

Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili
Onorevoli Imhalled Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 3 ta' Ottubru 2001

Citazzjoni numru 206/98 AJM

Citazzjoni numru

Louis Tabone ghan-nom u in
rappresentanza tas-socjeta' The
Burlington Limited

Vs

Winston Carbone ghan-nom u in
rappresentanza tas-socjeta'
Over-seas Trading Company
Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fid-29 ta' Jannar 1998 li permezz taghha l-attur nomine wara li ppremetta illi b'kuntratt datat 2 ta' Novembru 1987 is-socjeta' konvenuta akkwistat minghand is-socjeta' attrici is-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 (LM4,000), li jithallsu LM572.904 bil-quddiem

fil-5 ta' Mejju ta' kull sena u LM3427.096 bil-lura fit-30 ta' Settembru ta' kull sena; illi b'kuntratt datat 13 ta' Ottubru 1989 il-partijiet fuq premessi ftehm u illi s-socjeta' konvenuta tiggstixxi 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 mill-konvenut 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 tal-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 tan-1996. Illi allavolja inharget ghas-sena 1997 ma nhargitx "Aparthotel licence" favur l-attur din inharget minhabba ragunijiet ohra i.e. ilghaliex 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 ntemm l-obbligu tas-socjeta' attrici li thallas l-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 is-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 ntbghat lis-socjeta' konvenuta rdatat 13 ta' Ottubru 1997 markat bhala Dok. C; 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 ghal hlas tas-subcens fuq imsemmi ghar-ragunijiet fuq premissi;
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 sa 30 ta' Settembru 1997 tal-arja fuq il-fond The Burlington Complex skond il-kuntratt koncessjonarju fuq imsemmi.

Bl-ispejjes, inkluzi daww tal-ittra bonarja tal-14 ta' Novembru 1997 u bl-interessi legali mill-5 ta' Mejju 1990 sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut li huwa minn issa stess ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-attur.

Rat in-nota tal-konvenut presentata fil-25 ta' Novembru 1998 li permezz taghha eccepikka:-

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati 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 ghal holiday complex u dan kif jista' facilment jigi konfermat mill-Hotel and Catering Establishment Board.
2. Illi dal-1996 il-Burlington Complex kellha licenzja mal-Hotel and Catering Establsihment Board ghall-uzu ta' holiday flats pero' wara 1996 u cioe minn 1997 'l hawn l-imsemmija licenzja giet amalgamanta ma dik ta' St. Gerge's Park, gestita mill-istess atturi bhala holiday complex.

3. Illi in effetti din hija l-istess licenzja imma minflok is-socjeta' attrici li qed thallas zewg licenzji kif kienet qed taghmel qabel, effettivament amalgamant it-tnejn flimkien biex tiggstixxi l-post bhala complex pero' ghall-istess uzu li kienet qed taghmel qabel l-1997.
4. Illi ghalhekk il-konvenut ma ghandu jaghti xejn lis-socjeta' attrici stante li l-kuntratt bejn il-partijiet ghadu vigenti.
5. Illi blapregudizzju ghall-premess, illi minkejja li l-atturi jippremettu fic-citazzjoni illi s-socjeta' konvenuta hija debitrici taghhom ta' LM32,000 cens ghall-perjodu mill-5 ta' Mejju 1990 sal 31 ta' Dicembru 1996 ghandu jinghad illi dan qatt ma jista' jkun ghax minn 1989 sal 1993 u cioe erbgha snin cens ammontanti ghal LM16,000 huma preskritti a tenur tal-artikolu 2156(a) tal-Kodici Civili biex b'hekk dak premess fic-citazzjoni ma jista' qatt jigi kunsidrat dovut fl-ammont ta' LM32,000, imma se mai ta' LM16,000 biex b'hekk a bazi tal-kalkoli tas-socjeta' attrici huma s-socjeta' attrici li hija debitrici tas-socjeta' konvenuta.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-konvenut.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tas-17 ta' Marzu 1999 meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tat-12 ta' Mejju 1999 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u t-trattazzjoni tad-difensuri tal-kontendenti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tad-19 ta' Jannar 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Bejn il-kontendenti hemm krediti u debiti rispettivi naxxenti minn zewg kuntratti pubblikati minn Nutar Clyde La Rosa rispettivament fit-2 ta' Novembru 1987 u fit-13 ta' Ottubru 1989.

In forza ta' l-ewwel kuntratt is-socjeta' attrici bieghet lis-socjeta' konvenuta is-subutili dominju perpetwu ta' arja fuq il-livell tal-hames sular tal-kumpless maghruf bhala The Burlington Complex kif suggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' LM4,000. Dan ic-cens kellu jithallas kwantu ghall-LM572.90,4 bil-quddiem fil-5 ta' Mejju ta' kull sena, filwaqt li ir-rimanenti cens ta' LM3,427.09,6 kellu jithallas b'lura fit-30 ta' Settembru ta' kull sena. Bil-kuntratt tal-1989 is-socjeta' konvenuta bieghet u ttrasferiet 50,000 share fis-socjeta' The Burlington Limited , socjeta' attrici f'dawn il-proceduri, lis-socjeta' Edricton Holidays Limited. Fuq l-istess kuntratt deher ukoll Anthony Borg ghas-socjeta' The Burlington Limited li rrikonoxxa l-obbligi hemm assunti mill-istess socjeta'. Fost kundizzjonijiet ohra imsemmija f'dan il-kuntratt u li ghandha relevanza diretta fuq il-mertu tal-kawza insibu hekk fil-klawsola numru erbgħa (4):-

“If and when on the strength of the completion and actual use by the vendor company (is-socjeta' konvenuta) 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.”

Minn dawn iz-zewg kuntratti ghalhekk jirrizulta li filwaqt li s-socjeta' attrici kienet skarikat fuq is-socjeta' konvenuta parti sostanzjali mic-cens impost fuq l-arja trasferita kif inghad fuq, is-socjeta' konvenuta kienet ser tibbenefika minn pagament lilha ta' ammont ekwivalenti ghac-cens li kellu jithallas "in arrears" kemm'l darba din tizviluppa arja proprjeta' taghha fl-"intermediate floor" bhala restaurant u reception area. B'hekk is-socjeta' konvenuta tibqa' thallas biss ic-cens ta' LM572.90,4.

Hawn ghandu jigi spjegat li ghal xi zmien il-Burlington Complex kien registrar mal-Hotels and Catering Establishment Board bhala "tourist apartments" billi dan il-kumpless ma kellux il-facilitajiet u servizzi mehtiega biex jigi registrat bhala Aparthotel. Din ir-registrazzjoni kienet tirrikjedi hlasijet ta' licenzji fl-ammont ta' bejn LM100 u LM120 ghal kull appartament. Il-facilitajiet li kellha tipprovdi s-socjeta' konvenuta, konsistenti f'restaurant u reception area, kienu jintitolaw lis-sidien li jirregistraw l-blokk bhala Aparthotel bil beneficcju ta' riduzzjoni sostanzjali fil-hlasijiet tal-licenzja. Infatti Anthony Borg qal li b'dan il-mod is-socjeta' attrici kienet ser tiffranka LM8000 fis-sena mil-hlas tal-licenzji. Kien ghalhekk li s-socjeta' attrici offriet lis-socjeta' konvenuta l-pagament ta' LM3,427.09,6 kemm'l darba is-servizzi fuq imsemmija jkunu provduti.

Ma hemmx kontestazzjoni dwar l-obbligi naxxenti mill-kuntratt tan-1989. In fatti s-socjeta' konvenuta ottemperat ruhha mal-obbligi imposti fl-imsemmi kuntratt billi iprovdi is-servizzi hemm kontemplati. Infatti fl-1991 l-Burlington Complex gie registrat mal-Hotels and Catering Establishment Board bhala Aparthotel Third Class. Dana billi issa l-fond kellu restaurant u reception area fih ghas-servizz tat-turisti.

Din is-sitwazzjoni baqghet l-istess sal-ahhar tas-sena 1996. Izda fl-1996 jidher li s-socjeta' konvenuta zmantellat ir-restaurant u nehhiat ir-reception area. Ghalhekk wara "inspection" li saret fit-2 ta' Mejju 1996, mic-Chairman tal-Hotels and Catering Establishment Board Joseph Lanzon, u fejn kienu presenti rapprezentanti tas-socjetajiet kontendenti, l-istess Lanzon, f'ittra datata 3 ta' Mejju 1996 indirizzata lil Anthony Borg, operatur tal-'Complex' filwaqt li ghamel referenza ghal dak li kienu iddiskutew u ftehm u "on the improvements need to be carried out in order that 'Burlington' would retain its present Third Class aparthotel classification" kompla hekk "During the meeting it was confirmed by Mr. Carbone (ghas-socjeta' konvenuta) that the refurbishment of the restaurant and bar will be completed by the end of June 1996; that a reception area, isolating the aparthotel from the shopping arcade, will be made available and furnished also by the end of June 1996; that the work at present being carried out at the entrance area leading to the aparthotel be completed within this time." L-istess ittra tikkonkludi b'theddida ta' telfa tal-licenzja meta jghid "It is only fair to inform you that the refurbishment of the arpthotel and the elimination of the existing deficiencies within the time frame agreed between us, are essential to Burlington's retention of the licence as an aparthotel." (enfazi tal-Qorti).

Fit-3 ta' Ottubru 1996 l-istess Joseph Lanzon rega kiteb fuq is-suggett. Din id-darba pero' l-ittra kienet indirizzata lill-Winston Carbone li, in vista tal-ezercizzju li kien qed isir minn konsulenti barranin ghall-klassifikazzjoni tal-ambjenti ghall-uzu tat-turisti, gie mitlub "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." Jidher li ma kien hemm ebda risposta ghal din l-ittra u in effetti Joseph Lanzon ikkonferma li x-xogholijiet mehtiega

ma kienux saru. Ghalhekk, skond l-istess Lanzon, il-licenzja ghas-sena 1997 ma kienetx ser tiggdedd.

Fit-12 ta' Marzu 1997 Louis Tabone ghas-socjeta' attrici kiteb lil Hotels and Catering Establishments Board u ghal diversi ragunijiet talab li l-blokk ta' appartamenti li kie jiffirma l-Burlington jkun "considered by your Board as part of the St. George's Park". Din it-talba giet konsiderata favorevolment u b'ittra tad-19 ta' Mejju 1997 Anthony R. Borg gie infurmat li "this Board has decided that this block of flats (il-Burlington) should no longer be considered as a separate unit but, with immediate effect be considered as part and parcel of St. George's Park". Dan ovviament bil-patt li certa kondizzjonijiet jibqghu jsehhu.

Meta gara dan is-socjeta' attrici rriteniet li li klwasola numru (4) tal-kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1989 ma kienetx ghadha in vigore u b'hekk insistiet li s-socjeta' konvenuta ma kienetx aktar intitolata ghal kumpens annwu fis-somma ta' LM3,427.09,6. Konsegwentement is-socjeta' konvenuta giet mitluba thallas is-somma indikata fic-citazzjoni li kienet tirrapresenta l-bilanc allegatament dovut mis-socjeta' konvenuta wara d-debiti konteggi bejn l-ammonti dovuti rispettivament u wara li s-socjeta' konvenuta ma gietx kreditata bis-somma fuq imsemmija ghal-perjodi meta din ma kienetx qedha topera r-restaurant u reception area.

Ikkunsidrat:-

Fuq il-kunteggi presentati mis-socjeta' attrici jidher li ma hemmx kontestazzjoni. Il-konvenut izda qed isostni li huwa ma ghandu jghati xejn billi l-ammonti dovuti ghal perjodu qabel is-sena 1991, u cioe meta

l-Burlington beda jopera bhala aparthotel, dawn jinsabu preskritti. U fir-rigward tal-ammonti reklamti ghal perjodu wara l-1 ta' Jannar 1997, il-konvenut qed jsostni li dawn mhux dovuti billi l-ftehim ghadu jsehh stante li sallum l-Burlington ghadu jopera bhala aparthotel.

Ikkunsidrat:-

Huwa minnu li, bhala konsegwenza tal-applikazzjoni u permess relattiv ta' Mejju 1997, l-blokk ta' appartement maghruf bhala The Burlington, illum huwa gestit, bhal ma kien sa Dicembru 1996, bhala aparthotel. Dan pero' bid-differenza li filwaqt li sal-1996 l-Burlington kien jikkostitwixxi "unit" ghalih, illum dan il-blokk gie inkorporat mal-complex maghruf bhala St. George's Park.

Gie allegat mill-konvenut li din kienet manuvra da parti tas-sidien sabiex jibbenefikaw minn riduzzjoni fil-hlas tal-licenzji u beneficci ohra. Issa apparti l-fatt li rrizulta bl-aktar mod car li tali "inkorporazzjoni" ma biddlet xejn fir-rata ta' hlas tal-licenzji billi xorta wahda qed jithallsu l-istess pagamenti skond il-units, dan, fil-fehma ta' din il-Qorti ma ghandu ebda rilevanza ghas-soluzzjoni tal-kwistjoni.

Biex wiehed jasal ghall-interpretazzjoni gusta ta' l-artikolu (4) tal-Kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1989, ghandu jsir ezami, kif ghamlet din il-Qorti aktar 'l fuq tal-beneficci li kienu se jgawdi l-partijiet rispettivi. Infatti jidher car li s-socjeta' attrici obligat ruhha li thallas lis-socjeta' konvenuta is-somma ta' LM3,427.09,6 fis-sena inkwantu din kienet se tibbenefika minn riduzzjoni fir-rata tal-licenzji bl-intervent tas-socjeta' konvenuta li kien jwassal biex l-blokk jigi klassifikat bhala aparthotel. Ghalhekk kemm 'l darba is-socjeta' konvenuta tonqos mill-obbligi taghha

li zzomm reception area u restaurant, dan l-obbligu ta' hlas jispicca. Din l-interpretazzjoni tidher cara mill-parti konkluzziva tal-istess klawsola numru (4) li tghid li l-ammont imsemmi jkun "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.**"

Dan ifisser li l-obbligu ta' hlas tas-somma indikata mhux marbut biss mal-fatt li l-Burlington jkun registrat bhala aprathotel, izda ukoll u principlament mal-perjodu li s-socjeta' konvenuta tibqa' tuza l-ambjenti imsemmija fl-istess klawsola ghall-iskopijiet imsemmija. Interpretazzjoni differenti u kif qed jigi suggerit mid-difensur tal-konvenut twassal ghall-konkluzzjoni assurda li s-socjeta' konvenuta tibqa' tibbenefika minn dan l-introitu anke jekk, ghal grazzja tal-argument hija tbiegh l-imsemmija ambjenti, semplicement ghax is-socjeta' attrici tkun sabet soluzzjoni differenti ghal problema taghha li tirregistra bhala aparthotel. Din l-interpretazzjoni mhux accettabbli.

Ghalhekk din il-Qorti hi tal-opinjoni, u hekk sejra tiddecidi, li gja la darba s-socjeta' konvenuta ma baqghetx tonora l-obbligi minnha assunti fil-klwasola numru (4) tal-kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1989 u dana billi nehhet ir-restaurant u r-reception area hemm imsemmija, l-obbligu tas-socjeta' attrici li thallas is-somma annwa ta' LM3,427.09,6 ma ghadux isehh.

Ikkunsidrat:-

Il-konvenut qed jeccepixxi l-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur ta' l-artikolu 2156(a) ghac-cnus dovuti ghall-perjodu bejn in-1989 sal-1993 u

dana billi qatt ma saret interpellazzjoni ghal hlas ta' l-ammonti dovuti dak inhar. Is-socjeta' attrici qed issostni li dawn ma humiex preskritti billi kien hemm it-tpacija a tenur ta' l-artikolu 1196 tal-Kap 16.

Il-Kap 16 jippreskrivi li meta tnejn min-nies huma debituri lejn xulxin ta' zewgt idjun li jkollhom it-tnejn bhala oggett somma flus, jew kwantita' determinata ta' hwejjeg fungibbli tal-istess specji, u li jkunu it-tnejn likwidi u li jistghu jintalbu, issir bejniethom tpacija. Din it-tpacija ssir *ipso jure* ukoll minghajr ma jkunu jafu d-debituri kemm 'l darba jkunu jezistu zewgt idjun fi zmien wiehed. Naturalment jekk issehh tpacija l-krediti u debiti rispettivi jigu kancellati u konsegwentement ma tistax tigi eccepita preskrizzjoni ta' wiehed jew l-iehor mid-debiti jew krediti.

Issa filwaqt li obbligu ta' hlas tac-cens tas-socjeta' konvenuta beda jsehh mill-kuntratt tat-2 ta' Novembru 1987, meta sar it-trasferiment tas-subutile dominju perpetwu tal-'airspace' fuq il-Burlington Complex, l-obbligu tas-socjeta' attrici ghall-hlas tas-somma annwa ta' LM3,427.09,6 beda jsehh mill-1 ta' Jannar 1991 u cioe meta effettivament l-Burlington Complex gie registrat bhala aparthotel. Ghalhekk certament bejn it-2 ta' Novembru 1987 u l-1 ta' Jannar 1991 ma setghet qatt sehhet tpacija u konsegwentement kull ammont dovut ghal dan il-perjodu huwa milqut bil-preskrizzjoni eccepita.

Is-socjeta' attrici izda mhux qed titlob hlasijiet ghall-perjodu antecedenti l-1 ta' Ottubru 1989 fir-rigward tac-cnus dovuti mis-socjeta' konvenuta. Jista' jkun, pero' dan ma jirrizultax, li qabel dik id-data, is-socjeta' konvenuta kienet qed tonora l-obbligi ta' hlas ta' cens impost jew trasferit, bil-kuntratt tat-2 ta' Novembru 1987. Kif gja intqal aktar 'l fuq l-obbligu tas-socjeta' attrici li thallas is-somma ta' LM3,427.09,6 beda

jsehh mill-1 ta' Jannar 1991. Ghalhekk kull ammont ta' cens dovut mis-socjeta' konvenuta qabel din id-data ma setghax jkun pacut, u fl-istess hin kull ammont ta' cens dovut wara din id-data, in eccess ghall-ammont ta' LM3,427.09,6, xorta wahda ma setghax jkun pacut billi t-tpacija tapplika biss bejn zewg ammonti ugwali. Isegwi li c-cens bir-rata ta' LM4,000 dovut qabel l-1 ta' Jannar 1991, kif ukoll kull ammont ta' cens bir-rata ta' LM572.90,4 (u cioe id-diferenza bejn ic-cens ta' LM4,000 dovut u l-ammont pacut a termini tal-kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1989) dovut bejn l-1 ta' Jannar 1991 u t-28 ta' Jannar 1993, (cioe hames snin qabel l-presentata tac-citazzjoni odjerna) huma teoretikament preskritti.

Izda l-artikolu 2160 tal-Kap 16 jippreskrivi illi l-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, **m'ghandhomx effett** (enfazi tal-qorti) jekk il-partijiet li jeccepuhom, meta jinghata lilhom il-gurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa. Ma jirrizultax li rapprezentant tas-socjeta' konvenuta ottempera ruhu ma dan il-provediment tal-ligi u konsegwentement din il-Qorti ma tistax tiehu konjizzjoni tal-preskrizzjoni eccepita.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' hdax il-elf erba' mija sebgha u tlettin lira maltin tnejn u hamsin centezimu (LM11,437.52) dovuti bhala subcens kif imsemmi fic-citazzjoni.

Bl-ispejjes kollha kontra s-socjeta' konvenuta.

Onor Imhallel Albert J. Magri