



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 624/2002/1

**Cygnnet Limited u konsegwenti ghal att ta'
amalgamazzjoni din is-socjeta' giet akkwistata minn u
amalgamata ma' Hawkins Properties Ltd – korrezzjoni
u zieda awtorizzata b'digriet tal-Qorti tas-6 ta' Mejju,
2005**

vs

Supplies Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mis-socjeta' attrici fil-31 ta' Mejju, 2002, li in forza taghha, wara li ppremettiet illi:

B'kitba datata it-12 ta' Jannar, 1976, kif sussegwentement emendata fid-29 ta' Marzu, 1976, is-socjeta' konvenuta

inghatat l-uzu u l-godiment intier tan-negozju, bl-avvjament tieghu konness mal-lukanda Astra, sitwata fil-fond numru 127 Triq it-Torri, Sliema.

In kontropartita ghal din il-koncessjoni tal-avvjament tan-negozju tal-imsemmija Lukanda Astra, is-socjeta' konvenuta kienet obligat ruhha li thallas somma annwali "Operating Fee" bil-quddiem lis-socjeta' attrici mid-data tal-1 ta' Jannar ta' kull sena, dejjem bil-quddiem.

Skond il-klawzola numru erbgha tal-kitba tat-12 ta' Jannar, 1976, jinghad illi – *"If the fee payment falls in arrears by two months, the agreement will be terminated if the fee is still unpaid two weeks after a written registered request for payment is made by the Principals"*.

Effettivament kien dovut hlas tas-somma ta' tnejn u tletin elf hames mija u wiehed u erbghin Lira u erbgha w ghoxrin centezmu (Lm 32,541.24) *piu'* t-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud, *in rigward* tas-sena li tibda fil-1 ta' Jannar, 2002. Minn din is-somma thallas akkont ta' ghaxart elef Lira (Lm10,000).

Il-bilanc baqa' ma thallasx *nonostante* li permezz ta' ittra registrata, is-socjeta' attrici kienet interpellat lis-socjeta' konvenuta ghall-hlas dovut.

Wara li skada inutilment dan it-terminu, is-socjeta' attrici inoltrat protest gudizzjarju fit-2 t'April, 2002, fejn avvzat lis-socjeta' konvenuta illi il-kuntratt kien terminat.

Fis-26 t'April, 2002 – wara l-perjodu utili – is-socjeta' konvenuta inoltrat ic-cedola ta' depozitu numru 502 tat-2002 fejn iddepozitat is-somma dovuta neqes l-ispejjez.

Ghalhekk is-socjeta' konvenuta tinsab moruza fil-pagament, wara li giet debitament mitluba li thallas. B'hekk jikkonkorru l-elementi kollha previsti fil-klawsola numru erbgha fuq citata, sabiex is-socjeta' attrici tittermina il-kuntratt *in kwistjoni*, kif fil-fatt ghamlet permezz tal-protest gudizzjarju fuq imsemmi.

Is-socjeta' konvenuta injorat l-interpellanza maghmula fl-istess protest gudizzjarju sabiex tizgombra mill-fond *in kwistjoni* u ghalhekk illum qeghda tokkupa il-bini tal-Lukanda Astra tas-Sliema, minghajr titolu validu fil-ligi.

Talbet lis-socjeta' konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li ghar-ragunijiet premessi, is-socjeta' attrici kellha d-dritt li tittermina u fil-fatt itterminat il-kuntratt tal-1976 li bih is-socjeta' konvenuta inghatat l-uzu u l-godiment intier tan-negozju, bl-avvjament tieghu konness mal-lukanda Astra, sitwata fil-fond numru 127 Triq it-Torri, Sliema.
2. Tiddikjara li konsegwentement is-socjeta' konvenuta illum qeghda tiggstixxi il-fond lukanda Astra, sitwata fil-fond numru 127 Triq it-Torri, Sliema, minghajr titolu validu fil-ligi.
3. Tinibixxi lis-socjeta' konvenuta milli tkompli tiggstixxi l-imsemmija lukanda.
4. Konsegwenzjalment tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex tirrilaxxa u tirritorna l-pussess vakanti tal-ambjenti kollha tal-fond lukanda Astra, sitwata fil-fond numru 127 Triq it-Torri, Sliema, fi zmien qasir u perentorju.

Bir-riserva ghall-kull azzjoni ghad-danni kompetenti lis-socjeta' attrici kontra dik konvenuta ghall-okkupazzjoni illecita, u bl-ispejjez kollha inkluzi dawk ta' protest gudizzjarju tat-2 t'April, 2002, kontra l-istess socjeta' konvenuta li tibqa' ngunta minn issa stess ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta li in forza taghha eccepjet illi:

1. Is-socjeta' attrici accetat akkont ta' dak minnha pretiz ghas-sena *in kwistjoni* permezz ta' *cheque* ta' Lm10,000 fil-11 ta' Jannar, 2002, liema accettazzjoni ta' hlas akkont ma jippermettix lis-socjeta' attrici illi tesercita d-dritt

kontemplat fl-Art. 4 tal-ftehim Dok. A fit-termini hemm kontemplati, billi dak l-artikolu jikkontempla l-esercizzju tad-dritt f'kaz biss illi s-socjeta' konvenuta tkun moruza fil-hlas tas-somma **intiera** dovuta, u mhux biss parti minnha;

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-partijiet li dehru ghall-ftehim datat 29 ta' Marzu, 1976, (Dok. B anness mac-citazzjoni) ma kienux idonei sabiex jibdlu l-ftehim datat 12 ta' Jannar, 1976, u ghalhekk it-terminu utli ghall-hlas kien xahrejn wara l-1 ta' Marzu, 2002, i.e. 1 ta' Mejju, 2002, u ghalhekk l-offerta ghall-pagament, li gie rifjutat, u l-konsegwenti depositu taht l-awtorita' tal-Qorti saru fil-perjodu utli;

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont pretiz mis-socjeta' attrici indikat fic-citazzjoni, m'huwiex dak realment dovut tant illi l-konvenut odjern ippresenta kawza citazzjoni numru 713/02 JRM kontra l-atturi odjerni sabiex jigi stabbilit l-ammont realment dovut, appuntata 12 ta' Novembru, 2002, u ghalhekk l-ittra registrata datata 4 ta' Marzu, 2002, (Dok. NS 1 annessa ma' din in-nota ta' eccezzjonijiet) hija nulla u minghajr effett ghall-finijiet u ghall-effetti tal-Art. 4 tal-ftehim Dok. A anness mac-citazzjoni;

4. Ghalhekk, it-talbiet tas-socjeta' attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressq u l-partijiet fl-opportunita' lilhom moghti;

Rat l-atti tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li b'kuntratt tat-12 ta' Jannar, 1976, is-socjeta' konvenuta inghatat l-uzu u l-godiment intier tan-negozju, bl-avvjament tieghu, konness mal-lukanda Astra, sitwat fil-fond numru 127, Triq it-Torri, Sliema. *In kontro kambju*, is-socjeta' konvenuta qablet li thallas lis-socjeta' attrici "*Operating Fee*" ta' Lm13,000 fis-sena, li jizdied perjodikament skond l-*Interim Index of Retail Prices* ('*All Items*') mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta. Dan il-hlas kellu jsir kull sena bil-quddiem u kellu jithallas fl-1 ta' Marzu ta' kull sena. Bi ftehim ulterjuri iffirmit fid-29 ta' Marzu, 1976, l-ewwel ftehim gie modifikat, fis-sens biss li l-hlas tal-"*Operating Fee*" kellu jsir fl-1 ta' Jannar ta' kull sena bil-quddiem.

Klawsola 4 tal-ftehim jiddisponi illi f'kaz li s-socjeta' konvenuta tonqos li thallas l-"*Operating Fee*" sa zmien xahrejn, jekk il-hlas jibqa' ma jsirx sa zmien hmistax-il gurnata minn meta tkun interpellata ghal-hlas, "*the agreement will be terminated*".

Bi ftehim tal-15 ta' Marzu, 2001, is-socjeta' konvenuta qablet li l-"*Operating Fee*" ghas-snin 2001 sa 2005 ghandu jkun ta' Lm32,541.24 plus VAT.

Fis-sena 2002, ghalhekk, is-socjeta' konvenuta kellha thallas Lm32,541.25 fl-1 ta' Jannar ta' dik is-sena; hi kellha zmien xahrejn biex taghmel il-hlas relattiv. F'dawk ix-xahrejn, is-socjeta' konvenuta halset biss is-somma ta' Lm10,000, u fl-4 ta' Marzu, 2002, is-socjeta' attrici kitbet lis-socjeta' konvenuta li jekk il-bilanc ma jithallasx fi zmien gimghatejn, hi kienet se tinvoka l-klawsola numru 4. Din l-interpellazzjoni intbaghatet b'ittra registrata u jirrizulta li inghatat lis-socjeta' konvenuta fit-12 ta' Marzu, 2002.

Gheluq gimghatejn minn din l-ittra, peress li l-hlas relattiv baqa' ma sarx, is-socjeta' attrici bghatet protest gudizzjarju lis-socjeta' konvenuta, fejn infurmata li minhabba morozita, hija kienet qed tqies li l-kuntratt ta' uzu u godiment a favur tas-socjeta' konvenuta huwa terminat. Dan il-protest gie presentat fit-2 ta' April, 2002. Fl-istess jum is-socjeta' attrici irceviet *cheque* ta'

Lm15,000 (il-bilanc dovut, fil-fatt, kien ta' Lm27,422.43), izda is-socjeta' attrici irrifjutat dan ic-*cheque* u bghatitu lura peress li kellha hsieb tinizja proceduri ghal zgumbrament. Wara dan, u precizament fid-19 ta' April, 2002 is-socjeta' konvenuta baghtet *cheque* iehor ta' Lm27,422.43, *pero'*, dan wkoll gie rifjutat, u fis-26 ta' April, 2002, is-socjeta' konvenuta iddepositat din is-somma taht l-awtorita' ta' din il-Qorti b' Cedola numru 502/2002. Fil-15 ta' Mejju, 2002, is-socjeta' attrici irrifondiet lis-socjeta' konvenuta is-somma ta' Lm10,000 li kienet irceviet *an account*, u dan peress li l-ftehim dwar il-Hotel Astra "*is now terminated*".

Is-socjeta' attrici, issa, fethet dawn il-proceduri ghal-izgumbrament tas-socjeta' konvenuta mil-lukanda *in kwistjoni*.

Is-socjeta' konvenuta eccepjet illi:

(1) la darba sar hlas ta' Lm10,000 akkont u gie accettat, is-socjeta' attrici ma setghetx aktar tinvoka l-artikolu 4 tal-ftehim;

(2) l-modifika li saret fid-29 ta' Marzu, 1976, kienet nulla u *kwindi* t-terminu ta' xahrejn ghal-hlas jibda' jiddekorri mid-data miftiehma fuq l-ewwel ftehim, *cioe'*, 1 ta' Marzu, 2002; u

(3) l-ammont pretiz mis-socjeta' attrici mhux dak realment dovut, u ghalhekk l-ittra interpellatorja tal-4 ta' Marzu, 2002, hija nulla u minghajr effett.

Fuq l-ewwel eccezzjoni, gia intwera li s-socjeta' konvenuta kellha zmien xahrejn biex taghmel il-hlas relattiv, u la darba ma kienx patwit li l-hlas kellu jsir kollu f'daqqa, kien permissibbli li l-hlas issir b'diversi pagamenti, basta li l-hlas kollu jkun sar *entro* it-termini ta' xahrejn. Ghalhekk, meta f'dan il-perjodu, s-socjeta' attrici irceviet is-somma ta' Lm10,000 bhala pagament akkont, hi ma setghetx ma taccettahx. Wara li s-somma bilancjali ma thalsitx fiz-zmien xahrejn mill-1 ta' Jannar, 2002, u s-socjeta' attrici, allura, qieset il-ftehim terminat, hija baghtet lura dak il-hlas

u b'hekk zammet id-drittijiet taghha li tinsisti fuq zgumbrament. Dak il-hlas, ghalhekk, peress li kien hlas akkont u sar *entro* t-terminu ta' xahrejn impost, ma kienx ta' hsara ghad-drittijiet tas-socjeta' attrici, u l-accettazzjoni tieghu ma cahadx lis-socjeta' attrici mid-dritt li tinvoka l-applikazzjoni tal-klawsola numru 4 tal-ftehim.

Barra minn dan, hu risaput fid-duttrina li l-kundizzjonijiet huma indivisibbli, u mhux suxxettibli ghal-sodisfazzjoni *in parti*. Kundizzjoni, peress li hi indivisibbli, trid jew tigi sodisfatta fl-*intier* taghha, jew inkella ma tkunx, u la darba l-kundizzjoni, f'dan il-kaz, ma gietx sodisfatta fl-*intier* taghha *entro* t-terminu liberament miftiehem bejn il-partijiet, ghandha titqies li avverat il-kundizzjoni rizoluttiva espressa.

L-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-kawza "Azzopardi vs Attard", decisa fl-4 ta' Dicembru, 1998, kienet osservat li kundizzjonijiet f'kuntratt ghandhom jigu esegwiti fl-*intier* taghhom, u mhux parzjalment, anke jekk sostanzjalment.

F'dan il-kaz, fiz-zmien miftiehem, il-hlas dovut ma sarx, u kwindi avverat ruhu l-kondizzjoni espressa fi klawsola 4 tal-ftehim.

Ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni, jirrizulta li s-socjeta' Residentials Ltd, li iffermat il-modifika, kienet u ghada sallum tieghu hsieb il-proprjeta ta' Cygnet Ltd. Il-lukanda Astra hija proprjeta ta' Cygnet Ltd, izda l-ftehim ta' koncessjoni ta' dritt ta' uzu u godiment, gie iffirmit minn Residentials Ltd, li kienet awtorizzata min Cygnet tamministra l-proprjeta taghha. Fil-fatt, fuq l-iskrittura originali, il-kumpanija Cygnet Ltd, dehret biss biex tapprova dak li ghamlet Residentials Ltd, fl-amministrazzjoni tal-lukanda. Il-modifika tal-kuntratt gie iffirmit mis-socjeta' Residentials Ltd, u dik konvenuta, u ghalkemm, fuq il-modifika, is-socjeta' Cygnet Ltd, ma dehretx biex tirratifika dak li ghamlet is-socjeta' Residentials Ltd, hija fil-fatt irratifikat dik il-kitba meta, ghas-snin ta' wara, ippretendiet u irceviet il-hlas gheluq xahrejn mill-1 ta' Jannar. Dak li ghamlet is-socjeta' Residentials Ltd bil-kitba tat-29 ta' Marzu, 1976, kien agir

li jidhol fil-mensjonijiet taghha, peress li hi kienet giet awtorizzata tiehu hsieb il-*management* tal-proprijeta' ta' Cygnet Ltd. Hi x'inh, in-natura tar-relazzjonijiet interni bejn Residentials Ltd u Cygnet Ltd, ma tinteressax lit-terz, u darba li dak il-ftehim li sar mis-socjeta' amministratrici gie accettat u notifikat mill-principal, dik il-modifika ma tistax titqies li hi nulla.

Fit-tielet lok, is-socjeta' konvenuta tecepixxi li la darba l-interpellazzjoni saret ghall-ammont mhux realment dovut, dik l-interpellazzjoni kienet nulla. Il-Qorti tinnota, *pero'*, li s-somma ta' Lm23,541.24 *plus* VAT bhala li kellha tirrappresenta l-*“Operating Fee”* ghas-sena 2002, giet accettata mis-socjeta' konvenuta stess fuq ittra datata 15 ta' Marzu, 2001.

Tajjed li jigi osservat ukoll li l-morozita' mhiex strettament marbuta biss mal-fatt tan-nuqqas ta' hlas, imma hi marbuta wkoll mal-fatt tan-nuqqas ta' hlas fiz-zmien preskritt u stipulat fil-kuntratt. Il-fatt, ghalhekk, li l-hlas gie offrut wara li skada z-zmien preskritt, ma jnaqqas xejn mill-applikazzjoni tal-klawsola 4.

Inoltre, anke jekk is-socjeta' konvenuta qed tikkontesta l-ammont mitlub, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “Borg noe vs Galea”, deciza fis-7 ta' Ottubru, 1996, u dana fil-kontest ta' hlas ta' kera, ghalkemm kull debitur ghandu dritt jirrikorri quddiem il-Qorti jekk jidhirlu li l-kera li kien mitlub ihallas jew li kien hallas kien eccessiv, *“m'ghandux id-dritt li jirrifjuta li jhallas ebda kera sakemm it-talba tieghu ghall-fissazzjoni tal-kera xieraq tkun ghada pendenti”*. Intqal ukoll fil-kawza “Apap Bologna vs Delia”, decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fis-7 ta' Lulju, 2003, li *“inkwilin ma jistax ma jhallasx il-kera ghax qed jikkontesta l-ammont, imma jrid, se mai, jiddeposita l-ammont mitlub taht l-awtorita' tal-Qorti pendenti l-ezitu ta' proceduri gudizzjari”*. Il-fatt li jkun hemm diskordju dwar l-ammont, mhux gustifikazzjoni ghan-nuqqas ta' hlas.

Il-Qorti thoss li dawn il-principji huma applikabbli ghal dan il-kaz. Is-socjeta' konvenuta kellha thallas ammont ta' flus

fil-bidu ta' kull sena, u kellha taghmel dan fi zmien ta' xaghrejn. Jekk hi riedet tikkontesta is-somma mitluba ghas-sena partikolari, kellha tiddeposita s-somma kif mitluba taht l-awtorita' tal-Qorti u *entro* iz-zmien koncess, u immedjatament tiftah proceduri biex tigi stabbilita is-somma dovuta. Is-socjeta' konvenuta, *pero'*, meta giet interpellata ghal-hlas, mhux biss ma segwitx din il-procedura, izda lanqas ma ikkontestat is-somma mitluba. Fil-fatt, b'ittra datata 26 ta' Marzu, 2002, kitbet lis-socjeta' attrici u, fost affarijiet ohra, qaltilha hekk:

"I know you have been patient in the past with our rental payments and I ask you to be patient this year as well. As from 1st January, 2003, I promise you that payment will be made as per agreement".

Meta l-hlas gie rifjutat gie eventwalment depositat taht l-Awtorita' tal-Qorti (kwazi xaghrejn wara li kellu jsir), is-socjeta' konvenuta iddikjarat li *"l-konsiderazzjoni dovuta lill-intimata socjeta' (is-socjeta' attrici) ghall-operazzjoni ta' din is-sena korrenti (2002) tammonta ghal-Lm37,422.43"*; din hija l-istess somma li s-socjeta' attrici talbet il-hlas tieghu fl-ittra interpellatorja taghha tal-4 ta' Marzu, 2002. Kien biss f'din il-kawza li s-socjeta' konvenuta allegat li s-somma mitluba ma kienetx dik reali. Il-Qorti, ma tarax li, f'kull kaz, is-socjeta' konvenuta kienet gustifikata li ma thallasx jew, tal-anqas, ma tiddepositax is-somma mitluba fiz-zmien preskritt fil-kuntratt.

Kwindi, t-tlett eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta ma jimmeritawx li jigu milqugha.

Ghal-kull buon fini, l-Qorti tinnota li s-socjeta' ma talbetx il-*purgazione della mora*, *pero'*, anke kieku invokat dan il-privilegg, *trattandosi* ta' kuntratt kummercjali b'kondizzjoni rizoluttiva espressa, il-hall tal-kuntratt hi tassattiva ghall-Qorti li ma tistax takkorda l-purgazzjoni – ara "Chetcuti vs Farrugia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000. Dan apparti li min ikun regolarment mhux puntwali fil-hlas tar-renti annwali, ma jimmeritax il-beneficcu tal-purgazione.

Fl-ahhar net, il-Qorti tosserva li ghalkemm b'rikors tal-1 ta' Awissu, 2002, is-socjeta' konvenuta talbet li din il-kawza u dik bin-numru 713/02 jinstemghu flimkien, is-socjeta' konvenuta ma segwitx dak ir-rikors u lanqas halset ghan-notifika tieghu lis-socjeta' attrici kif ordnat din il-Qorti b'digriet tal-13 ta' Awissu, 2002. Dak ir-rikors, ghalhekk, baqa' mhux dekretat. Din il-Qorti, ghall-kull *buon fini*, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula aktar qabel, ma tarax li hemm lok ghall-konnessjoni taz-zewg kawzi u tichad dik it-talba.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, tilqa' t-talbiet kollha attrici kif dedotti, u ghal fini tar-raba' talba tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien xaghrejn mil-lum tirrilaxxja u tirritorna l-pussess vakanti tal-ambjenti kollha tal-fond lukanda Astra, sitwata fil-fond numru 127, Triq it-Torri, Sliema, lis-socjeta' attrici.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mis-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----