MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-17 ta' Jannar, 2007

Citazzjoni Numru. 442/2005

L-Imhallef Dr. Alberto, Renato u Sandro ahwa Magri, Yvonne armla ta’ Anthony de Domenico, Jane mart David Pullicino u Joseph Muscat
vs
Advantage Advertising Limited u b’digriet tal-15 ta’ Gunju 2005 gew kjamati fil-kawza Regency Estates Limited, Westminster Services Limited u Alfred Baldacchino personalment

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta’ l-atturi li biha ppremettew:

Illi l-atturi kienu proprjetarji tal-korp ta’ bini maghruf bhala Regency House, bin-numru 249/249A Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta;

Il-kumpannija konvenuta kienet tikri minghand l-atturi l-ambjent kummercjali fit-tielet sular tal-istess korp ta’ bini;

Illi ghalkemm il-kirja in kwistjoni llum kienet spiccat il-kumpanija konvenuta kienet ghadha ma rritornatx ic-cavetta tal-fond.

Illi l-kumpannija konvenuta kienet naqset li thallas il-pagamenti ta’ kera kollha dovuti minnha u kien ghad ghandha taghti bilanc ta’ tmintax-il elf erba’ mija sitta u hamsin Lira Maltija u tmenin centezmu (LM18456.80) lill-atturi u dan relattivament biss ghall-perijodu li kien imur sat-30 ta’ April 2005;

Illi l-atturi kienu rriservaw li jipprocedu ulterjorment kontra l-kumpanija konvenuta ghad-danni derivanti mill-okkupazzjoni minnha tal-ambjent premess wara li kienet intemmet il-kirja premessa;

Illi l-ammont mitlub fic-citazzjoni kien cert, likwidu u dovut lill-atturi u mill-kumpanija konvenuta li, min-naha taghha ma kellha ebda eccezzjoni li kienet tista’ validament topponi t-talba attrici;

Illi interpellata thallas il-kera l-kumpanija konvenuta kienet baqghet inadempjenti;

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tghaddi biex tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikolu 167 et seq tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili;

2. Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta thallas is-somma ta’ tmintax-il elf erba’ mija sitta u hamsin Lira Maltija u tmenin centezmu (LM18456.80) bilanc dovut mis-socjeta` konvenuta rapprezentanti kera ta’ ambjent kummercjali fit-tielet sular tal-fond maghruf bhala Regency House, bin-numru 249/249A Triq irRepubblika, il-Belt Valletta.

B’ riserva ta’ kull azzjoni ghad-danni jew kumpens mod iehor spettanti lill-atturi naxxenti fatti premessi fic-citazzjoni.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-14 ta’ Frar 1996 u tal-15 ta’ Mejju 2002 kif ukoll tal-mandat ta’ inibizzjoni prezentat qabel ic-citazzjoni. Il-kumpanija konvenuta, fil-persuna tar-rapprezentanti taghha giet ingunta ghas-subizzjoni.

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

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Advantage Advertising Limited li eccepiet:

1. Illi l-pretensjoni attrici ghall-hlas ta’ kera ghall-perjodu mill-14 ta’ Frar 1996 sat-30 ta’ April 2000 kienet preskritta ai termini ta’ l-artikolu 2156(c) [wara d-digriet tal-korrezzjoni ttal-14 ta’ Awissu 2006] tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dik sussegwenti, l-atturi kienu rrinunzjaw ghal kull dritt li seta’ kellhom ghall-kera ghall-perijodu bejn l-14 ta’ Frar 1996 u t-30 ta’ April 2002;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijet precedenti, il-pretensjoni attrici ghall-hlas ta’ kera ta’ Lm18,456.80 ghall-perjodu mill-14 ta’ Frar 1996 sat-30 ta’ April 2002 kellha tigi michuda abbazi ta’ l-artikolu 1153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta stante li l-hlas ta’ kera ghall-istess perjodu diga kien sar u sar in ***buona fede*** mis-socjeta konvenuta lil Westminster Securities Limited li, dak iz-zmien, kienet il-persuna li maghha kienet il-kirja;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokument prezentati mis-socjeta` Advantage Advertising Limited.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat li fil-15 ta' Gunju, 2005 il-partijiet qablu li ghalkemm kienet saret it-talba ghall-procedura tal-giljottina l-eccezzjonijiet jigu ammessi.

Rat it-talba ghall-kjamata in kawza ta' Regency Estates Limited, Westminster Securities Limited u Alfred Baldacchino personalment u li l-Qorti laqghat it-talba [fol 17].

Rat ir-rikors ta' Westminster Securities Limited, Regency Estates Limited u ta' Alfred Joseph Baldacchino li fih talbu li din il-Qorti

i) tawtorizzahom jiggustifikaw il-kontumacja u

ii) tiddifferixxi l-kawza ghal data ohra, u dan taht dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

Rat is-sentenza ta' din l-Qorti tas-16 ta' Frar, 2006 li kkonkludiet li "l-agir tal-kjamat in kawza zgur illi ma jammontax ghal "zball invincibbli". Jirrizulta li l-kontumacja in kwistjoni kienet certament kolpuza. Ic-citazzjoni stess fiha l-forma stampata fejn jirrizulta car l-obbligu ta' persuna li tirrispondi tali citazzjoni. Fil-kaz in ezami ma tirrizulta ebda kawza gusta bhala gustifikazzjoni, liema kawza gusta kienet tikkonsisti f' xi impediment legittimu indipendenti mill-volonta` tal-kjamat in kawza. Zgur li l-kjamat in kawza nomine kellu kolpa fl-agir tieghu. Jekk stess ma setax jaqbel fuq l-ammonti dovuti lill-konsulent legali hu seta' dejjem jiddepozita tali

ammonti u jezigi d-dritt tieghu li jqabbad konsulent legali iehor.

Ghalhekk ma thossx li l-kjamat in kawza nomine ggustifika l-kontumacja. Ghar-ragunijiet fuq imsemmija t-talba tal-kjamat in kawza nomine qed tigi michuda, bl-ispejjez kontra tieghu."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:
Fil-25 ta' April, 2006 il-Qorti tat il-fakulta` liz-zewg partijiet biex jipprezentaw noti ta' osservazzjonijiet dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet. Il-konvenut ipprezenta nota izda l-attur baqa' inadempjenti. Din id-decizjoni hija fuq dawn l-eccezzjonijiet.

L-atturi f'din il-kawza, agixxew biex jirkupraw ammonti ta' kera dovuti ghall-fond Regency House bin-numru 249/249A, Triq ir-Repubblika, Valletta, u dan relattivament ghall-perjodu li jmur biss sat-30 ta' April 2005, u s-somma totali tammonta ghal tmintax-il elf, erba' mija u hamsa u sittin Lira maltin, u tmenin centezmu (LM18456.80). Jidher li Advantage Advertising Limited bdiet tikri l-fond imsemmi minghand is-socjeta` Regency Estates Limited permezz ta' skrittura fit-23 ta' Marzu 1992, liema kera kella tithallas lil Regency Estates Limited. Kien hemm sentenza fl-ismijiet **"Imhallef Dr A Magri vs Aeroflot Russian International Airlines et"** deciza fil-15 ta' April, 2002 mill-Prim'Awla u konfermata fl-1 ta' Lulju, 2005 li ddecidiet li Westminster Securities Limited [li favur taghha Regency Estates Limited kriet Regency House kollu] ma kellhiex titolu li jiswa fuq il-fond. Skond is-socjeta` konvenuta hi kienet bdiet thallas il-kera lil Westminster Securities Limited u baqghet hekk thallas sat-30 ta' April, 2002.

Illi s-socjeta` konvenuta Advantage Advertising Limited eccepiet preliminarjament li l-kaz hu preskritt ai termini tal-artikolu 2156 (c) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. U fit-tieni lok, eccepew li l-atturi rrinunzjaw ghal kull dritt li seta' kellhom ghall-kera ghall-perjodu bejn l-14 ta' Frar 1996 u t-30 ta' April 2002.

D1. Kap 16 Art 2156 (c)

Jibda biex jinghad li l-eccezzjoni tal-konvenuti titratta l-preskrizzjoni kwinkennali skond l-artikolu 2156 (c) tal-Kodici Civili li jiddisponi:
"L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' hames snin:
c) L-azzjonijiet ghall-hlas ta' kera ta' bini jew ta' raba`;"

Ukoll, l-artikolu 2128 tal-Kap 16 jiddisponi:
"Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll b'att gudizzjarju pprezentat fl-isem tas-sid jew tal-kreditur innotifikat lill-parti li kontra taghha wiehed irid ma jhallix timxi l-preskrizzjoni, u li minnu jkun jidher bic-car illi s-sid jew il-kreditur bi hsiebhom izommu l-jedd taghhom."

L-atturi sostnew li f'dan il-kaz baghatu zewg ittri ufficjali lis-socjeta` konvenuta – kopji ta' dawn jinstabu fil-process. L-ewwel ittra hija datata 14 ta' Frar 1996 (a fol 5). U t-tieni ittra hija datata 15 ta' Mejju 2002 (a fol 15).

Min-naha l-ohra, is-socjeta` Advantage Advertising Limited sostniet li l-kera mill-14 ta' Frar 1996 sat-30 ta' April 2000 hija preskritta, u dan stante li l-pretensjoni ghall-hlas ta' kera hija preskritta bid-dekors ta' hames snin minn meta tkun dovuta. U gie sostnut ukoll, fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` konvenuta li fl-ewwel ittra t-talba hija referibbli ghal zgumbrament minhabba okkupazzjoni bla titolu validu fil-ligi. Dwar it-tieni ittra ufficjali gie sottomess li din ma sservix biex tinterrompi l-preskrizzjoni peress li fl-ittra ufficjali, hemm imnizzel l-izgumbrament abbazi li s-socjeta` konvenuta ma kellha l-ebda titolu validu, u gie mnizzel fl-ittra li jirriservaw id-dritt biss li jitolbu d-danni mill-okkupazzjoni illegali, u ma hemm imnizzel xejn fir-rigward tal-pendenzi tal-kera dovuti.

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li fic-citazzjoni odjerna, gie indikat li l-ammont li qed jintalab huwa relattivament biss ghall-perjodu li jmur sat-30 ta' April 2005. Illi jirrizulta li fl-ewwel ittra ufficjali esebita a fol 5, jissemma biss l-izgumbrament stante li l-koncessjoni enfitewtika ghalqet fi Frar 1996, u m'hemmx accenn ghall-pendenzi tal-kera, u

fit-tieni ittra, (a fol 15), izda hemm accenn ghall-hlas ta' danni kkawzati kagun tal-okkupazzjoni illegali tal-fond.

Interessanti hija l-kawza fl-ismijiet **Camilleri C vs Cremona S noe et** deciza mill-Qorti tal-Kummerc [Imh J D Camilleri] fid-19 ta' Settembru, 1990 min fejn jirrizulta li parti tista' titlob kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond mill-konvenut matul il-pendenza ta' kawza. Infatti ma jistax il-konvenut isostni li hu kien offra l-kera matul il-kawza ghax din kienet tkun ta' pregudizzju ghall-attur kieku hu accettha. Lanqas mhi applikabbli l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht il-Kap 16 Art 2156 (c) ghax l-attur talab kumpensazzjoni u mhux kera. Jinghad li l-preskrizzjoni ta' l-azzjonijiet personali tiddekorri mill-mument li fih jitwieldu l-azzjonijiet u ghalhekk minn mindu hemm id-dritt ta' l-azzjoni tiddekorri wkoll il-preskrizzjoni. It-tpacija tapplika meta l-ammonti jkunu likwidi. Il-kumpens mitlub kien gust u kien bazat fuq l-ammont li qabel kien jithallas bhala kera.

Izda hawnhekk, ta' min ighid ukoll, li ghar-rigward tal-preskrizzjoni, l-Artikolu 2133 tal-Kodici Civili jiddisponi:
"Il-preskrizzjoni tinkiser jekk id-debitur jew il-pussessur jaghraf il-jedd tal-parti li kontra taghha dik il-preskrizzjoni kienet bdiet miexja."

Kif ukoll, l-Artikolu 2134 tal-Kap 16, ighid hekk:
"Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll bi hlas akkont tad-dejn, maghmul mid-debitur innifsu jew minn wiehed li jkun jidher ghalih."

Issa fil-kaz in ezami, intqal mis-socjeta` Advantage Advertising Limited, li l-hlas ta' kera, fl-ammont ta' tmintax-il elf , erba' mija, u sitta u hamsin Lira Maltin, u tmenin centezmu, li jkopri l-perjodu mill-14 ta' Frar 1996 sat-30 ta' April 2002, diga sar u thallas lis-socjeta` konvenuta Westminister Securities Limited. Prova ta' dan hija l-ittra ufficjali datata 30 ta' Lulju 2002, (a fol 33), li ntbaghtet ghan-nom ta' Advantage Advertising Limited lil Westminister Securities Limited, Regency Estates Limited u Alfred Baldacchino. Fl-imsemmija ittra hemm interpellazzjoni ghar-rifusjoni ta' LM18396 rappresentanti

kera li thallset riferibbli ghall-14 ta’ Frar 1996 sat-30 ta’ April, 2002
“u dan billi jirrizulta li, kuntrarjament ghal dak minnkom dikjarat u garantit solidalment, din il-kera ma kellhiex tithallas lilkom imma lis-sidien tal-propjeta’ in kwistjoni…”

Illi gie ritenut li l-pagament akkont tad-debitur jikkostitwixxi rikonjizzjoni tad-dejn (Vol XXX p.1 p.755) u allura att minnu nnifsu interruttiv, ossija ***‘l’abdicazione di un diritto.’*** (**Farrugia vs Perini,** deciza mill-Prim’ Awla fis-7 ta’ Dicembru 1901).

Gie ribadit ukoll, fil-kawza **Sammut vs Vella,** deciz mill-Qorti tal-Kummerc fil-31 ta’ Mejju 1995, li dawn il-pagamenti huma rikonoxximent tad-debitu, u jservu biex jinterrompu l-preskrizzjoni. (Ara wkoll, **Patrick Staines noe vs Charles Falzon et,** deciza mill-Prim’ Awla fit-3 ta’ Ottubru 2002).

Ukoll, fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell, fl-ismijiet **Carmelina Vella vs Anthony Borg** deciza fis-16 ta’ Settembru 1994 intqal li:
“Huwa risaput illi l-preskrizzjoni tisfa interrotta kull darba li d-debitur jirrikonoxxi d-dritt tal-kreditur tieghu…..”

Biex l-attijiet tad-debitur jigu interpretati bhala rikonoxximent, jehtieg li jkunu univoci…..(**Baudry-Lacantinerie** Tratt. Teor. Prat. Dto. Civ., pag.393 et seq). (Ara wkoll, **Is-Socjeta Kummercjali Dominic Department Stores Ltd. vs Is-Socjeta Kummercjali Malta Dairy Products Limited,** deciza fit-30 ta’ Mejju 2003 mill-Qorti tal-Appell).

Fil-kaz in ezami l-ittra tat-30 ta’ Lulju, 2002 – Dok C a fol 33 tal-process jammonta ghal rikonoxximent tad-dritt tal-kreditur. Wiehed mill-iskopijiet tal-istitut tal-preskrizzjoni huwa li fid-dubbju wiehed ma jridx jibqa’ ma jafx ghandux jaghti. Mill-imsemmija ittra jidher car li s-socjeta’ konvenuta kienet ben konsapevoli ta’ l-ammont dovut minnha u ta’ xix kien dovut. Jista’ jinghad ukoll, li kien hemm rikonoxximent tad-dejn li kien tacitu, peress li s-socjeta` konvenuta Advantage Advertising Limited, bl-att li

ghamlet li harget il-pagament lil Westminister Limited, imbaghad baghtet l-ittra ufficjali esebita a fol 33, kif ukoll, l-ammissjoni da parti tas-socjeta` konvenuta stess, dan l-att fih innifsu juri l-volonta` univoka li tirikonoxxi d-dritt tas-socjeta` attrici. Ghalhekk dan kiser il-preskrizzjoni riferibbilment ghal kirjiet dovuti mill-1 ta' Mejju, 1998, izda mhux dawk riferibbli ghall-kera ta' l-14 ta' Frar, 1996 sat-30 ta' April 1996 ghal LM456.80, tal-1 ta' Mejju, 1996 sat-30 ta' April 1997 ghal LM2880, u tal-1 ta' Mejju, 1997 sat-30 ta' April 1998 ghal LM2880.

D2. Rinunzja tal-atturi ghal kull dritt li seta' kellhom ghall-kera ghall-perijodu 14 ta' Frar, 1996 sat-30 ta' April, 2002.

Is-socjeta` konvenuta sostniet ukoll li stante l-mod kif gew redatti l-ittri ufficjali li hemm il-kopji taghhom a fol 5 u 15, dan jimplika li l-atturi rrinunzjaw ghal kull dritt li seta' kellhom fir-rigward tal-kera.

Illi l-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni, u dan peress li bl-ebda mod il-lokuzzjoni wzata ma timplika li l-atturi rrinunzjaw ghall-hlasijiet tal-kera dovuti li kienu pendenti, anzi rriservaw id-dritt ghad-danni peress li s-socjeta` konvenuta ppersistiet fl-okkupazzjoni tal-fond ***de quo*.** Ghalhekk il-Qorti minn analizi tal-fatti u c-cirkostanzi tal-kaz hija tal-fehma, li ma tirrizulta l-ebda rinunzja espressa jew tacita tal-atturi ghar-rigward tal-kera li qed tigi mitluba.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tilqa' in parti u tichad in parti l-ewwel eccezzjoni kif fuq imsemmi, u tichad it-tieni eccezzjoni.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

Il-kawza differita ghall-kontinwazzjoni ghat-23 ta' April 2007 fl-10.00 a.m.

< Sentenza In Parte >

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