MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-23 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 764/2004

Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited
vs
Alex Vella f'isem Magnolia Holdings Limited

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-attur nomine li biha ppremetta:

Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dott. John Debono datat 5 ta' Marzu 1993 - Dok. A - il-konvenut nomine kien akkwista l-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja tal-plot numru tnejn u disghin (92) soggetta ghal cens annwu ta' hamsin Lira Maltin (Lm50) fis-sena pagabbli bil-quddiem fl-24 ta' Gunju ta' kull sena.

Illi skond klawsola 11 tal-kuntratt datat 5 ta' Marzu 1993 *"If the grantee shall be in arrears in the payment of the sub ground rent, he shall pay interest thereon at the rate of*

eight per cent (8%) per annum as from the date it is due and without prejudice to the above, the company may demand the dissolution of the contract if the arrears in the said ground rent amount to three (3) yearly installments or their equivalent."

Illi l-konvenut nomine kien ilu moruz fil-hlas tal-canone mill-25 ta' Gunju 2001 u cioe` ghal erba' skadenzi ghal ammont komplessiv ta' mitejn Liri Maltin (Lm200), u l-interessi kienu jammontaw ghas-somma ta' erbgha u ghoxrin Liri Maltin (Lm 24).

Illi ghalkemm interpellat diversi drabi ghal hlas ta' dawn l-iskadenzi, bl-ahhar ittra ufficjali datata 27 ta' Awissu 2004, il-konvenut nomine kien baqa' inadempjenti.

L-attur talab lill-Qorti biex:

1. Tiddikjara li 1-konvenut nomine kien moruz fil-pagament tal-canone fir-rigward ta' plot 92 u li ghalhekk kiser il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni sub-enfitewtika.

2. Tiddikjara xolta l-koncessjoni sub-enfitewtika skond il-klawsola numru 11 tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dott. John Debono datat 5 ta' Marzu 1993.

3. Tordna li l-plot 92 tirreverti lura f'idejn is-socjeta` attrici u ghal dan l-iskop tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex il-konvenut nomine jizgombra mill-imsemmija artijiet.

4. Tordna l-likwidazzjoni u hlas tal-canone u tal-interessi dovuti mill-konvenut nomine ghal ammont komplessiv ta' Lm 224.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 27 ta' Awissu 2004.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur nomine.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine li eccepixxa:

1. Illi preliminarjament id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta` Magnolia Holdings Limited ma tezistix u ghalhekk il-konvenut nomine kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi preliminarjament ukoll u ghal kull buon fini Alex Vella ma kienx rapprezentant legali jew gudizzjarju tas-socjeta` utilista Vella Falzon Group Limited li precedentement kienet tissejjah Magnolia Holdings Limited u ghalhekk minghajr pregudizzju ghall-premess kull notifika li saret lilu kienet irrita u nulla u ghalhekk ukoll il-konvenut nomine kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi preliminarjament ukoll u bla pregudizzju s-socjeta` Magnolia Holdings Limited kif inhi issa msejha Vella Falzon Group Limited kien messha giet notifikata b'kull att gudizzjarju li jinterpellaha u jsejhilha biex thallas kull ammont li talvolta seta' kien dovut lis-socjeta` konvenut nominea u ghalhekk il-gudizzju mhux integru stante wkoll illi l-ittra ufficjali li kopja taghha kienet giet prezentata mac-citazzjoni ta' l-attur nomine qatt ma kienet giet notifikata lill-konvenut nomine (kopja tar-riferta prezentata man-nota u mmarkata Dok. AV1);

4. Illi bla pregudizzju ghall-premess u fil-mertu, il-konvenut nomine dejjem kien ried ihallas l-ammont in kwistjoni imma l-attur nomine ma kienx accetta l-istess u ghalhekk il-konvenut nomine iddepozita l-istess cens fir-registru tal-Qorti kompetenti permezz ta' cedola numru 2025/04 li kopja taghha giet prezentata man-nota u mmarkata Dok. AV2;

5. Illi bla pregudizzju ghall-premess il-konvenut nomine kellu d-dritt jitlob il-purgazzjoni tal-mora a tenur tal-Artikolu 1519 tal-Kodici Civili (Kap. 16) ai termini tas-subincizi (1), (2) u (3) tal-istess Artikolu;

6. Illi a tenur ta' l-Artikolu 1499 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1519 kien inderogabbli u ghandu jigi

osservat f'kull kaz u kull ftehim kuntrarju ghalih huwa bla effett fil-ligi stante li l-purgazzjoni tal-mora kienet stipulazzjoni ta' ordni pubbliku;

7. Illi bla pregudizzju ghall-premess il-konvenut nomine ma kienx hallas l-ammont in kwistjoni bi zvista kif ukoll minhabba l-fatt illi l-atturi kienu debituri tieghu versu obbligi kuntrattwali kif naxxenti mill-koncessjoni enfitewtika temporaneja originali tad-9 ta' Novembru, 1963 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino;

8. Illi kien immorali li l-attur kien ippretenda li jista' jxolji l-koncessjoni enfitewtika temporaneja tal-fond in kwistjoni ghal hlas ta' debitu ta' mija u sittin lira (Lm160) cens annwu u temporanju meta l-konvenut nomine kien ried ihallas l-istess cens u li ma kienx gie accettat mill-attur nomine minkejja dak kollu li ntqal hawn fuq rigwardanti l-inadempjenza tal-obbligi kuntrattwali tieghu;

9. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokuemnti prezentati mill-konvenut nomine.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur li fiha semma li b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dott. John Debono datat 5 ta' Marzu 1993 - Dok. A - l-konvenut nomine kien akkwista l-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja tal-plot numru tnejn u disghin (92) soggetta ghal cens annwu ta' hamsin Lira Maltin (Lm50) fis-sena pagabbli bil-quddiem fl-24 ta' Gunju ta' kull sena. Illi skond klawsola 11 tal-kuntratt datat 5 ta' Marzu 1993 *"If the grantee shall be in arrears in the payment of the sub ground rent, he shall pay interest thereon at the rate of eight per cent (8%) per annum as from the date it is due and without prejudice to the above,*

the company may demand the dissolution of the contract if the arrears in the said ground rent amount to three (3) yearly instalments or their equivalent." Illi l-konvenut nomine ilu moruz fil-hlas tal-canone mill-25 ta' Gunju 2001 u cioe` ghal erba' skadenzi ghal ammont komplessiv ta' mitejn Liri Maltin (Lm200) u ghalkemm interpellat diversi drabi baqa' inadempjenti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut nomine li fiha semma li s-socjeta` Magnolia Holdings Limited ma tezistix. Alex Vella ma huwiex rapprezentant legali jew gudizzjarju tas-socjeta` utilista Vella Falzon Group Limited li precedentement kienet tissejjah Magnolia Holdings Limited. Il-konvenut nomine dejjem kien ried ihallas l-ammont in kwistjoni imma l-attur nomine ma kienx accetta l-istess u ghalhekk il-konvenut nomine iddepozita l-istess cens fir-registru tal-Qorti kompetenti permezz ta' cedola numru 2025/04.

Permezz ta' affidavit tal-attur (fol 41) dan semma li llum ma tezisti ebda socjeta` bl-isem ta' Magnolia Holdings Limited stante li l-kumpanija li precedentement kienet tissejjah b'dak l-isem illum tissejjah Vella Falzon Group Limited, wara li kienet giet registrata d-debita resoluzzjoni tad-Diretturi tal-Kumpannija fis-sena 2001, u esebixxa kopja tal-istess rizoluzzjoni (fol 42). Xehed li hu mhux direttur jew rapprezentant legali jew guridiku la tas-socjeta` Vella Falzon Group Limited u l-anqas tas-socjeta` Magnolia Holdings Limited. Semma li hu kien direttur tas-socjeta` Vella Falzon Group Limited sa l-20 ta' Gunju 2001.

Ipprezenta l-Formola K (fol 43) li giet registrata mar-Registratur tal-Kumpanniji fil-25 ta' Gunju, 2001 ftit wara r-rizenja tieghu. Ipprezenta wkoll kopja ta' l-ahhar Annual Return tal-kumpannija Vella Falzon Group Limited (fol 44) fejn irrizulta li hu mhux direttur jew rapprezentant ta' l-istess socjeta`. Qal li sa fejn jaf hu qatt ma gie notifikat b'att gudizzjarju prezentat mill-attur kontra Magnolia Holdings Limited u l-anqas kontra s-socjeta` Vella Falzon Group Limited u hu mhux awtorizzat li jaccetta tali notifiki.

Permezz ta’ verbal tal-1 ta’ Marzu 2005 il-kawza giet differita ghad-decizjoni fuq l-ewwel tliet eccezzjonijiet.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Il-kawza giet istitwita kontra Alex Vella f’ isem Magnolia Holdings Limited. Irrizulta li llum il-gurnata s-socjeta` konvenut nominea Magnolia Holdings Limited saret Vella Falzon Group Limited wara tibdil ta’ isem tal-kumpanija fid-9 ta’ Marzu 2001 liema rizoluzzjoni giet debitament registrata fl-istess data fir-Registru tal-Kumpaniji. Ghalhekk illum ma tezisti ebda socjeta` bl-isem Magnolia Holdings Limited stante li s-socjeta` li precedentement kienet tissejjah b’dan l-isem, sa mis-sena 2001 llum tissejjah Vella Falzon Group Limited.

Is-socjeta` attrici ssottomettiet li ghalkemm kien hemm bdil fl-isem tas-socjeta` konvenut nominea, il-personalita` guridika taghha ma nbidlitx. Semmiet ukoll li mill-Annual Return ta’ Vella Falzon Group Limited l-ufficcju registrat tas-socjeta` konvenut nominea baqa’ ezattament l-istess bhal dak ta’ Magnolia Holdings Limited, jigifieri 24, Dingli Street, Sliema. Sostniet ukoll li l-personalita` guridika ta’ socjeta` tintemm biss meta jkun hemm l-istralc ta’ din is-socjeta` u kkwotat l-artikolu 4 sub-paragrafu 4 tal-Kapitolu 386 tal-Att Dwar il-Kumpaniji. Dan jipprovdi li:
“Socjeta` kummercjali ghandha personalita` guridika distinta minn dik tal-membru jew tal-membri taghha, u l-imsemmija personalita` guridika tibqa’ ssehh sakemm l-isem tas-socjeta` kummercjali ma jigix imhassar mir-registru, u b’hekk is-socjeta` kummercjali tieqaf tezisti”.

Sostniet li peress li kien hemm biss bidla tal-isem minn Magnolia Holdings Limited ghal Vella Falzon Group Limited l-istess socjeta` kummercjali baqghet tezisti ghalkemm taht isem iehor. Ziedet billi ghamlet analogija ma’ sitwazzjoni ta’ mara li tizzewweg li ghalkemm hija tbiddel il-kunjom taghha u allura tbiddel isimha hija xorta wahda tibqa’ l-istess persuna u li ghalhekk fl-istess mod ghalkemm is-socjeta` Magnolia Holdings Limited biddlet isimha ghal Vella Falzon Group Limited xorta wahda baqghet l-istess persuna guridika.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni minhabba l-fatt li wiehed ma jistax jiccita kumpanija li mhix aktar registrata waqt li s-socjeta` attrici fittxet lil Alex Vella f' isem Magnolia Holdings Limited meta llum ma hemm ebda kumpanija registrata b' dan l-isem. L-analogija ghall-kaz tal-mara mizzewga hija wkoll zbaljata ghax fil-kaz ta' mara mizzewga li tbiddel kunjomha jekk wiehed jistitwixxi proceduri legali kontra taghha jrid jiccitaha bil-kunjom il-gdid taghha u mhux bil-kunjom precedenti.

Dan iwassal ghall-fatt li c-citazzjoni odjerna hija irrita u n-notifiki kollha li saru lill-Magnolia Holdings Limited huma irregolari u effettivament is-socjeta` utilista qatt ma giet notifikata la b' xi att gudizzjarju ghat-talba tal-hlas tal-ammonti pretizi mill-attur nomine u anqas bic-citazzjoni odjerna. L-attur nomine kellu kull opportunita` li jirregola ruhu billi jitlob korrezzjoni fl-okkju tac-citazzjoni izda naqas milli jaghmel dan u ghalhekk il-Qorti qed tillibera lil Alex Vella mill-nomine mill-osservanza tal-gudizzju.

Strettament il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tezamina t-tieni eccezzjoni izda biex jigu evitati inutilment kawzi ohra fl-istess linja thoss id-dover li ssemmi li t-tieni eccezzjoni tal-konvenut nomine li hu mhux rapprezentant legali hi wkoll sostenibbli ghax jekk hu mhux direttur aktar u b' ebda mod ma hu inkarigat jircievi notifiki kull notifika li saret lilu hija irrita u nulla u taht dan l-aspett ukoll kien ikun liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Infatti rrizulta mid-dokumenti esebiti li Alex Vella m' ghadux direttur tas-socjeta` utilista. Dan qed jintqal biss aktar ghal skopijiet akkademici ghax in virtu` tal-ewwel eccezzjoni li giet milqugha huwa sufficjenti biex il-Qorti tillibera mill-osservanza tal-gudizzju lil Alex Vella.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut nomine.

Spejjez kontra s-socjeta` attrici.

< Sentenza Finali >

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