MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tad-9 ta' Frar, 2004

Citazzjoni Numru. 1368/1997/1

Sun Stone Properties Limited

vs

Sun Services Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-16 ta' Gunju 1997 li permezz taghha is-socjeta` attrici wara li ppremettiet:

Illi in forza ta' skrittura privata datata 10 ta' Novembru, 1993, hawn annessa Dokument "A", is-Socjeta attrici ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lis-Socjeta konvenuta korp ta' appartamenti maghruf bl-isem "Sunstone Apartments", fi Triq il-Majjiera, Qawra.

Illi s-socjeta konvenuta hija debitrici tas-socjeta attrici ghas-somma komplessiva ta' tlieta u erbghin elf, tmien mija u sbatax il-lira maltija (LM43,817,00), rappresentanti arretrati ta' kera sal-iskadenza li ghalqet u saret dovuta fl-1 t'Awissu, 1996, kompriza il-Vat, relativament ghall-korp ta' appartamenti hawn fuq indikat u dan ai termini ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni hawn fuq imsemmija.

Illi nonostante diversi talbiet ghall-hlas inkluza talba permezz ta' ittra ufficjali datata 5 t'Awissu, 1996, hawn annessa Dokument "B", is-socjeta konvenuta baqghet inadempjenti u ma hallsitx.

Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikoli 167-170 tal-Kodici ta' Procedura Civili, u Saviour Farrugia bhala Direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta attrici qed jannetti ma dan l-att affidavit immarkat Dokument "C", a tenur ta' l-istess artikoli precitati.

Talbet li din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi:

1. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta attrici s-somma komplessiva ta' tlieta u erbghin elf, tmien mija u sbatax il-lira maltija (Lm43,817.00), rappresentanti arretrati ta' kera sal-iskadenza li ghalqet u saret dovuta fl-1 t'Awissu, 1996, kompriza il-Vat, dovuta mis-socjeta konvenuta lis-socjeta attrici relativament ghall-korp ta' appartamenti bl-isem "Sunstone Apartments", fi Triq il-Majjiera, Qawra, ai termini ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni hawn fuq imsemmija (Dok "A").

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 5 t'Awissu, 1996, u bl-imghax legali mid-dati tar-rispettivi skadenzi ta' kera dovuti sal-effettiv pagament, u b'riserva li jigu istitwiti proceduri giudizzjarji ulterjuri ghall-hlas tad-danni spettanti lis-socjeta attrici ai termini tal-klawsola numru 13 ta' l-iskrittura privata hawn fuq imsemmija (Dok "A"), kontra s-socjeta konvenuta li hija ingunta ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta fejn qalet:

Illi d-domandi tal-attur ghandhom jigu michuda peress illi nfondati fid-dritt u fil-fatt.

Illi l-konvenut huwa ntitolat li jittermina l-kirja presenti maghmula mill-kumpanija attrici lill-kumpanija konvenuta, ghar-ragunijiet indikati fl-istess skrittura (Dok A). Okkorrew zewg ragunijiet li jintitolaw lill-konvenut li jaghmel dan: wahda taht para 14 u l-ohra taht para 15 u r-relatata Ligi tal-kera.

Fil-fatt huwa hekk ghamel, u ta avviz ta' dan lill-attur.

Sahansitra l-konvenut iddepozita taht l-awtorita ta' din il-Qorti l-kera dovuta kif minnu kkalkulata, kif ukoll ic-cwievet tal-istess fond salv parti zghira li hija fil-pussess ta' terzi u dana a konoxxenza tas-sid u kif permess skond l-istess kuntratt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjonjiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta moghtija fit-30 ta' Novembru 2000 li permezz taghha ddikjarat li s-socjeta` konvenuta ma kenitx intitolata tiddetermina l-kirja prezenti u ghalhekk gew michuda l-eccezzjonijiet taghha fir-rigward filwaqt li l-kawza thalliet ghall-provi dwar l-ammont mitlub fic-citazzjoni mis-socjeta` attrici;

Rat il-verbali tax-xiehda relattiva;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet is-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li permezz ta' skrittura privata datata 10 ta' Novembru 1993 (Dok. A a fol. 5 - 9 tal-process) is-

socjeta` attrici kriet lis-socjeta` konvenuta l-korp ta' appartamenti maghruf bhala "Sunstone Court" fi Triq il-Majjiera, Qawra ghall-perijodu bejn l-1 ta' Marzu 1994 u t-30 ta' Novembru 1996 versu l-kera ndikata fl-istess skrittura kif emendata bi skrittura ohra datata 11 ta' Novembru 1993.

B'ittra datata 21 ta' Gunju 1996 (a fol. 20 tal-process) l-Avukat Dottor Hugh Peralta ghan-nom tas-socjeta` konvenuta kiteb lil Saviour Farrugia, direttur tas-socjeta` attrici, fejn infurmah li s-socjeta` konvenuta kienet qed tittermina l-kirja b'effett mill-1 ta' Lulju 1996.

Bis-sentenza preliminari taghha tat-30 ta' Novembru 2000, din il-Qorti kif diversament presjeduta ddecidiet li effettivament is-socjeta` konvenuta ma kinitx intitolata tiddetermina l-kirja. Ghalhekk issa jrid jigi stabilit l-ammont dovut mis-socjeta` konvenuta bhala arretrati ta' kera.

Is-socjeta` attrici qed titlob li s-socjeta` konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma ta' Lm43, 817. L-abbli difensur tas-socjeta` konvenuta ghamel referenza ghal dik il-parti tas-sentenza preliminari citata fejn intqal hekk:

"Skond it-tibdil li sar fl-iskrittura originali bi skrittura ohra tal-11 ta' Novembru 1993 (a fol. 9 tal-process) l-ammont li missha kienet ghadha dovut kien ta' Lm13,000 fl-1 ta' Awissu 1996 u mhux l-ammont mitlub ta' Lm43,817. Il-Qorti tifhem illi anke jekk l-ammont ma thallasx per diem u mhux skond kif stipulat fl-istess ftehim ma kellux jibqa' l-bilanc mitlub pendenti."

Sa dak l-istadju pero` ma kinux ghadhom tressqu provi dwar l-ammont mitlub fic-citazzjoni u dwar il-kontestazzjoni tas-socjeta` konvenuta ta' tali ammont. Skond l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta l-ammont minnha dovut gie depozitat taht l-awtorita` ta' din il-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu prezentata fil-11 ta' Settembru 1996 ghall-ammont ta' Lm731.36 (ara Dok. G a fol. 29 tal-process). Pero` skond rendikont esibit mill-*accountant* tas-socjeta` konvenuta fit-23 ta' Frar 2001, l-ammont li huwa kkalkola li huwa dovut skond ir-*records* li

sab fil-file huwa ta' Lm29,995.50 (ara Dok. VG1 a fol. 199 - 201 tal-process).

Mill-imsemmi rendikont huwa evidenti li s-socjeta` konvenuta ppruvat taghmel tpacija ma' parti mill-ammont minnha dovut bhala kera u dan billi meta giet biex taghmel uhud mill-pagamenti miftehma, naqset ammont ghal numru ta' *apartment nights* mitlufa (ara s-sezzjoni ntitolata "Deductions 1" fir-rendikont) kif ukoll ghal xi spejjez li hija nkorriet (ara s-sezzjoni ntitolata "Deductions 2" fir-rendikont). Din it-tpacija giet inizjalment respinta mis-socjeta` attrici izda kien hemm korrispondenza li tindika li kien hemm accettazzjoni da parti ta' Saviour Farrugia ta' uhud mill-ammonti li kienu tnaqqsu, kif ser naraw.

Qabel xejn pero` l-Qorti tosserva li l-pozizzjoni legali in materja ta' tpacija hija kif gej:

Kompensazzjoni gudizzjali tista' ssir biss bejn zewgt idjun li jkollhom it-tnejn bhala oggett somma ta' flus u li jkunu t-tnejn likwidi u esegwibbli. Hekk jiddisponi l-artikolu 1197 tal-Kodici Civili li jkompli jaggungi li d-dejn huwa likwidu meta huwa cert ukoll, f'dik li hija kwantita` (Vol. XXXI.i.8).

Kompensazzjoni gudizzjali hija wkoll ammessa meta l-kreditu ta' min igibha 'l quddiem ikun ta' facli likwidazzjoni ghallavolja ma jkunx likwidu (Vol. XVI.iii.4; XVIII.i.79; XXXI.i.435).

"Meta kreditur illikwidu jiuppretendi li ma jhallasx in forza tal-kompensazzjoni, il-pozizzjoni tieghu mhux legalment protetta mill-konsegwenzi tal-gudizzju promoss kontra tieghu mill-kreditur, jekk huwa ma jirrikorrix ghar-rimedju preventiv tad-depozitu tal-kreditu dedott u jissekwestrah in bazi ghall-pretensjonijiet tieghu" (Vol. XLVIII.ii.764).

Gie ritenut ukoll illi tpacija ma toperax *ipso jure* jekk ma tkunx ammessa mill-parti l-ohra (**Onor. C. Spiteri vs Direttur Xoghlijiet Pubblici**, App. Civili, 25 ta' Jannar 1988; **Patrick Falzon Gough vs Albert Mizzi noe**, Appell - Sede Inferjuri - 28 ta' Jannar 1994; **Cassar & Cooper**

Ltd. vs A. Bezzina noe, Appell - Sede Inferjuri - 31 ta' Lulju 1996).

Fil-kaz in ezami t-tpacija la giet eccepita u lanqas saret kontro-talba dwarha u dak li jista' jigi kkunsidrat ghalhekk huwa biss dak li huwa ammess mis-socjeta` attrici, salv il-verifiki li din il-Qorti necessarjament taghmel fid-dawl tal-provi u tad-dokumenti kollha migjuba biex jigi stabilit jekk il-pretensjoni attrici hijiex gustifikata fl-intier jew inkella parzjalment.

Ghas-socjeta` attrici xehdet Oracle sive Lorraine Gambin, *shareholder* fl-istess socjeta` u bint id-direttur Saviour Farrugia, li fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2001 esebiet rendikont (Dok. AV20 a fol. 183) li juri kif waslu ghas-somma ta' Lm43,817. F'dan id-dokument l-ewwel kolonna tindika d-data meta kellhom isiru l-pagamenti u l-ammont rispettiv dovut. Dawn jikkorrispondu ma' dak li hemm imnizzel fl-emenda ghall-iskrittura ta' lokazzjoni (a fol. 9 tal-process). It-tielet kolonna tirrapprezenta l-pagamenti li qalet li saru. Mill-ammont originali dovut tnaqqset is-somma ta' Lm1,678 ghal, kif spjegat ix-xhud, xi appartamenti li jew ma kinux lesti jew li ma kinux intuzaw. Ghalhekk il-bilanc dovut skond l-imsemmi rendikont huwa ta' Lm43,817. Ix-xhud qalet li l-papa` taghha ma kienx qabel mat-tnaqqis li s-socjeta` konvenuta kienet ghamlet f'uhud mill-pagamenti u kien hemm korrispondenza f'dan ir-rigward. Din il-korrispondenza, konsistenti f'kopji ta' ittri li Saviour Farrugia kien kiteb lil Charles Micallef, giet esibita meta regghet xehdet fis-seduta tas-7 ta' Mejju 2002.

Il-pagamenti li dwarhom hemm kontestazzjoni huma dawk ta' l-1 ta' Awissu 1994, ta' l-1 ta' Frar 1995 u ta' l-10 ta' Frar 1996 li se jigu kkunsidrati f'dik l-ordni.

(1) Dwar il-pagament ta' l-1 ta' Awissu 1994 li kellu jkun ta' Lm15,000, skond id-Dok. AV20 esebit minn Oracle Gambin sar pagament ta' Lm7,870. Skond ir-rendikont Dok. VG1 esebit minn Victor Grech l-ammont li thallas mis-socjeta` konvenuta lis-socjeta` attrici kien fil-fatt ta' Lm3,850.45. Parti mit-tnaqqis li ghamlet is-socjeta`

konvenuta kien dovut ghall-fatt li numru ta' appartamenti ma kinux lesti sad-dati miftehma. Ta' dan naqqset is-somma ta' Lm7,130.48. Il-kuntratt kien jistipula li l-kera kellha tibda tiddekorri mill-1 ta' Marzu 1994 b'dan li 56 kellhom ikunu lesti fl-1 ta' Mejju 1994. Is-socjeta` attrici accettat li kellu jsir xi tnaqqis izda mhux fl-ammont imnaqqas unilateralment mis-socjeta` konvenuta.

Fl-ittra tieghu tat-12 ta' Marzu 1995 (Dok. OG1 a fol. 238) Saviour Farrugia kiteb hekk lil Charles Micallef:

"The most important thing I noticed is that the deductions in the rent schedule have been exaggerated. It is common knowledge that the old 24 apartments on three floors were cleaned and ready since before the 1st March 1994 and the rest of the floors were gradually completed in stages until they were all finally completed on the 23rd May 1994. In fact two days later, <u>on the 25th May, the H.C.E.B.</u> carried out a satisfactory inspection of the whole complex and you were, in fact, present with me at the time.
….
I will be grateful if you work out the schedule for any deductions of rent in stages, for the new 56 units up to the 23rd May 1994 and amend the above mentioned cheque of Lm3850, which should also include the other deductions I mentioned".

F'ittra sussegwenti mhux datata (Dok. OG5 a fol. 243), Saviour Farrugia mill-gdid kiteb:

"I must again ask you to reconsider the rent schedule, before more time passes … although you were not present at the time of our agreement, one can understand why only 24 apts could have started in March while the other 56 were to start in May 1994 …. The 24 were kept by L.R. for emergency which never occurred, but were actually contracted …we had the HCEB people 3 times, but definitely the last positive visit by HCEB was called on the 23/5/94 and their report was made on the 25/5/94 as I have been saying all the time at your offices. I have not heard anything about this yet. But I hope there will be a revision in light of what I am saying, before long."

Victor Grech xehed li rrizultalu li 42 appartament gew ikkonsenjati fid-9 ta' Mejju, sal-20 ta' Mejju gew ikkonsenjati 16-il appartament iehor u fl-20 ta' Gunju il-kumplament, u kien ghalhekk li x-*schedule* nhadem kif jidher fid-Dok. VG1.

Meta Oracle Gambin xehdet l-ewwel darba u esebiet id-Dok. AV20 irrizulta mill-imsemmi dokument li s-socjeta` attrici kienet qed taccetta tnaqqis ta' Lm1,678. Meta regghet xehdet fis-seduta tas-7 ta' Mejju 2002 pero` naqraw hekk:

"Domanda: Halli nigu ghal deductions fejn qeghdin jghidu 'apartments not available by landlord'. Jien dalghodu infurmajt lill-Qorti li minn l-ammont ta' Lm7,130.48 li huma qed jitolbu biex jitnaqqas, ahna qed nghidu li l-ahhar ammont ta' Lm1,318.24 ghall-perijodu 24 ta' Mejju sa 20 ta' Gunju 1994 m'ghandux jitnaqqas qed nghidu ahna. Ahna qed nghidu li m'ghandux jitnaqqas.

Risposta: Le.

Domanda: Ghaliex?

Risposta: Ghax fil-25 ta' Mejju sar inspection ta' HCEB u kien hemm Mr Charles Micallef mal-papa`, kien hemm fil-korrispondenza u kien hemm li it was approved li l-appartamenti kollha kienu lesti."

Minn dan jidher ghalhekk li s-socjeta` attrici issa qed taccetta tnaqqis ghall-perijodu mill-1 ta' Marzu 1994 sat-23 ta' Mejju 1994 fl-ammont totali ta' Lm5,812.24. Dwar il-perijodu mill-24 ta' Mejju 1994 sa l-20 ta' Gunju 1994 ma accettat li jsir l-ebda tnaqqis u ghalhekk m'ghandha ssir l-ebda kompensazzjoni ma' l-arretrati ta' kera dovuti.

Mill-pagament ta' l-1 ta' Awissu 1994 tnaqqset ukoll is-somma ta' Lm4,019.07 ghal diversi zborzamenti li ghamlet is-socjeta` konvenuta. Fost dawn l-izborzamenti kien hemm is-somma ta' Lm992 bhala *"import duty on telephone system"*. Mill-ittra mhux datata (Dok. OG5)

pero` jirrizulta li din is-somma thallset lil Saviour Farrugia. Difatti huwa kiteb hekk:

"The amount of Lm992 deducted by mistake was finally refunded to me after I had the cheque you gave me for more than 8 months. But the difference of the rent schedule still exists - never mind the rest of your deductions, which I accept …."

Is-sinifikat ta' dawn huwa evidenti: li kull ma baqa' jirreklama mill-pagament dovut fl-1 ta' Awissu 1984 kien l-ammont li s-socjeta` konvenuta kienet naqqset ghall-appartamenti li ma kinux tlestew kif miftiehem. Ghalhekk il-pagament dovut fl-1 ta' Awissu 1984 irid jinhadem hekk:

Tnaqqis ghal appartamenti mhux lesti:
Lm5,812.24
Tnaqqis ghal sborzamenti mis-socjeta` konvenuta:
Lm4,019.07

Total:
Lm9,831.31

Hlas ta' kera dovut skond il-kuntratt:
Lm15,000.00
Naqqas Lm
9,831.31

Lm
5,168.69
Ammont imhallas mis-socjeta` konvenuta:
Lm 3,850.45

Bilanc li ghadu dovut ghall-1 ta' Awissu 1994: **Lm**
1,318.24
----

(2) Il-pagament ghall-1 ta' Frar 1995 kellu jkun ta' Lm24,000 izda minflok is-socjeta` konvenuta hallset Lm22,440. Waslet ghal din il-figura wara li naqqset is-somma ta' Lm1,560 imhallsa lil Mechanical Electrical Lift Services Ltd. Hawn ukoll m'hemm l-ebda dubju li s-socjeta` attrici ma acettatx li jsir tali tnaqqis. Dan jidher car mill-ittra datata 21 ta' Marzu 1995 li Saviour Farrugia kiteb lil Charles Micallef fejn jinsisti li t-tnaqqis li ghamlet is-socjeta` konvenuta kien *"unfair*. Huwa evidenti ghalhekk li s-socjeta` konvenuta naqqset unilateralment l-imsemmija somma ta' Lm1,560. Fid-dawl tal-gurisprudenza citata, is-socjeta` konvenuta ma tistax f'dawn l-atti tippretendi li taghmel tpacija ghal dik is-somma ta' **Lm1,560** li ghalhekk hija dovuta lis-socjeta` attrici bhala parti mill-kera li kellha tithallas fl-1 ta' Frar 1995.

(3) Il-pagament ghall-10 ta' Frar 1996 kellu jkun ta' Lm19,000 flimkien ma' Lm5,900 VAT. Is-somma li thallset mis-socjeta` konvenuta kienet ta' Lm19,865 (mhux Lm14,895 kif indikat fid-Dok. AV20 - ara f'dar-rigward id-dokument numru erbgha esebit minn Victor Grech a fol. 216 sa 221 tal-process u anke d-dikjarazzjoni li saret mill-konsulent legali tas-socjeta` attrici, Dr. Aldo Vella, a fol. 252 tal-process b'riferenza ghat-tieni faccata tad-Dok. VG1). F'dan il-kaz, dak li tnaqqas unilateralment mis-socjeta` konvenuta kienet is-somma ta' Lm1,035 li hija hallset lill-Korporazzjoni Enemalta. Dan it-tnaqqis gie wkoll kontestat minn Saviour Farrugia kif jirrizulta mill-ittra tal-5 ta' Frar 1996 lil Charles Micallef (ara Dok. OG3 a fol. 241). Dak li ntqal qabel japplika *mutatis mutandis* fir-rigward ta' din is-somma ta' **Lm1,035** li hija ghalhekk ukoll dovuta lis-socjeta` attrici.

Dwar il-pagamenti li kellhom isiru fl-1 ta' Gunju 1996 u fl-1 ta' Awissu 1996 u li skond id-Dok. AV20 baqghu ma thallsux, ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar dan u, ai termini tas-sentenza preliminari moghtija fit-30 ta' Novembru 2000 li stabilixxiet li s-socjeta` konvenuta ma kinitx intitolata tiddetermina l-kirja, l-ammonti miftehma li kellhom jithallsu f'dawk id-dati huma effettivament dovuti,

rispettivament Lm16,500 (Lm15,000 kera + Lm1,500 VAT) u Lm14,300 (Lm13,000 kera + Lm1,300 VAT).

Huwa ovvju li dak li gie depozitat il-Qorti mis-socjeta` konvenuta (Lm731.36) u l-aggustament li Victor Grech ghamel ghall-VAT relattiv (Lm73.14) m'ghandhomx jittiehdu in konsiderazzjoni ghall-finijiet tal-komputazzjoni finali. Mela dak li s-socjeta` konvenuta ghandha thallas lis-socjeta` attrici huwa maghmul hekk:

Bilanc ghall-pagament ta' 1 ta' Awissu 1994 Lm 1,318.24
Bilanc ghall-pagament ta' 1 ta' Awissu 1995 Lm 1,560.00
Bilanc ghall-pagament ta' 10 ta' Frar 1996 Lm 1,035.00
Pagament ta' 1 ta' Gunju 1996 Lm16,500.00
Pagament ta' 1 ta' Awissu 1996 Lm14,300.00

Total **Lm34,713.24**

Ghal dawn il-motivi:-
Tiddeciedi billi tilqa' t-talba attrici limitatament kif inghad billi tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` attrici s-somma ta' Lm34,713.24 rapprezentanti arretrati ta' kera sal-iskadenza li ghalqet u saret dovuta fl-1 ta' Awissu 1996, kompriza l-VAT, u dovuta mis-socjeta` konvenuta lis-socjeta` attrici ghall-korp ta' appartamenti bl-isem "Sunstone Apartments", fi Triq il-Majjiera, Qawra, ai termini tal-iskrittura ta' lokazzjoni hawn fuq imsemmija (Dok. A).

Bl-ispejjez li jithallsu kwantu ghal kwart (1/4) mis-socjeta` attrici u kwantu ghal tliet kwarti (3/4) mis-socjeta` konvenuta, bl-imghax kif mitlub u bir-rizerva kif mitluba fic-citazzjoni.

< Sentenza Finali >

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