MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta ta' l-10 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 896/2005

B&B Construction Ltd (C5418)

vs

Adrian Triganza f'ismu personali kif ukoll bhala Direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Skat Limited (C20701)

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ta' B&B Constructions Limited, fejn din wara li ppremettiet illi:

Is-socjeta' attrici hi proprjetarja tal-fond konsistenti f'*basement* sottopost ghal *showroom* maghruf bl-isem *Jolly Casa* gewwa Triq l-Imdina, Haz-Zebbug, liema fond gie mikri minnha lill-konvenut pro et noe permezz ta' ftehim tal-1 ta' April 1996.

Skont dak il-ftehim, il-kera kellha tithallas mill-konvenut pro et noe lis-socjeta’ attrici kull sitt xhur bil-quddiem.

Il-konvenut pro et noe ilu moruz fil-pagamenti tal-kera sa mill-1 ta’ April 2003 u sahansitra naqas li jhallas l-arretrati fuq il-kera dovuta qabel din id-data.

Skont l-imsemmi ftehim tal-1 ta’ April 1996, is-socjeta’ attrici ghandha d-dritt li xxolji l-istess fl-eventwalita’ li l-konvenut pro et noe jibqa’ moruz fil-pagament tal-kera wara xahar mid-data li hu jkun ircieva avviz bil-miktub minghand is-socjeta’ attrici.

Skont l-Art. 1570 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta), is-socjeta’ attrici ghandha dritt li tesigi x-xoljiment tal-ftehim ta’ bejn il-partijiet f’kaz ta’ inadempjenza.

Il-konvenut pro et noe gie kemm il-darba interpellat sabiex ihallas il-kera, inkluz permezz ta’ ittra ufficjali tal-25 ta’ Frar 2005, b’dana li dan baqa’ inadempjenti.

Peress li jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi ai termini tal-Artikolu 167(1)(b) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili, stante li l-konvenut pro et noe m’ghandux difiza xi jressaq kontra t-talbiet ghall-izgumbrament, u l-attur qieghed jannetti affidavit immarkat Dok. A a tenur tal-istess artikolu tal-ligi.

Talab il-konvenut pro et noe jghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tipprocedi ghas-sentenza skont it-talba tal-istanti, bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-artikoli 167 – 170 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili;

Tiddikjara li ghalkemm debitament interpellat, il-konvenut pro et noe baqa’ moruz fil-hlas tal-kera sa mill-1 ta’ April 2003;

Tordna lill-konvenut pro et noe jizgombra mill-fond fuq imsemmi;

Tordna li fl-eventwalita' li l-konvenut pro et noe jonqos milli jizgombra mill-fond in kwistjoni, dan ihallas penali ghal kull gurnata sal-izgumbrament effettiv, liema penali ghandha tigi stabbilita minn din l-Onorabbli Qorti *arbitri boni viri*.

Bla pregudizzju ghal kull dritt spettanti lis-socjeta' attrici ghall-hlas ta' danni u/jew kera li jistghu jkunu dovuta u bl-ispejjez ta' din il-procedura, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Frar 2005, kontra l-konvenut pro et noe, li minn issa qed jigi ingunt sabiex jidher ghas-subizzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Marzu 2006, fejn din il-Qorti diversament presjeduta awtorizzat il-prezentata tal-eccezzjonijiet.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Adrian Triganza proprio et nomine, li in forza taghha eccepixxa illi:

Ma tezisti l-ebda relazzjoni guridika bejn il-konvenut Adrian Triganza personalment u s-socjeta' attrici. Lanqas ma tezisti l-ebda relazzjoni guridika bejn is-socjeta' Skat Limited u s-socjeta' attrici.

Il-konvenuti qatt ma ffirmaw il-kuntratt datat l-1 ta' April 1996 u dan il-kuntratt ma jezistix u l-ftehim tal-lokazzjoni kien mas-socjeta' Home Glo Trading Company Limited, u l-ftehim kien wiehed verbali.

Il-fond de quo gie vvakat f'Jannar 2004 u kwindi wiehed ma jistax jifhem ghalfejn qed issir talba ghall-izgumbrament.

Ghall-perjodu li l-konvenuti, ossia s-socjeta' Home Glo Trading Company Limited, okkupat il-fond imsemmi, u cioe' sal-ahhar ta' Jannar 2004, il-kera thallset kollha u kwindi wiehed ma jistax jifhem ghalfejn qed issir talba ghall-hlas.

Ghalhekk, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda.

Rat id-dokumenti.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet ipprezentati mill-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Permezz ta’ din il-kawza, is-socjeta’ attrici qed titlob minghand din il-Qorti, dikjarazzjoni illi l-konvenut, kemm f’ismu kif ukoll ghan-nom tas-socjeta’ Skat Limited, baqa’ moruz fil-kera ta’ basement f’Haz-Zebbug li kien lilu mikri f’April tal-1996. Qed titlob l-izgumbrament tieghu mill-fond u finalment, qed titlob lill-Qorti tiffissa penali jekk dan ma jsirx.

<u>Nuqqas ta’ relazzjoni guridika</u>

Il-konvenut jibda biex jilqa’ ghall-kawza billi jsostni illi, hu la personalment u lanqas ghan-nom tas-socjeta’ konvenuta Skat, qatt ma dahal f’ebda relazzjoni ma’ B&B Construction u ghalhekk m’ghandu ebda obbligi fil-konfront taghha.

Jibda biex jinghad in linea ta’ principju illi kulhadd huwa prezunt jikkuntratta ghalih personalment. Sabiex tingheleb din il-prezunzjoni irid jigi espress inekwivokament illi dak li jkun ikun qed jikkontratta ghan-nom ta’ socjeta’ (Ara “Cutrico vs Pace Parascandolo”, Appell Inferjuri, 20 ta’ April 2004 u r-rassenja ta’ gurisprudenza fiha elenkata).

Huwa ritenut ukoll illi:

“*Jispetta lill-gudikant li jizen ic-cirkostanzi ta’ kull kaz biex jasal ghall-konvinciment jekk kellux ikun jew le apparenti lill-kontraenti illi xi parti kienet qed tidher in rapprezentanza ta’ haddiehor. Certi kazijiet huma ovvji, ohrajn mhux daqstant ovvji. Fejn hemm dubju pero’,*

wiehed kellu jipprezumi illi l-persuna li qed tikkontratta kienet hekk qed taghmel f'isimha proprju" ("Formosa noe vs Felice", ibid, 6 ta' Ottubru 1999).

Ghaldaqstant, l-oneru li jipprova li ma kienx qed jikkontratta f'ismu personali izda f'isem socjeta' kien essenzjalment jinkombi fuq il-konvenut imharrek personalment. Fil-kaz in ezami, il-ftehim bejn il-partijiet baqa' dejjem wiehed verbali. Id-diversi abbozzi ta' ftehim li saru sussegwentement qatt ma waslu biex jigu ffirmati. Ghalkemm il-konvenut isostni fix-xhieda tieghu li fiz-zmien kien jopera bhala Home Glo Trading Company Limited, ma rnexxilux jissodisfa lil din il-Qorti illi meta ftiehem fuq il-kera tal-fond huwa kien wera car lis-sid li kienet qed tikri s-socjeta'. Ghalhekk, fil-fehma tal-Qorti ma jistax issa jezimi ruhu mir-responsabilita' personali ghal dak il-ftehim.

Il-konvenut gie mharrek ukoll ghan-nom tas-socjeta' Skat Limited. Jirrizulta madanakollu illi fid-data tal-ftehim u cioe' fl-1 ta' April 1996, l-istess socjeta' Skat lanqas kienet ghadha tezisti. Giet inkorporata zmien wara. Huwa minnu li sussegwentement kienet Skat Limited li bdiet teffettwa l-pagamenti tal-kera. Pero' dan, fil-fehma tal-Qorti ma huwa xejn ghajr pagament mit-terz, li, kif hu ben risaput, ma jesonerax lid-debitur principali. Ghalhekk, il-Qorti tiddisponi mill-ewwel eccezzjoni ta' nuqqas ta' interess guridiku billi tilqaghha fil-konfront tas-socjeta' Skat u tichadha fil-konfront ta' Adrian Triganza.

<u>Morozita' fil-hlas u vakar tal-fond</u>

Is-socjeta' attrici f'din il-kawza qed titlob ukoll dikjarazzjoni illi l-konvenut kien moruz fil-hlas ta' kera. Il-provi prodotti ma jsostnux din l-allegazzjoni, anzi jmeruha. Gew prezentati in atti kopji ta' ricevuti ffirmati minn dirigenti tas-socjeta' attrici illi juru illi l-kera kienet imhallsa sal-ahhar ta' sena 2003. Ghalhekk, it-talba qieghda tigi michuda ghaliex mhux pruvata.

Is-socjeta' attrici qieghda titlob li l-konvenut jizgombra mill-fond. Fil-verbal tas-seduta tat-22 ta' Novembru 2005 gie registrat is-segwenti:

"*Dr. Borg, ghalhekk, iddikjara li l-klijenti tieghu m'humiex fl-okkupazzjoni tal-istess fond u kienu rrilaxxjaw il-liberu pussess tieghu fi Frar 2004.*"

Ghaldaqstant, il-mertu ta' din it-talba issa gie ezawrit. Jibqa' rilevanti u l-Qorti qed tikkunsidrah limitatament sabiex tkun tista' tiddeciedi dwar spejjez gudizzjarji.

Ghalkemm is-socjeta' attrici taqbel li fil-mori tal-kawza gie vvakat il-fond, Angelo Bartolo, dirigent tal-istess ma jaqbilx li dan sar f'Jannar 2004. Anzi jixhed hekk:

"*Nghid ukoll li ghalkemm is-Sur Triganza jghid li hu kien tani c-cwievet tal-fond mikri lili nghid illi dan mhux minnu u fil-fatt jiena hadt pussess tal-fond biss gimgha wara l-ahhar seduta meta gie verbalizzat illi s-Sur Triganza, skont hu, kien ikkonsenjali c-cwievet. Jiena nghid illi ma rcevejtx cwievet minghand il-konvenut u biex dhalt fil-fond in kwistjoni kelli naqta' il-katnazz.*"

Bint l-attur tikkonferma li fil-bidu tas-sena 2004, missierha kien ghadda c-cwievet tal-fond lill-attur. Hija tghid hekk:

"*Darba minnhom bejn l-ahhar ta` Jannar u l-bidu ta` Frar, s-Sur Bartolo kien gie l-ufficcju taghna r-Rikasoli, kien talbu xahar cans biex inkunu nistghu ngorru l-ftit affarijiet li kien fadlilna, is-Sur Bartolo din ma accettahhiex ghax qal illi biex jaghtina cans iehor ried sena kera ohra, missieri ma accettax. Missieri gab ic-cwievet mill-ufficcju tieghi, kienu mdendlin ma` l-genb u tahomlu.*"

L-ittri skambjati bejn il-konsulenti legali wkoll jikkonfortaw din it-tezi.

Fic-cirkostanzi, il-Qorti ma tqisx verosimili li l-attur odjern halla dak iz-zmien kollu jghaddi minghajr ma jhallas tal-kera kieku ma kellux diga' c-cwievet tal-fond f'idejh.

Fic-cirkostanzi, ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talbiet kollha tas-socjeta' attrici ghaliex mhux pruvati.

L-ispejjez jithallsu minn B&B Construction Limited.

< Sentenza Finali >

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