estates Limited* u *Westminster Securities Limited* ma kienx jiswa quddiem is-sidien.

viii. B'ittra uffiċjali tat-30 ta' Lulju 2002[12] is-soċjetà konvenuta sejħet lill-imsejħa fil-kawża sabiex iroddu "s-somma ta' Lm18,396 rappreżentanti kera li tħallset lil *Westminster Securities Limited* … … … għaż-żmien bejn l-14 ta' Frar 1996 u t-30 ta' April 2002, u dana billi jirriżulta illi … … … din il-kera ma kellhiex titħallas lilkom [*i.e.* lil *Westminster Securities Limited*] imma lis-sidien tal-proprjetà".

ix. Mill-1 ta' Mejju 2002 is-soċjetà konvenuta ma baqgħetx tħallas lil *Westminster Securities Limited* iżda

9 *Foll.* 97 *et seqq.*

10 *Fol.* 5.

11 *Fol.* 15.

12 *Fol.* 33.

bdiet tħallas lill-atturi. L-ewwel ħlas sar fid-9 ta' Ottubru 2002 għall-perijodu mill-1 ta' Mejju 2002 sat-30 ta' Ottubru 2003[13]. Billi iżda l-imsejħa fil-kawża ma raddewlhiex il-kera li kienet ħallset għaż-żmien qabel l-1 ta' Mejju 2002, il-konvenuta baqgħet ma ħallsitx lill-atturi għal dak iż-żmien u għalhekk saret din il-kawża.

16. Ngħaddu issa biex inqisu l-appelli tal-partijiet u nibdew minn dak tas-soċjetà konvenuta.

L-ewwel Aggravju tas-Soċjetà konvenuta kontra s-sentenza preliminari

17. L-ewwel aggravju tas-soċjetà konvenuta kontra s-sentenza preliminari huwa fis-sens illi l-ewwel qorti ma setgħetx straħet fuq dokument ippreżentat minn parti kontumaċi biex minnu tislet prova favur parti oħra. L-imsejħa fil-kawża ma kinux ressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom fiż-żmien li tagħti l-liġi u, meta talbu illi jiġġustifikaw il-kontumaċja, biex isaħħu t-talba ippreżentaw kopja tal-ittra uffiċjali tat-30 ta' Lulju 2002[14] mibgħuta lilhom mis-soċjetà konvenuta billi dehrilhom illi dan kien dokument relevanti għall-għanijiet tat-talba tagħhom. L-ewwel qorti bis-sentenza tas-16 ta' Frar 2006 ċaħdet it-talba tal-imsejħa fil-kawża biex jiġġustifikaw il-kontumaċja iżda, fis-sentenza preliminari, qagħdet fuq id-dokument ippreżentat minnhom bħala prova ta' għarfien tad-dejn mis-soċjetà konvenuta.

18. Is-soċjetà konvenuta issa qiegħda tgħid illi ladarba l-parti li tkun kontumaċi ma tistax tressaq provi, id-dokument ippreżentat minn dik il-parti ma kellux jitqies bħala prova.

19. Għalkemm l-imsejħa fil-kawża ma kinux ressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom fiż-żmien li tagħti l-liġi, kellhom il-jedd illi għallinqas jitolbu illi jiġġustifikaw il-kontumaċja tagħhom u li jressqu l-provi biex isaħħu dik it-talba. Id-dokument għalhekk qiegħed leġittimament fl-atti u baqa' fl-atti għax ma saret ebda talba biex jitneħħa. Billi l-qorti għandha s-setgħa u anzi d-dmir li tqis kull prova fl-atti, fosthom l-ittra uffiċjali tat-30 ta' Lulju 2002, minn dak id-dokument setgħet tislet kull prova li tista' ssir bih, u mhux biss dak li kellu f'moħħu min ippreżentah.

13 *Fol.* 7.

14 Para. 15.viii, *supra*.

20. L-ewwel qorti għalhekk ma għamlet xejn ħażin li qieset dokument li kien leġittimament fl-atti, u l-ewwel aggravju tas-soċjetà konvenuta huwa miċħud.

It-tieni Aggravju tas-Soċjetà konvenuta kontra s-sentenza preliminari

21. It-tieni aggravju tas-soċjetà konvenuta kontra s-sentenza preliminari huwa mibni fuq il-fatt illi l-atturi fl-ittra uffiċjali tagħhom qatt ma talbu ħlas ta' kera iżda l-iżgumbrament tal-konvenuta u l-ħlas ta' danni. Dan, fil-fehma tal-konvenuta,

«jikkostitwixxi proprju r-rinunzja li tissemma fit-tieni eċċezzjoni. L-atturi appellati f'dawn il-proċeduri filli f'nifs u permezz tal-imsemmija ittri uffiċjali jitolbu l-iżgumbrament (u jirriżervaw id-*danni*) u sussegwentement fil-kawża jallegaw li kien hemm titolu ta' kera u għaldaqstant jitolbu lis-soċjetà konvenuta appellanta tħallas l-imsemmija kera. Bir-rispett jingħad illi ż-żewġ posizzjonijiet huma kompletament irrikonċiljabbli ma' xulxin u kwindi għalhekk it-tieni eċċezzjoni illi kwalunkwe dritt għall-kera ġie rinunzjat da parti tal-atturi appellati. Bil-kuntrarju ta' dak li sabet l-ewwel qorti f'dan ir-rigward, … … … id-diċitura tal-ittri uffiċjali ma setgħet tkun xejn aktar ħlief rinunzja għal kwalunkwe pretensjoni ta' kera, iżda mhux ta' danni, mis-soċjetà konvenuta appellanti.»

22. Rinunzja għal dritt għandha tkun ċara u jew espressa jew, jekk impliċita, għandha tkun univoka. Ċertament, fl-ittra uffiċjali tal-14 ta' Frar 1996 ma hemm xejn li jista' jimplika rinunzja; anzi, l-ittra tgħid espressament "b'riserva ta' kull dritt spettanti lill-mittenti skond il-liġi u skond il-kuntratti". Fl-ittra tal-15 ta' Mejju 2002 hemm sejħa għal-iżgumbrament u għall-ħlas ta' danni "kaġun tal-okkupazzjoni … … … tal-fond", u ma hemm ebda riserva.

23. Għandu jingħad, iżda, illi fil-każ tallum l-atturi fi tmiem is-ċens sabu l-proprjetà tagħhom okkupata mhux mill-utilista iżda minn terza persuna, li kienet is-soċjetà konvenuta. Li kieku talbu l-ħlas ta' kera mingħand il-konvenuta f'dak l-istadju kienu jkunu qegħdin jagħarfuha bħala kerrejja u hekk tassew ikunu qegħdin jirrinunzjaw għal dritt: dak li jikkontestaw il-kirja magħmula mill-utilista taħt l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid wara l-konsolidazzjoni ma għandhux jitqiegħed fid-dilemma illi

jew jirrinunzja għall-jedd li jikkontesta l-kirja jew jirrinunzja għall-jedd li jitlob il-ħlas tal-kera jekk wara jirriżultalu illi ma hemmx raġuni tajba biex jikkontesta l-kirja. Bil-fatt illi l-atturi talbu l-iżgumbrament u d-danni għall-okkupazzjoni ma kinux b'hekk qegħdin jirrinunzjaw għal jeddijiet oħra li jista' jkollhom jekk it-talba għall-iżgumbrament ma tintlaqax.

24. F'dawn iċ-ċirkostanzi, għalhekk, ma jistax jingħad illi kien hemm iċ-ċirkostanzi univoċi li juru l-intenzjoni ċara tal-kreditur illi jirrinunzja għall-jedd tiegħu, u dan l-aggravju wkoll huwa miċħud.

25. Ngħaddu issa għall-aggravji kontra s-sentenza finali.

L-ewwel Aggravju tas-Soċjetà konvenuta kontra s-sentenza finali

26. L-ewwel aggravju tal-konvenuta kontra s-sentenza appellata huwa dwar il-fatt illi l-ewwel qorti sabet illi kien hemm kirja, u għalhekk relazzjoni ta' sid-il-kera ma' kerrej, bejn l-atturi u s-soċjetà konvenuta, u għalhekk ikkundannat lill-konvenuta bħala kerrejja tħallas il-kera. L-ewwel qorti, fis-sentenza appellata, ma kinitx qablet mas-sottomissjoni tas-soċjetà konvenuta illi ma kienx hemm kirja "għaliex allura din tkun tista' tagħti lok għal abbuż mingħajr ma s-sid jista' jfittex għall-kera lilu dovuti kull darba li jkun sar ftehim għal sub-ċens". Is-soċjetà konvenuta issa qiegħda tgħid illi ma tifhimx kif il-possibilità ta' abbuż tista' toħloq kuntratt.

27. Is-soċjetà konvenuta għandha raġun tgħid li minn possibilità ta' abbuż ma jinħoloqx kuntratt, u huwa minnu illi r-raġunament tal-ewwel qorti f'din is-silta ma kienx għal kollox feliċi. Dan ma jfissirx iżda illi l-aggravju huwa ġustifikat għax, kif wara kollox osservat ukoll l-ewwel qorti, ir-relazzjoni ta' sid-il-kera ma' kerrej bejn l-atturi u s-soċjetà konvenuta tnisslet mill-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid illi l-kirja magħmula mill-utilista – fil-każ tallum il-kirja magħmula minn *Regency Estates Limited* (u mhux minn *Westminster Securities Limited*) lis-soċjetà konvenuta[15] – tiswa wkoll kontra s-sid wara l-konsolidazzjoni. Tassew illi s-sid għandu l-jedd illi jitlob illi l-kirja ma torbtux jekk juri illi ma saritx taħt kondizzjonijiet xierqa, iżda dik it-talba dwar il-kirja lis-soċjetà konvenuta ma saritx u għalhekk il-kirja

[15] Para. 15.ii, *supra*. Ara wkoll para. 28, *infra*.

baqgħet torbot ukoll wara l-konsolidazzjoni u, kif sewwa qalet l-ewwel qorti, baqgħet torbot kemm lis-sid u kemm lill-kerrej. Għalhekk, xejn ma hija korretta l-asserzjoni tas-soċjetà konvenuta illi "ma kien hemm ebda kirja bejnha u l-atturi".

28. F'dan il-kuntest għandu jingħad illi s-soċjetà konvenuta tippretendi illi, wara t-30 ta' Mejju 1995, meta sar il-ftehim bejn *Regency Estates Limited* u *Westminster Securities Limited*, sid-il-kera tagħha saret *Westminster Securities Limited*. Dan iżda ma huwiex il-każ għax, kif tixhed il-garanzija stipulata fir-riċevuti maħruġa minn *Westminster Securities Limited*[16], l-għarfien ta' din bħala sid-il-kera kien kondizzjonat fuq l-eżitu tal-kawża li kienu fetħu s-sidien kontra l-imsejħa fil-kawża tallum[17], tant illi *Westminster Securities Limited* intrabtet illi trodd il-kera lill-konvenuta jekk il-kawża tinqata' kontrieha. Il-kawża fil-fatt inqatħet kontra *Westminster Securities Limited* u għalhekk – billi seħħet il-kondizzjoni riżoluttiva – din *ex tunc* ma baqgħetx sid-il-kera u l-konvenuta baqgħet bit-titolu li kellha mill-ftehim tat-23 ta' Marzu 1992 ma' *Regency Estates Limited*.

29. Għar-raġunijiet kollha miġjuba fuq, dan l-aggravju huwa miċħud.

It-tieni Aggravju tas-Soċjetà konvenuta kontra s-sentenza finali

30. L-aħħar aggravju tas-soċjetà konvenuta huwa marbut ma' dak ta' qablu. F'dan l-aggravju s-soċjetà konvenuta tara nuqqas ta' rabta bejn il-konsiderazzjoni tal-ewwel qorti illi l-imġieba tal-imsejħa fil-kawża turi "xjenza ta' titolu dubjuż u aġir riskjuż", u l-konklużjoni tagħha illi "s-soċjetà konvenuta għandha mhux biss il-jeddijiet iżda wkoll obbligazzjonijiet ta' kerrej, fosthom dak li tħallas il-kera, u għalhekk it-talba tas-sidien għal hlas tal-kera ser tintlaqa'".

31. L-osservazzjoni tal-qorti dwar "xjenza ta' titolu dubjuż u aġir riskjuż" saret b'referenza għall-imġieba mhux biss tal-imsejħa fil-kawża iżda wkoll tas-soċjetà konvenuta stess u saret fil-kuntest tal-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta taħt l-art. 1153 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid

---

16 Para. 15.v, *supra*.

17 Para. 15.vii, *supra*.

illi jiswa l-ħlas magħmul *in bona fide* lil "persuna li tkun fil-pussess tal-kreditu". Il-fatt illi fir-riċevuti maħruġa mill-imsejħa fil-kawża lis-soċjetà konvenuta saret l-istipulazzjoni tal-garanzija illi l-ħlas jintradd lill-konvenuta jekk jirriżulta illi l-imsejħa fil-kawża ma kellhomx titolu fuq il-fond juri bl-aktar mod ċar illi l-konvenuta kienet mgħarrfa bid-dubju dwar it-titolu u għalhekk ma tistax titqies illi kienet *in bona fide* dwar ħlasijiet magħmula minnha wara li għalaq iċ-ċens u s-sub-ċens. Għalhekk il-fatt illi l-kera ġà ħallsitu lill-imsejħa fil-kawża ma jeħlishiex quddiem l-atturi.

32. Il-konklużjoni illi bejn l-atturi u s-soċjetà konvenuta kien hemm relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej, u għalhekk il-konvenuta kellha mhux biss il-jeddijiet iżda wkoll l-obbligazzjonijiet ta' kerrej, toħroġ, kif rajna[18], mhux minn xi *mala fides* tal-konvenuta iżda mill-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili u hija konklużjoni tajba. In-nuqqas ta' rabta li tara l-konvenuta f'dan l-aggravju ma għandu ebda piż.

33. Minħabba fil-fatt illi hija marbuta bl-obbligazzjonijiet ta' kerrej, lanqas ma hija tajba s-sottomissjoni tas-soċjetà konvenuta illi t-talba tal-atturi kellha ssir mhux kontrieha iżda kontra l-imsejħa fil-kawża. Wara li għalaq iċ-ċens u s-sub-ċens l-imsejħa fil-kawża ma kien fadlilhom ebda titolu fuq il-fond: la ma kinux kerrejja ma setax jintalab mingħandhom il-ħlas tal-kera.

34. Tassew, l-atturi setgħu mexxew kontra l-imsejħa fil-kawża bl-azzjoni *debitor debitoris mei*, u, kif tgħid il-konvenuta fil-para. 7.9 tar-rikors tal-appell tagħha, jista' jkun illi hekk għamlu. Dan ma jfissirx, iżda, illi ma setgħux imexxu kontra l-konvenuta wkoll, u lanqas ma jfisser illi l-atturi sejrin jitħallsu darbtejn, għax, kif igħid l-art. 1148 tal-Kodiċi Ċivili, "l-obbligazzjoni tista' tiġi mitmuma bil-ħlas magħmul minn kull persuna li jkollha interess fiha". Għalhekk, hekk kif xi ħadd mill-konvenuta jew l-imsejħa fil-kawża, jew ukoll terza persuna, iħallas id-dejn, il-kreditu tal-atturi jintemm u ma jkunux jistgħu jitolbu l-istess ħlas mingħand ħaddieħor.

35. Dan l-aggravju wkoll, għalhekk, huwa miċħud.

36. Ngħaddu issa biex inqisu l-aggravji tal-atturi fl-appell inċidentali tagħhom.

---

18 Para. 27, *supra*.

L-ewwel Aggravju tal-Atturi

37. L-ewwel aggravju huwa dwar b'seħħ minn meta nkisret il-preskrizzjoni, għax l-atturi jgħidu illi "jekk il-preskrizzjoni nkisret meta intbagħtet l-ittra uffiċjali tat-30 ta' Lulju 2002, allura b'kalkolu sempliċi ta' tnaqqis ta' ħames snin jiġi li d-data minn meta nkisret il-preskrizzjoni hija dik tat-30 ta' Lulju 1997".

38. L-ittra uffiċjali tat-30 ta' Lulju 2002 hija dik mibgħuta mis-soċjetà konvenuta lill-imsejħa fil-kawża b'sejħa biex dawn iroddu l-kera mħallas lilhom għax ma kellux jitħallas lilhom iżda lis-sidien, *i.e.* lill-atturi. L-ewwel qorti qalet illi b'dik l-ittra uffiċjali s-soċjetà konvenuta għarfet id-dejn u għalhekk kisret il-preskrizzjoni. Ladarba l-qorti qieset l-ittra bħala għarfien tad-dejn, taħt l-art. 2133 tal-Kodiċi Ċivili, u mhux rinunzja għall-preskrizzjoni ġà akkwistata, taħt l-art. 2108(2), tolqot l-obbligazzjonijiet li kienu għadhom ma waqgħux bi preskrizzjoni sa dakinhar meta jsir l-għarfien. Dan, kif sewwa qalu l-atturi, igħodd għall-obbligazzjonijiet li nħolqu wara t-30 ta' Lulju 1997.

39. Is-soċjetà konvenuta fit-tweġiba tagħha qalet illi l-kuntratt ta' kera bejnha u *Regency Estates Limited* kien jistipula illi l-kera jitħallas fl-1 ta' Mejju ta' kull sena bil-quddiem. Għalhekk, tkompli tgħid il-konvenuta, "din kienet id-data meta l-kera kellha tkun dovuta u għaldaqstant kwalunkwe att ta' interruzzjoni ta' preskrizzjoni kellu jkun riferribli għall-l ta' Mejju ta' sena partikolari u mhux għax-xhur *pro rata* ta' dik l-istess sena".

40. Din l-oservazzjoni tas-soċjeta konvenuta hija korretta. Għalkemm huwa minnu illi l-kera jitqies frott ċivili u għalhekk jinkiseb *dietim*[19], madankollu skont il-ftehim għandu jitħallas bil-quddiem fl-1 ta' Mejju ta' kull sena. Għalhekk l-azzjoni għall-ħlas – u, konsegwentement, id-*dies a quo* għall-għanijiet tal-preskrizzjoni – titnissel fl-1 ta' Mejju ta' kull sena.

41. L-ewwel aggravju tal-atturi għalhekk huwa ħażin u għandu jiġi miċħud.

It-tieni Aggravju tal-Atturi

42. It-tieni aggravju tal-atturi huwa dwar id-deċiżjoni tal-ewwel qorti illi l-ittra uffiċjali tal-atturi tal-15 ta' Mejju 2002 ma tiksirx il-preskrizzjoni, għax, igħidu l-atturi, "il-kliem

[19] Art. 335 Kod. Ċiv.

użat fl-ittra uffiċjali tal-15 ta' Mejju 2002 huwa wiesa' biżżejjed biex ikopri l-ksur tal-preskrizzjoni riferibbilment għall-ħlas tal-kera".

43. Il-kwistjoni mqanqla b'dan l-aggravju hija, fil-fehma tal-qorti, biss akkademika, għax, ukoll jekk għandhom raġun l-atturi, l-iskadenzi tal-kera li kellhom jitħallsu qabel il-15 ta' Mejju 1997 – fosthom dik tal-1 ta' Mejju 1997 – xorta jintlaqtu bil-preskrizzjoni għar-raġuni mfissra fil-konsiderazzjonijiet dwar l-ewwel aggravju tal-atturi[20]. Dan l-aggravju tal-atturi, għalhekk, f'kull każ ma jistax iwassal għal riforma tas-sentenza preliminari, u ma huwiex meħtieġ li l-qorti tqisu aktar.

It-tielet Aggravju tal-Atturi

44. Fit-tielet aggravju tagħhom l-atturi jgħidu illi l-ħlasijiet magħmula mis-soċjetà konvenuta lill-imsejħa fil-kawża u r-riċevuti maħruġa minn dawn huma għarfien tad-dejn taħt l-art. 2134 tal-Kodiċi Ċivili u għalhekk jiksru l-preskrizzjoni.

45. Ir-riċevuti nħarġu mhux mis-soċjetà konvenuta iżda mill-imsejħa fil-kawża u l-qorti ma tarax kif debitur jagħraf id-dejn tiegħu b'kitba magħmula minn ħaddieħor – *scriptura probat contra scribentem*.

46. Dwar il-ħlasijiet, għalkemm l-art. 2134 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi "l-preskrizzjoni tinkiser ukoll bi ħlas akkont tad-dejn, magħmul mid-debitur innifsu", tqum il-kwistjoni jekk il-ħlas għandux bilfors ikun sar lill-kreditur innifsu jew, bħal fil-każ tallum, jistax ikun sar ukoll lil terzi.

47. L-interruzzjoni tal-preskrizzjoni estintiva min-naħa tad-debitur hija att unilaterali u ma teħtieġx l-intervent ukoll tal-kreditur. Fil-fatt Pothier igħid dwar l-għarfien tad-dejn illi "*l'atto col quale il debitore riconosce il debito interrompe la prescrizione, sia questo atto compiuto col creditore, o senza di lui*"[21]. Ukoll, Baudry-Lacantinerie u Tissier igħidu illi l-interruzzjoni b'att tad-debitur "*può anche risultare da un atto conchiuso coi terzi dal debitore o dal possessore all'infuori del creditore o del proprietario*"[22].

48. Madankollu, trid tqis ukoll illi l-interruzzjoni bi ħlas hija biss każ partikolari ta' għarfien tad-dejn mid-debitur, u għalhekk għandha tiġi interpretata fid-dawl tar-regoli li

[20] Para. 40, *supra*.

[21] Pothier, *Oblig.* N. 093.

[22] Baudry-Lacantinerie e Tissier, *Della Prescrizione*, n. 529.

jolqtu l-preskrizzjoni b'għarfien mid-debitur b'mod ġenerali. L-art. 2133 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi "l-preskrizzjoni tinkiser jekk id-debitur jew il-pussessur jagħraf il-jedd *tal-parti li kontra tagħha dik il-preskrizzjoni kienet bdiet miexja*".

49. Bi ħlas magħmul lil terzi d-debitur ma huwiex qiegħed jagħraf id-dejn tal-atturi li, fil-każ tallum, huma "l-parti li kontra tagħha dik il-preskrizzjoni kienet bdiet miexja" għax li kien hekk kien iħallas lilhom, mhux lil terzi. Għalhekk, b'applikazzjoni tal-prinċipju ġenerali li jirregola l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni b'għarfien tad-dejn, din il-qorti hija tal-fehma illi l-ħlasijiet magħmula mill-konvenuta lill-imsejħa fil-kawża ma jiksrux il-preskrizzjoni favur l-atturi.

50. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

Ir-raba' Aggravju tal-Atturi

51. L-aħħar aggravju tal-atturi jolqot l-imgħaxijiet. L-atturi jgħidu illi talba għall-ħlas tal-kapital tinkludi fiha talba għall-ħlas tal-imgħaxijiet relativi wkoll u għalhekk ma huwiex meħtieġ illi ssir talba speċifika għall-imgħaxijiet.

52. *Ubi lex voluit dixit; ubi noluit tacuit*. L-art. 177 tal-Kodiċi ta' Organ-izzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid illi "l-klawsola «bl-ispejjeż» titqies dejjem bħala mdaħħla f'kull skrittura li fiha jistgħu jintalbu l-ispejjeż", iżda ma tgħidx l-istess ħaġa dwar l-imgħaxijiet. Dan ifisser illi jekk l-atturi riedu l-imgħaxijiet kellhom jagħmlu talba speċifika għalihom.

53. Dan l-aħħar aggravju tal-atturi huwa għalhekk miċħud.

54. Imiss issa li nqisu l-appell inċidentali tal-imsejħa fil-kawża, iżda qabel ma nqisu l-aggravji hija meħtieġa deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni tal-konvenuta li tgħid illi l-appell inċidentali ma jiswiex.

L-Appell Inċidentali tal-Imsejħa fil-Kawża

55. L-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta kontra l-appell inċidentali tal-imsejħa fil-kawża hija mibnija fuq il-*proviso* għall-art. 240(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. L-art. 240(1) igħid illi parti tista' tinqeda minn appell li parti oħra tagħmel minn sentenza, magħduda sentenza parzjali, f'kawża biex tagħmel appell inċidentali dwar kull sentenza fl-istess kawża. Il-*proviso* mbagħad igħid hekk:

Iżda parti ma tistax hekk tinqeda b'dak l-appell dwar sentenza partikolari jekk dik il-parti tkun diġà appellat minn dik is-sentenza jew minn xi kap tagħha.

56. L-imsejħa fil-kawża kienu ġà ressqu appell mis-sentenza li ċaħditilhom it-talba biex jiġġustifikaw il-kontumaċja u mis-sentenza finali u għalhekk ma setgħux jerġgħu jappellaw mis-sentenza finali bħal ma qegħdin ifittxu li jagħmlu bl-appell inċidentali.

57. Il-qorti għalhekk tilqa' l-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta, tgħid illi l-appell inċidentali tal-imsejħa fil-kawża mis-sentenza finali ma jiswiex, u ma tqisux aktar.

Konklużjoni

58. Il-qorti għalhekk, wara li ma tqisx l-appell ewlieni tal-imsejħa fil-kawża għax deżert, u ma tqisx ukoll l-appell inċidentali tagħhom għax null, tiċħad kemm l-appell tas-soċjetà konvenuta u kemm l-appell inċidentali tal-atturi, u tikkonferma f'kollox is-sentenzi appellati.

59. L-ispejjeż tal-prim'istanza jibqgħu kif regolati fis-sentenzi appellati. L-ispejjeż kollha tal-appell jinqasmu hekk: sehem minn tlieta (⅓) jħallsuh l-atturi, sehem ieħor minn tlieta (⅓) tħallsu s-soċjetà konvenuta u s-sehem l-ieħor minn tlieta (⅓) jħallsuh l-imsejħa fil-kawża flimkien.

Silvio Camilleri Geoffrey Valenzia Giannino Caruana Demajo
Prim Imħallef Imħallef Imħallef

< Sentenza Finali >

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