MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-4 ta' April, 2005

Appell Civili Numru. 206/1998/1

Louis Tabone ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` The Burlington Limited

v.

Winston Carbone ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Overseas Trading Company Limited u b'nota tat-13 ta' April 2004 Edward Attard Montalto ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Overseas Trading Company Limited illum Burlington Holdings Limited, indika li Winston Carbone ma ghadux jirraprezenta s-socjeta` konvenuta oltre li indika wkoll li s-socjeta` konvenuta ma ghadhiex aktar tissejjah

Overseas Trading Company Limited imma qed tissejjah Burlington Holdings Limited

Il-Qorti:

PRELIMINARI
IC-CITAZZJONI TAS-SOCJETA` ATTRICI

1. B'citazzjoni intavolata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Jannar 1998, l-appellat nomine kien ippremetta illi b'kuntratt datat 2 ta' Novembru 1987, is-socjeta` konvenuta akkwistat minghand is-socjeta` attrici s-subcens perpetwu ta' l-arja fuq il-kumpless maghruf bhala "The Burlington Complex", Dragonara Road, St. Julians; illi s-subcens hemm indikat huwa ta' erbat elef lira Maltin (LM4000) li jithallsu LM572.904 bil-quddiem fil-5 ta' Mejju ta' kull sena, u LM3427.096 b'lura fit-30 ta' Settembru ta' kull sena; illi b'kuntratt datat 13 ta' Ottubru 1989, il-partijiet ftehmu illi s-socjeta` konvenuta tiggestixxi restaurant bhala 'going concern' fil-Burlington Complex u li jkun hemm 'reception/lounge in the intermediate floor' liema restaurant u reception lounge kellhom jigu regolarment uzati mis-socjeta` konvenuta u a bazi ta' tali uzu dan il-kumpless kellu jigi registrat ufficjalment bhala 'Aparthotel', u bis-sahha ta' hekk, is-socjeta` attrici kienet ser tikkontribwixxi lill-konvenut is-somma ta' LM3427.096 kull sena ghall-perjodu shih li l-kumpless jibqa' registrat bhala 'Aparthotel' bis-sahha ta' l-imsemmi restaurant etc provdut mill-konvenut; illi l-konvenut waqqaf ir-restaurant tieghu u nehha r-reception/lounge in the intermediate floor sa l-ahhar tal-1996. Illi allavolja nharget ghas-sena 1997 ma nhargitx 'Aparthotel licence' favur l-attur din inharget minhabba ragunijiet ohra i.e. 'il ghaliex inqalbet il-licenzja mod iehor. Illi ghalhekk l-obbligu ta' hlas mill-attur lill-konvenut kif fuq imsemmi waqaf stante li ma kien hemm ebda restaurant li kien qed jopera u ghaldaqstant fil-31 ta' Dicembru 1996 intemm l-obbligu tas-socjeta` attrici li thallas il-kontribuzzjoni annwali ta' LM3427.096; illi ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghandha thallas is-subcens ta' LM32,000 ghal perjodu mill-5 ta' Mejju 1990 sat-30 ta' Settembru 1997; illi ghalhekk is-socjeta` attrici ghandha thallas lis-socjeta` konvenuta s-somma ta'

LM20,562.48 ghall-perjodu mill-31 ta’ Marzu 1991 sal-31 ta’ Dicembru 1996; illi ghalhekk l-ammont dovut mis-socjeta` konvenuta bhala hlas ta’ subcens kif fuq imsemmi huwa ta’ LM11,437.520 kif spjegat fl-istatement li ntbaghat lis-socjeta` konvenuta datat 13 ta’ Ottubru 1997; illi ghalkemm interpellati permezz ta’ ittra bonarja datata 14 ta’ Novembru 1997, il-konvenuti baqghu inadempjenti; talab li din il-Qorti (1) Tiddikjara lis-socjeta` konvenuta responsabbli ghall-hlas tas-subcens fuq imsemmi ghar-ragunijiet fuq premessi; u (2) tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` attrici s-somma totali ta’ LM11,437.52 dovuta bhala l-ammont tas-subcens pagabbli ghall-perjodu mill-5 ta’ Mejju 1990 sat-30 ta’ Settembru 1997 ta’ l-arja fuq il-fond The Burlington Complex skond il-kuntratt koncessjonarju fuq imsemmi.

<u>L-ECCEZZJONIJIET TAS-SOCJETA` KONVENUTA</u>

2. Is-socjeta` konvenuta eccepiet illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-kuntratt tat-13 ta’ Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa ghadu vigenti u jorbot lill-partijiet peress illi l-fond imsemmi ghadu kif licenzjat u cioe` ghall-holiday complex u dan kif jista’ facilment jigi konfermat mill-Hotel and Catering Establishment Board; illi sal-1996 il-Burlington Complex kellu licenzja mal-Hotel and Catering Establishment Board ghall-uzu ta’ holiday flats pero` wara 1996 u cioe` minn 1997 ’l hawn l-imsemmija licenzja giet amalgamata ma’ dik ta’ St. George’s Park, gestita mill-istess atturi bhala holiday complex; illi in effetti din hija l-istess licenzja imma minflok is-socjeta` attrici li qed thallas zewg licenzji kif kienet qed taghmel qabel, effettivament amalgamat it-tnejn flimkien biex tiggestixxi l-post bhala kumpless pero` ghall-istess uzu li kienet qeghda taghmel qabel is-sena 1997; illi ghalhekk il-konvenut ma ghandu jaghti xejn lis-socjeta` attrici stante li l-kuntratt bejn il-partijiet ghadu vigenti; illi bla pregudizzju ghall-premess, u minkejja li l-atturi ppremettew li s-socjeta` konvenuta hija debitrici taghha fis-somma ta’ LM32,000 ta’ hlas ta’ cens ghaz-zmien mill-5 ta’ Mejju 1990 sal-31 ta’ Dicembru 1996, ghandu jinghad li dan qatt ma jista’ jkun ghax mis-sena 1989 sal-1993, u cioe` erba’ snin cens ammontanti ghal Lm16,000 huma preskritti a tenur ta’ l-Artikolu 2156 (c) tal-

Kodici Civili biex b'hekk dak premess fic-citazzjoni ma jista' qatt jigi ikkunsidrat dovut fl-ammont ta' LM32,000, imma se mai ta' Lm16,000 biex b'hekk a bazi tal-kalkoli tas-socjeta` attrici hija s-socjeta` attrici li hija debitrici tas-socjeta` konvenuta.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti moghtija fit-3 ta' Ottubru 2001, l-Ewwel Qorti iddecidiet illi ladarba s-socjeta` konvenuta ma baqghetx tonora l-obbligi taghha taht il-klawsola 4 tal-kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1989, billi nehhiet ir-"restaurant" u r-"reception area", is-socjeta` attrici m'ghandhiex obbligu li thallas l-ammont ta' LM3427.09,6. Inoltre, ghalkemm hija irriteniet li l-ammont douvt bir-rata ta' LM4,000 qabel l-1 ta' Jannar 1991 u dak ta' LM572.90,4 dovut bejn l-1 ta' Jannar 1991 u t-28 ta' Jannar 1993 kienu teoretikament preskritti, hija ma setghetx tiehu konjizzjoni tat-talba ghaliex skond l-ewwel Qorti ma irrizultax li r-rapprezentant tas-socjeta` konvenuta kien ottempera ruhu ma' dak li jirrikjedi l-Artikolu 2160 tal-Kap. 16. B'hekk laqghet it-talbiet attrici u ghalhekk ikkundannat lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` attrici s-somma ta' LM11,437.52c dovuti bhala hlas ta' subcens kif imsemmi fic-citazzjoni, bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta.

L-APPELL TAS-SOCJETA` KONVENUTA

3.1 Is-socjeta` konvenuta hassitha aggravata b'din id-decizjoni u ghalhekk interponiet appell minnha quddiem din il-Qorti.

3.2 Skond l-appellanti, l-ewwel Qorti ghamlet interpretazzjoni skorretta kemm tal-klawsola binn-numru erbgha (4) tal-ftehim tat-13 ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, kif ukoll ta' l-Artikolu 2160 tal-Kodici Civili rigwardanti l-preskrizzjoni; li giet ukoll michuda.

Ghalhekk hija talbet ir-revoka ta' l-imsemmija sentenza.

IR-RISPOSTA TAS-SOCJETA` ATTRICI

4. Is-socjeta` attrici appellata wiegbet li d-decizjoni kif moghtija mill-ewwel Qorti kien jimmerita li tigi konfermata interament u kwindi l-appell tas-socjeta` konvenuta ghandu jigi michud.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5.1 Il-vertenza odjerna tikkoncerna debiti u krediti li l-partijiet ghandhom bejniethom b'rizultat ta' zewg kuntratti li huma ghamlu. Permezz ta' l-ewwel kuntratt, dak pubblikat fit-2 ta' Novembru 1987[1] is-socjeta` konvenuta Overseas Trading Company Limited, appellanti odjerna, akkwistat minghand is-socjeta` attrici, is-subutile dominju perpetwu ta' l-arja fuq il-livell tal-hames sular tal-kumpless "The Burlington", li kien suggett ghal cens ta' Lm4,000, pagabbli kwantu ghall-Lm572.904 bil-quddiem fil-5 ta' Mejju ta' kull sena, u l-ammont rimanenti ta' Lm3427.096 pagabbli b'lura fit-30 ta' Settembru ta' kull sena. It-tieni kuntratt, ukoll redatt min-Nutar Clyde La Rosa, gie ippubblikat fit-13 ta' Ottubru 1989[2]. Permezz ta' dan il-kuntratt, is-socjeta` konvenuta ittrasferiet il-50,000 sehem li kellha fis-socjeta` attrici (The Burlington Ltd), lis-socjeta` Edricthon Holidays Limited. Fost il-kundizzjonijiet stipulati f'dan il-kuntratt hemm dik numru 4 li tghid hekk,

"*If and when on the strength of the completion and actual use by the Vendor Company of the restaurant and of the reception/lounge in the intermediate floor the block of which the Burlington Apartments form part is officially accepted and registered as an Aparthotel, the Burlington Limited will pay the Vendor Company an annual contribution of three thousand four hundred and twenty seven Maltese Liri nine cents and six mils (LM3,427.09,6) payable quarterly in arrears from the date of receipt of the official recognition of the block as an Aparthotel and for the duration of such recognition and period of actual use of the said areas by the Vendor Company as above.*"

B'rizultat ta' din il-kundizzjoni s-socjeta` konvenuta kienet se tircievi kull sena ammont ekwivalenti ghal dak li hija kellha thallas b'cens "in arrears", u b'hekk kienet se thallas biss LM572.90,4 mic-cens pagabbli minnha skond

[1] fol. 108 tal-process
[2] fol. 114 tal-process

il-kuntratt tal-1987. Dan wara li hija tizviluppa “restaurant” u “reception area” fil-blokk in kwistjoni u l-blokka tigi registrata bhala Aparthotel.

5.2 Jirrizulta li fl-1988, jigifieri qabel ma sar dan l-ahhar kuntratt, il-Burlington kellha licenzja ta’ “holiday flats”[3] u s-sidien waslu ghal dan il-ftehim mas-socjeta` konvenuta peress illi l-facilitajiet li kellha tizviluppa s-socjeta` konvenuta kienu se jintitolaw lis-socjeta` attrici li tirregistra l-blokk bhala Aparthotel, bl-iskop li huma b’hekk kienu se jiffrankaw ammont konsiderevoli kull sena mill-hlas tal-licenzja. Jirrizulta li s-socjeta` konvenuta verament zviluppat dawn il-facilitajiet u infatti, fil-21 ta’ Dicembru 1990, inharget licenzja ta’ Aparthotel lill-blokk[4] in kwistjoni.

5.3 Il-vertenza odjerna, pero`, inqalghet peress illi fl-1995 ir-“restaurant” u l-“bar” appartenenti lis-socjeta` konvenuta waqfu joperaw u fl-1996 is-socjeta` konvenuta zmantellat l-istess u nehhiet ir-”reception area”. F’Gunju ta’ l-istess sena saret spezzjoni minn Joseph Lanzon, ic-Chairman tal-Hotels and Catering Establishment Board, fil-prezenza tar-rapprezentanti tas-socjetajiet involuti fil-kawza odjerna. Dakinhar is-Sur Carbone kien wieghed li r-ridekorazzjoni tar-“restaurant” u l-“bar” u l-holqien ta’ “reception area” kienu se jkunu terminati sa l-ahhar ta’ Gunju 1996. Wieghed inoltre li x-xoghol li kien qed isir fl-entratura li taghti ghall-Aparthotel kellu jitlesta wkoll. Wara din l-ispezzjoni, l-Bord kien kiteb lis-socjeta` attrici u nfurmaha li jekk is-socjeta` riedet tirritjeni l-licenzja taghha ta’ Aparthotel kien necessarju li jsir ix-xoghol ta’ ridekorazzjoni u li jitnehhew in-nuqqasijiet li sab il-Bord fiz-zmien miftiehem. L-istess Lanzon kiteb ukoll lil Carbone fit-3 ta’ Otturbu 1996 u talbu jinfurmah x’miljoramenti saru. Dan ta’ l-ahhar pero` ma irrispondihx. Jirrizulta li bhala fatt ix-xogholijiet ma sarux.

5.4 Fit-12 ta’ Marzu 1997, is-socjeta` attrici talbet lill-Bord jikkonsidra l-blokk tal-Burlington bhala parti mis-St. George’s Park Complex, liema talba giet accettata. B’hekk il-Burlington ma baqax licenzjat separatament izda

[3] fol. 113 tal-process
[4] fol. 120 tal-process

gie ikkunsidrat bhala parti mis-St. George's Park u gie kopert bil-licenzja ta' Aparthotel li kellu s-St. George's Park. B'konsegwenza ta' dan, is-socjeta` attrici irriteniet illi l-obbligu taghha li thallas l-ammont miftiehem fil-kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1989, kien terminat u hija ipprezentat il-kawza odjerna, fejn talbet li s-socjeta` konvenuta thallasha l-bilanc allegatament dovut lilha wara d-debiti konteggi bejn l-ammonti dovuti rispettivament, u wara li s-socjeta` konvenuta ma gietx akkreditata bis-somma fuq imsemmija mill-1996 'il quddiem.

5.5 **Dwar l-ewwel ilment taghha, igifieri li l-Qorti ghamlet interpretazzjoni hazina tal-klawsola numru 4 tal-kuntratt**, l-appellanti tissottometti li l-Burlington ghadu gestit illum bhala aparthotel bhal ma kien gestit dak iz-zmien, u dan minkejja l-amalgamazzjoni tal-licenzja ma' dik ta' St. George's Park Complex. L-appellanti tissottometti illi l-amalgamazzjoni saret fuq insistenza tas-socjeta` attrici, li in fatti kienet gia` ghamlet l-istess talba fl-1990, liema talba pero` kienet giet irrifjutata. Tilmenta li s-socjeta` attrici appellata mhix korretta meta tallega li l-HCEB kien se jnehhi l-licenzja tal-Burlington ghaliex il-kumpless ma kellux l-"amenities" necessarji – in fatti irrizulta kemm mill-atti u kemm mid-deposizzjoni ta' Joseph Lanzon li l-Bord qatt ma kiteb jew informa bil-miktub lis-socjeta` attrici li ma kienx se jikkonsidra l-kumpless bhala Aparthotel. Anzi fl-ittra tad-19 ta' Mejju 1997 il-Bord informa lis-socjeta` attrici li l-blokk kien se jigi ikkunsidrat bhala formanti parti mill-kumpless St. George's Park. B'hekk, skond l-appellanti, ma hemm l-ebda raguni ghala l-amalgamazzjoni ta' din il-licenzja ma' dik ta' St. George's Complex, gestit mill-istess socjeta`, ghandha taddossa fuq l-appellanti l-penalitajiet li l-ewwel Qorti ippretendiet.

5.6 Din il-Qorti ezaminat il-klawsola numru 4 tal-kuntratt maghmul fl-1989 bejn il-kontendenti, u hija tal-fehma li l-ewwel Qorti kienet korretta fl-interpretazzjoni li hija tat ta' din il-klawsola. Il-kliem uzati f'dan il-kuntratt huma cari u ma hemmx lok li wiehed joqghod jezamina l-intenzjoni tal-partijiet. Is-socjeta` attrici kienet qablet li thallas din il-kontribuzzjoni lis-socjeta` appellanti ghaliex bil-facilitajiet li

s-socjeta` appellanti kienet se taghmel, is-socjeta` attrici kienet se tibbenifika minn riduzzjoni fir-rata tal-licenzja. Dan il-hlas lis-socjeta` appellanti kellu jibda jsir minn meta tohrog il-licenzja ta' Aparthotel lill-blokk u jkompli "for the duration and **period of actual use** of the said areas by the Vendor Company as above." Ghaldaqstant l-ewwel Qorti kienet ghal kollox gustifikata meta ikkummentat illi l-obbligu assunt mis-socjeta` attrici ma kienx marbut biss mal-fatt li l-Burlington tigi registrata bhala Aparthotel izda wkoll maz-zmien li fih is-socjeta` appellanti tibqa' tuza l-ambjenti msemmija. Mill-provi irrizulta li s-socjeta` appellanti fl-1996 nehhiet kemm ir-"restaurant" u r-"reception area" msemmija u ghalhekk naqset milli tkompli tonora l-obbligu minnha assunt taht dan il-kuntratt.

5.7 L-argument tas-socjeta` appellanti li kienet is-socjeta` appellata stess li insistiet li l-Burlington jigi inkorporata taht il-licenzja tal-kumpless St. George's Park u li l-Bord qatt ma kien kiteb lis-socjeta` appellata li ma kienx se jibqa' jqis il-Burlington bhala Aparthotel ma huwa ta' ebda rilevanza ghall-interpretazzjoni ta' din il-klawsola u lanqas huwa ghal kollox korrett. Minn ezami tal-provi u l-fatti jirrizulta li l-problemi bejn iz-zewg socjetajiet bdew jinqalghu meta s-socjeta` appellanti qabdet u nehhiet ir-"restaurant" u r-"reception area" u anke t-tarag li kien hemm biex taccedi ghar-"reception area" u dan minghajr lanqas biss infurmat lis-socjeta` appellata (ara xiehda ta' Anthony Borg a fol. 151 tal-process). Sussegwentement kienet saret spezzjoni mic-Chairman tal-Bord, li innota li l-facilitajiet rikjesti biex tiggedded il-licenzja kienu nieqsa. Waqt din l-ispezzjoni pero`, Winston Carbone, rapprezentant tas-socjeta` appellanti, kien ipprometta li kollox kien se jitlesta sa l-ahhar ta' Gunju. In effetti fl-ittra li Joseph Lanzon kiteb lis-socjeta` appellata wara din l-ispezzjoni huwa qali li -
"It is only fair to inform you that the refurbishment of the aparthotel and the elimination of the existing deficiencies within the time-frame agreed between us, are essential to the Burlington's retention of the licence as an aparthotel."[5]

[5] fol. 122

Ghalhekk is-socjeta` appellata ma kienitx certa jekk il-licenzja ta’ Aparthotel kienitx ser tiggedded ghas-sena 1997. L-istess kliem huwa rifless fl-ittra li l-istess Lanzon kiteb fit-3 ta’ Ottubru 1996 lil Winston Carbone fejn huwa kitiblu hekk,
“The final inspections by this Board’s expatriate consultants are now under way to recommend appropriate classifications with effect from the 1st January 1997. You are therefore solicited to inform this office what improvements have actually been carried out in terms of the verbal agreement reached between us and Mr. Ant. R. Borg who is running the property.”[6]

Carbone izda ma irrispondiex ghal din il-korrispondenza u inoltre jirrizulta li ma saret l-ebda rikostruzzjoni ta’ l-“amenities”, kif kien ipprometta. Rinfaccjata, ghalhekk, b’din is-sitwazzjoni, is-socjeta` appellata kellha ssib alternattiva biex tkun tista’ tkompli topera l-Burlington bhala aparthotel. Dan ghaliex jekk il-licenzja tal-Burlington ma kienitx se tiggedded bhala aparthotel, is-socjeta` kien se jkollha terga’ tibda thallas licenzja ta’ “holiday flats” u ghalhekk kienet ser izzid konsiderevolment l-ispejjez. Dan peress illi, kif jirrizulta mid-dokumenti annessi mar-risposta ta’ l-appell[7], il-hlas ghal licenzja ta’ aparthotel kien ta’ LM617 fis-sena waqt li dik tal-“furnished flats” irid isir per unit. Konsegwentement hija ghamlet it-talba tat-12 ta’ Marzu 1997, biex il-blokk jitqies parti integrali mal-kumpless ta’ St. George’s Park li kien fl-istess “parcel of land… just across the road, only nine metres away, as required by regulations.”[8]

Ghalhekk mis-suespost ghandu jirrizulta sufficjentement li l-ewwel aggravju huwa ghal kollox infondat u qed jigi respint.

6.1 **Fit-tieni aggravju taghha s-socjeta` appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti ghamlet interpretazzjoni skorretta ta’ l-Artikolu 2160 tal-Kap. 16.**
Dan l-Artikolu jipprovdi li –

[6] fol. 124
[7] fol. 224-225
[8] fol. 126

“(1) Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-Artikolu 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m’ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, meta jinghata lilhom il-gurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa.”

6.2 L-ewwel Qorti kienet ezaminat l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur ta’ l-Artikolu 2156(a) ghac-cnus dovuti ghall-perjodu bejn l-1989 sal-1993 u dan peress illi ma kienet saret ebda interpellazzjoni ghall-hlas ta’ l-istess. Kienet ikkonkludiet illi fir-rigward tac-cens bir-rata ta’ LM4,000 dovut qabel l-1 ta’ Jannar 1991, kif ukoll l-ammont ta’ cens bir-rata ta’ LM572.90,4 (cioe` d-differenza bejn ic-cens dovut ta’ LM4,000 u l-ammont dovut mis-socjeta` attrici ta’ LM3427,09,4 a tenur tal-kuntratt tal-1989) dovut bejn l-1 ta’ Jannar 1991 u t-28 ta’ Jannar 1993 kienu teoretikament preskritti. Imbghad l-ewwel Qorti applikat l-Artikolu 2160 u ikkummentat li peress li r-rapprezentant tas-socjeta` konvenuta ma kienx ottempera ruhu ma’ dan il-provediment hija ma kienitx se tiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

6.3 Fl-appell odjern is-socjeta` appellanti tilmenta li kwantu ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni,
i) dak li qalet l-ewwel Qorti ma kienx guridikament korrett ghaliex tali gurament kellu jinghata mill-attur u mhux mill-konvenut.

Dwar dan, l-appellanti tissottometti li skond il-gurisprudenza taghna kien l-attur appellat li messu tella’ bil-gurament lill-konvenut appellant u tah il-gurament suppletorju. Hija ticcita decizjonijiet li jghidu proprju li l-gurament jista’ jinghata biss fuq talba tal-parti li kontriha ssir l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u li jzidu wkoll li lanqas il-Qorti ma setghet timponi l-gurament lid-debitur, jekk il-kreditur ma jridx jiddiferixxi l-gurament lid-debitur (ara fost ohrajn, ***Caruana v. Sant Cassia***, deciza fil-11 ta’ Ottubru 1940; ***D. Attard v. Angelo Fenech*** deciza fil-15 ta’ Frar 1965),

L-appellanti ticcita wkoll kazistika fejn gie ritenut li dan il-gurament mhux intiz biex jikkompleta l-preskrizzjoni, imma

huwa mezz biex jirrispingiha – hekk ara, ***Maggur H. Scicluna noe v. Harry Zammit***, deciza fis-27 ta' Marzu 1957.

ii) Minbarra dan, l-asserzjoni tal-Qorti kienet wahda gratwita peress illi r-rapprezentant tas-socjeta` konvenuta ha gurament ghar-rigward li s-socjeta` ma kellha taghti xejn lis-socjeta` attrici fid-dikjarazzjoni guramentata taghha annessa man-nota ta' l-eccezzjonijiet.

Ghalhekk tissottometti li hija ma ghandha thallas xejn lis-socjeta` attrici ghaliex ic-cens msemmi huwa preskritt u l-ewwel Qorti messha laqghet l-eccezzjoni taghha.

6.4 Min-naha taghha s-socjeta` appellata tissottometti li –
i) il-preskrizzjoni kwinkwennali stabbilita mil-ligi m'hijiex applikabbli u hija totalment irrilevanti;

ii) inoltre zzid li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma ghandhiex tigi akkolta biss minhabba l-moghdija taz-zmien minghajr ma tkun akkompanjata minn cirkostanzi ohra verament konvincenti.

6.5 Ic-citazzjoni odjerna giet ipprezentata fid-29 ta' Jannar, 1998. Fiha l-attur nomine, l-appellat odjern, kien ippremetta <u>inter alia</u> li,
i) is-socjeta` konvenuta kellha thallas LM32,000 subcens ghall-perjodu bejn il-5 ta' Mejju, 1990 sat-30 ta' Settembru, 1996

ii) s-socjeta` attrici kellha thallas lis-socjeta` konvenuta s-somma ta' LM20,562.48c ghall-perjodu mill-31 ta' Marzu, 1991 sal-31 ta' Dicembru, 1996.

L-attur nomine ghalhekk talab biex il-Qorti tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas id-differenza bejn dawn iz-zewg ammonti, jigifieri LM11,437.52c kif spjegat fid-Dok C

datat 13 ta' Ottubru, 1997[9], liema dokument kien anke gie mibghut lis-socjeta` konvenuta.

Il-konvenut nomine ma jidhirx li qed jikkontesta l-konteggi maghmula f'dan id-dokument. Minflok huwa jsostni li l-ammont ta' LM4,000 li hu kellu jhallas b'rizultat tal-kuntratt li sar bejn il-partijiet fit-2 ta' Novembru, 1987, ghas-snin 1990 sal-1992, huwa preskritti a tenur ta' l-artikolu precitat.

6.6 Jirrizulta mill-ftehim surreferit (ara Dok. A, a fol. 5 tal-process) li s-socjeta` konvenuta kellha thallas "perpetual ground rent of four thousand Maltese Liri (LM4,000) out of which the sum of five hundred and seventy two Maltese Liri, ninety cents and four mils (LM572.90,4) is payable yearly in advance on the fifth May of each year. The balance on the groundrent of three thousand four hundred and twenty seven Maltese Liri, nine cents six mils (LM3,427.09,6) is payable yearly in arrears on the thirteeth (30th) September of each year". Kif sewwa irriteniet l-ewwel Qorti l-obbligu tas-socjeta` konvenuta li thallas is-subcens beda minn dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

6.7 L-attur nomine appellat sostna li dawn l-ammonti ma humiex preskritti billi kienet qed issehh tpacija peress li s-socjeta` attrici kienet in segwitu obbligat ruhha li tikkontribwixxi ammont ta' LM3,427.096 lis-socjeta` konvenuta b'kuntratt ippubblikat fit-13 ta' Ottubru, 1989 (ara Dok B, a fol. 8 tal-process) "payable quarterly in arrears from the date of receipt of the official recognition of the block as an Aparthotel and for the duration of such recognition and period of actual use of the said areas by the Vendor company as above." Jirrizulta inoltre li nharget licenzja ta' Aparthotel ghall-Burlington Complex ghas-sena 1991 u b'hekk l-obbligu tas-socjeta` attrici li thallas dan l-ammont lill-konvenut nomine beda jsehh b'effett mill-1 ta' Jannar, 1991.

---

[9] fol. 13 tal-process

6.8 Minn ezami tal-provi akkwiziti jirrizulta bic-car li s-socjeta` attrici qatt ma interpellat lis-socjeta` konvenuta ghall-hlas ta’ l-ammont dovut. Anthony Borg, direttur tas-socjeta` attrici jikkonferma dan izda jzid li huma kienu johorgu statements biex “joffsettjaw” dak li kellu jaghtihom il-konvenut ma’ dak li kellhom jaghtuh huma[10]. John Cuschieri, l-accountant tas-socjeta` attrici, ukoll xehed li huma kienu jibghatu “statements” regolarment kif kienu qed jigu akkumulati l-ammonti. Jghid ukoll li kienet qed issir tpacija awtomatikament bejn iz-zewg partijiet[11]. Isostni li mhux veru li s-sur Carbone sema’ bit-tpacija meta ircieva l-istatement qabel ma nbdew il-proceduri, u infatti la hu qatt ippretenda flus minghandhom u lanqas huma ghax l-ammonti kienu qed joqtlu lil xulxin. Hawnhekk ghandu jigi rilevat pero` illi t-tpacija ssir <u>ipso iure</u>. In fatti, l-Artikolu 1196 tal-Kap. 16 jipprovdi li u,

“(1) Meta tnejn min-nies huma debituri lejn xulxin, issir bejniethom tpacija.

(2) It-tpacija ssir ipso iure, u wkoll minghajr ma jkunu jafu d-debituri. Hekk kif ikunu jezistu zewgt idjun fi zmien wiehed, jinqatlu wiehed bl-iehor safejn ikunu ndaqs.”

L-Artikolu 1197 imbaghad izid li,

“(1) It-tpacija ssir biss bejn zewgt idjun li jkollhom it-tnejn bhala oggett somma ta’ flus, jew kwantita` determinata ta’ hwejjeg fungibbli ta’ l-istess speci, u li jkunu t-tnejn likwidi u li jistghu jintalbu.

(2) Id-dejn hu likwidu meta hu cert ukoll f’dik li hija kwantita`.”

Ghalhekk fil-kaz in ezami tapplika t-tpacija bejn il-krediti u d-debiti rispettivi u kwindi jfisser li l-preskrizzjoni ma tistax tigi eccepita fir-rigward ta’ dawn id-debiti u krediti.

6.9 Kif gie spjegat aktar ’il fuq, l-obbligu tas-socjeta` konvenuta li thallas LM4,000 beda jsehh mid-data tal-

[10] fol. 147
[11] fol. 158-159

kuntratt, jigifieri Novembru 1987 – filwaqt li jirrizulta li s-socjeta` konvenuta qed titlob il-hlasijiet minn Mejju 1990, jigifieri mill-perjodu li jibda l-1 ta’ Ottubru, 1989. L-obbligu tas-socjeta` attrici li thallas LM3,427.09,6 beda jsehh mill-1 ta’ Jannar, 1991 (meta harget il-licenzja) u baqa’ jsehh sa l-ahhar ta’ l-1996 kif diga` gie elaborat qabel. Ghalhekk, kif gustament osservat l-ewwel Qorti, kull ammont ta’ cens dovut mis-socjeta` konvenuta qabel l-1 ta’ Jannar, 1991 ma setax ikun pacut u huwa preskritt. Fi kliem iehor kull ammont dovut wara l-1 ta’ Jannar, 1991 in eccess ghall-ammont ta’ LM3,427.09,6, jigifieri l-ammont ta’ LM572.90,4 dovut bejn l-1 ta’ Jannar, 1991 u t-28 ta’ Jannar, 1993 huwa kolpit bil-preskrizzjoni u b’hekk l-ammont mitlub mis-socjeta` attrici fid-Dok. A a fol. 13 ma huwiex korrett ghaliex parti mill-ammonti reklamati huma preskritti.

6.10 Isegwi mela li l-eccess bejn iz-zewg ammonti ta’ LM4,000 u LM3,427.09,6, jigifieri l-ammont ta’ LM5,72.90,4 ghas-snin 1993 sa 1997, huwa dovut lis-socjeta` attrici mis-socjeta` konvenuta, peress li dan ma jistax jigi pacut. L-ammont ta’ LM3,427.09,6 pagabbli fit-30 ta’ Settembru 1997, huwa wkoll dovut u ma jistax jigi pacut peress li l-obbligu tas-socjeta` attrici li thallas LM3,427.09,6 waqaf fl-ahhar tas-sena 1996. L-ammont kollu dovut huwa ghalhekk ta’ LM6,291.59,6.

6.11 Finalment ghandu jigi rilevat illi l-appellati, fir-risposta ta’ appell taghhom, jissottomettu li l-preskrizzjoni kwinkwennali ma tapplikax u hija irrelevanti peress illi s-somma ta’ LM11,437.52c, mitluba fic-citazzjoni, hija komposta mill-pagament tas-subcens dovut lilhom mis-socjeta` appellanti mill-perjodu bejn l-1 ta’ Ottubru 1994 sat-30 ta’ Settembru, 1997. Jigi rilevat illi ghalkemm huwa veru li dan il-perjodu ma hux milqut bil-preskrizzjoni, izda f’dan ir-rendikont zghir maghmul mis-socjeta` appellata fir-risposta ta’ l-appell l-istess socjeta` donnha insiet illi ghal parti minn dan il-perjodu hija kienet obbligata thallas LM3,427.09,6 lis-socjeta` appellanti u li dan l-obbligu taghha waqaf fl-ahhar tal-1996, u b’hekk parti mill-ammont pretiz kien gie pacut. Dan izda ma hux il-kaz fil-prospett ipprezentat a fol. 13 mhejji mill-accountant tas-socjeta`

attrici, fejn l-ammonti mitluba u mhallsa ma gewx kontestati mill-partijiet.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi tilqa’ in parte l-appell tas-socjeta` konvenuta u qeghda ghalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara bhala preskritt kull ammont dovut mis-socjeta` konvenuta bejn l-1 ta’ Jannar, 1991 u t-28 ta’ Jannar, 1993, jigifieri l-ammont globali ta’ LM5,792.90c4m, b’dana ghalhekk li jifdal dovut l-ammont globali ta’ LM6,291.59c6m, kif fuq spjegat, u konsegwentement ghalhekk is-socjeta` appellanti qeghda tigi ikkundannata thallas lis-socjeta` attrici appellata dan l-ammont, bl-interessi legali mid-data ta’ l-ewwel sentenza sa l-effettiv pagament.

Fic-cirkostanzi il-kap ta’ l-ispejjez relativament ghaz-zewg istanzi ghandu jigi sopportat kwantu ghal zewg terzi mis-socjeta` konvenuta u r-rimanenti terza parti mis-socjeta` attrici.

< Sentenza Finali >

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