

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA**

**ONOR. IMHALLEF
VALENZIA GEOFFREY**

Seduta ta' 02 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 275/1993/2

**Raymond Micallef bhala direttur ghan-nom u in
rapprezentanza tas-socjeta' Solanda Holiday
Company Limited.**

vs

**Marisa Spiteri, Frankie Spiteri, u Malcolm Spiteri,
f'isimhom personali kif ukoll bhala diretturi ghan-nom
u in rapprezentanza tas-socjeta' Neptune Hotel
Company Limited kif ukoll Maria Fiona mart l-avukat
Dottor Keith Bonnici u l-istess avukat Dottor Keith
Bonnici ghal kull interess li jista' jkollu.**

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha l-attur nomine
ippremetta:

Premess illi bis-sahha ta' skrittura privata datata 7 ta' Ottubru, 1987, is-socjeta' attrici kienet inghatat u akkwistat minghand is-socjeta' konvenuta b'titolu ta' sullokazzjoni l-fond kummercjali bl-isem ta' Neptune Hotel illum maghrufa bl-isem ta' Cove Hotel jew Cove Apartments gewwa Bay Junction, San Giljan;

Premess illi in vista ta' tali koncessjoni s-socjeta' attrici kienet hadet facilitajiet bankarji minghand il-Bank of Valletta Ltd. fis-somma ta' sbatax-il elf Lira Maltija (Lm17,000) li minnhom is-somma ta' ghaxart elef Lira (Lm10,000) kienu f'forma ta' self biex jithallas ir-rigal relattiv lis-socjeta' konvenuta u biex jinxtraw l-effetti mobbli fl-istess fond fuq l-istess koncessjoni u kwantu ghall-bilanc fis-somma ta' sebat elef lira Maltija kienu mahruga bhala overdraft facilities biex l-attur nomine jkun jista' jiggestixxi l-istess lukanda;

Premess illi l-attur nomine kien anke hareg spejjez ohra ta' natura sostanzjali biex jaghmel benefikat fl-istess lukanda peress illi meta hadha f'idejh, kienet f'qaghda ta' manutenzjoni ferm hazina;

Premess illi huwa baqa' jhallas il-kera lis-socjeta' konvenuta sa lejliet l-ewwel mandat ta' sekwestru li huwa kien ircieva minghand is-sidien tal-istess Lukanda liema mandat igib id-data tal-20 ta' Frar, 1990, u n-numru 488/90;

Premess illi s-sidien tal-istess lukanda kienu istitwew proceduri kontra l-odjerni kontendenti ghall-hlas ta' danni talli allegaw li l-istess Lukanda kienet qed tigi okkupata mill-istess kontendenti minghajr ebda titolu validu fil-ligi liema kawza ggib in-numru 198/90AD u datata 19 ta' Frar, 1990;

Premess illi in sostenn tac-citazzjoni fuq kwotata s-sidien kienu hargu diversi mandati ta' sekwestri kawtelatorji fuq diversi nies inkluzi l-okkupanti tal-istess lukanda;

Kopja Informali ta' Sentenza

Premess illi b'konsegwenza tal-istess mandati ta' sekwestri kawtelatorji fuq diversi nies inkluzi l-okkupanti tal-istess Lukanda;

Premess illi b'konsegwenza tal-istess mandati, is-socjeta' attrici ilha ma tircievi hlas lilha dovut mill-istess okkupanti minn Frar tas-sena 1990;

Premess illi ghalkemm il-konvenuti proprio et nomine fil-bidu kienu qed jikkontestaw il-pretenzjonijiet tas-sidien, huma wasslu biex iffirmaw kuntratt ta' transazzjoni mal-istess sidien liema kuntratt gie ppubblikat fis-27 ta' Dicembru, 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo;

Premess illi fl-istess kuntratt ta' transazzjoni, il-konvenuti proprio et nomine, b'mod u manjiera illegali, abusiva u b'qerq, ippregudikaw it-titolu u l-qagħda legali tas-socjeta' attrici fuq il-lukanda de quo li hija kienet tgawdi bis-sahha tal-iskrittura ta' sullokazzjoni li kienet ghamlet mas-socjeta' konvenuta stante li fl-istess kuntratt ta' transazzjoni, il-konvenuti nomine unilateralment irrinunzjaw għal kull titolu li kellhom fuq l-istess lukanda naturalment bi pregudizzju għad-drittijiet ta' terzi filwaqt li donnhom irrikonexxew il-fatt illi kienu għaddew lis-socjeta' attrici titolu difettuz fuq l-istess lukanda;

Premess illi b'konsegwenza ta' dan l-agir illegali, abusiv u qarrieqi da parti tal-konvenut proprio et nomine, is-socjeta' attrici qedha ssofri danni konsiderevoli u giet esposta għal azzjonijiet għad-danni mill-okkupanti tal-istess fond kummercjali;

L-attur nomine talab lil din il-Qorti għar-ragunijiet premissi:

1. Previo occorrendo, tiddikjara li l-agir tal-konvenuti proprio et nomine kien illegali u ntiz biex jevita li l-attur nomine seta' jintrometti ruhu fil-ftehim kolluziv bejn il-konvenuti proprio et nomine u s-sidien tal-istess fond kummercjali;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Tiddikjara illi b'konsegwenza tal-agir illegali taghom kif fuq premess, il-konvenuti qed jikkagunaw danni lis-socjeta' attrici u ghalhekk ghandhom jigu tenuti responsabbli ghall-istess danni;

3. Tillikwida d-danni hemm kagonati mill-konvenuti lis-socjeta' attrici occorrendo permess ta' periti nominandi, b'effett mid-data tal-iskrittura ta' sullokazzjoni fuq premessa sad-data tad-decizjoni finali ta' dina l-Qorti;

4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu solidament bejniethom lis-socjeta' attrici d-danni hekk kif likwidati in forza tat-tielet domanda.

Bl-ispejjez u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta' attrici skond il-ligi kontra l-konvenuti.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti bhala diretturi, ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Neptune Hotel Company Ltd. ipprezentata fit-13 ta' April, 1993, li biha eccepew:

1. Illi l-attur ikkontratta biss titolu ta' sullokazzjoni, li huwa subordinat ghall-esistenza ta' titolu ta' lokazzjoni, hlief meta fil-kuntratt ta' sullokazzjoni ma jkunx intrabat espressamanet li dan ma jaghmlux. L-attur ma kkontratta ebda divjet simili fil-kuntratt tas-sulkazzjoni.

2. Meta l-esponenti irrinunzjaw ghall-lokazzjoni dana ghamlux (recte ghamluh) mhux b'kapricc, izda ghal ragunijiet mill-aktar validi. Il-finanzi tal-attur huma fi stat mill-aktar dizordinat u kien ilu ma jhallas il-kera mill-1988. L-esponenti ma setghux jibqghu responsabbli ghall-hlas tal-kera, meta s-sub-kera ma kienx qed jigi mhallas lilhom.

3. Inoltre, l-attur nonostante divjeta espress fil-kuntratt ta' sullokazzjoni, ta l-fond f'diversi lokazzjonijiet lil terzi, fosthom lil familji Maltin u b'hekk mhux biss kiser il-kundizzjoni tal-kuntratt imma kkawza danni ngenti lill-esponenti ghax ma jirrendi kwazi impossibbli r-ripreza tal-pussess. L-esponenti ma kellhom ebda obbligu li jzommu

Kopja Informali ta' Sentenza

lokazzjoni li kienet saret mill-aktar gravjuza ghalihom minhabba l-inadempjenza u l-abbuzi tal-attur.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ta' Frankie u Malcolm ahwa Spiteri, Marisa Spiteri, Fiona mart l-Avukat Keith Bonnici pprezentata fit-13 ta' April, 1993, li biha qalu:

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi huma nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt peress illi l-konvenuti proprio m'ghandhom ebda relazzjoni guridika ma' l-attur nomine u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Eccezzjoni ulterjuri.

Illi b'nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri a fol. 292, il-konvenuti eccepew li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante li l-attur nomine cioe' Raymond Micallef ma kien inghata ebda mandat mill-Bord tad-Diretturi tal-kumpanija Solanda Holidays Co. Ltd u ghalhekk ma kellux il-fakolta' li jipprezenta c-citazzjoni odjera skond l-istatut ta' l-istess socjeta' attrici. Il-Board tad-Diretturi taghha kellu jkun kompost minn mhux anqas minn tnejn minn nies u mhux aktar minn hamsa u meta giet ipprezentata din ic-citazzjoni, il-Bord tad-Diretturi kien kompost minn direttur wiehed biss. Ghalhekk ic-citazzjoni hija nulla.

L-atturi kienu pprezentaw nota ta' sottomissjonijiet fejn preliminarjament issottomettew li l-eccezzjoni sollevata f'dan l-istadju mhix ammissibili ghaliex hija ta' natura dilatorja.

Tikkunsidra

Eccezzjonijiet li huma perentorji fuq il-mertu, cioe' dawk li jiddecidu ghall kollox il-mertu u l-kawza ma tistax terga'

Kopja Informali ta' Sentenza

tigi proposta, jistghu jinghataw fi kwalunkwe stadju (art 732 Kap 12) mentri eccezzjonijiet li huma dilatorji fuq il-mertu (cioe' li jissospendu l-mertu u l-kawza tista' terga tigi proposta) huma perentorju fuq il-gudizzju, cioe' jenzawrixxu l-proceduri prezenti.

Eccezioni dilatorie sono quelle, le quali, senza escludere l'azione, tendono a differirne l'esercizio. Enciclopedia Legale Foramiti.

Fil-kaz in ezami l-eccezzjoni hija dilatorja fuq il-mertu, izda l-kawza tista' terga tigi proposta. L-eccezzjonijiet dilatorji ghandhom jinghataw fil-bidu tad-difiza "*in limine litis*", ara Artikolu 728 Kap 12 u App Inf. Vella vs D'Amato 28 ta' Ottubru, 1994 JSP. F'dan il-kaz l-eccezzjoni ulterjuri nghatat wara li l-atturi llhom li ghalqu l-provi tagghom snin u l-konvenuti waslu biex jaghlqu, u wara disa' snin l' ilha ghaddeja l-kawza inkluzi l-proceduri fl-appell.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi:

billi tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti;

bl-ispejjez kontra tagghom.

Il-kawza tibqa' differita' biex il-konvenuti jaghlqu l-provi tagghom ghat-22 ta' Novembru, 2002 fl-10.45 a.m.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D

**Frankie Mercieca
Deputat Registratur.**