MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2007

Rikors Numru. 184/2006

Il-Kummissarju tal-Artijiet
vs
Marsaxlokk Sailing Club Company Limited

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors ta' Marsaxlokk Sailing Club Company Limited li bih esponiet:

Illi permezz ta' ittra ufficjali mibghuta mill-Kummissarju tal-Artijiet datata 3 ta' Novembru 2005 u debitament notifikata lis-socjeta` rikorrenti fl-20 ta' Jannar 2006, il-Kummissarju tal-Artijiet kien qed jitlob il-hlas tas-somma ta' sebgha u sebghin elf hames mija u tletin lira Maltin u tnejn u sebghin centezmu (Lm77,530.72) rapprezentanti arretrati ta' kera u kumpens kif dettaljat fl-istess ittra ufficjali.

Illi s-socjeta` rikorrenti bir-rikors odjern kienet qed toggezzjona ghat-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet, ghall-hlas tal-ammont imsemmi, stante li kien hemm pendenti proceduri ghall-hlasijiet ta' krediti spettanti lis-socjeta` rikorrenti, liema kawzi kienu fl-ismijiet Marsaxlokk Sailing Club Company Limited vs J&H Company Limited (Cit. No. 1022/2005TM), (Cit. No. 914/2004TM) u (Cit. No. 763/2003TM). Illi ghalhekk il-proceduri odjerni kellhom jigu sospizi pendenti l-ezitu fil-kawzi indikati, stante li l-mertu u d-decizjoni f'dawk il-kawzi kienu jistghu jinfluwixxu fuq il-mertu tat-talba tal-Kummissarju tal-Artijet riportata fl-ittra ufficjali odjerna.

Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghal dak li kien gja gie eccepit, dan l-ammont ma kienx dovut, peress li s-socjeta` rikorrenti dejjem kienet hallset dak rikjest minnha skond il-ligi, u dan kif kien ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tar-rikors.

Illi inoltre, l-ammont reklamat kien fi kwalunkwe kaz preskritt ai termini tal-Artikolu 2156(c) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti joghgobha tichad it-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet riportata fl-ittra ufficjali datata 3 ta' Novembru 2005, u dan ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li biha espona:

Illi huwa kien gie notifikat nhar is-16 ta' Frar 2006, b'rikors prezentat nhar id-9 ta' Frar, 2006, flimkien mad-digriet moghti mill-Qorti, fejn is-socjeta` rikorrenti kienet qed tikkontesta l-ammont mitlub mill-intimat, u fejn l-intimat inghata ghoxrin jum ghar-risposta –

Illi in vista tas-succitat, huwa kien qieghed jipprezenta r-risposta odjerna;

1). Illi fl-ewwel lok, ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti kien null, a bazi ta' l-Artikolu 789 (1) (c), tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, stante li kien nieqes mill-forma stabbilita taht l-Artikolu 174 (1)(b), tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2). Illi sekondarjament, u bla pregudizzju ghall-paragrafu precedenti, l-ammont kif pretiz mill-intimat, ai termini tal-ittra ufficjali datata 27 ta' Gunju 2005, kien kollu dovut, kif kien jindika d-dokument anness mar-risposta u mmarkat Dok "EC1", u ghalhekk il-pretensjonijiet tas-socjeta` rikorrenti kienu infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u kellhom jigu michuda.

3). Illi l-proceduri li kien hemm pendenti, bejn is-socjeta` rikorrenti u terzi ma kellhom l-ebda rilevanza ghall-ammont li kien hemm bejn l-intimat u s-socjeta` rikorrenti, stante li l-ammont dovut kien wiehed ta' arretrati ta' kera, illi kienu jirrizultaw minn kuntratt ta' kiri, (Dok "EC2"), fejn is-socjeta` rikorrenti kienet giet rikonoxxuta fil-kirja, bil-kundizzjonijiet stabbiliti f'dak il-kuntratt, (Dok "EC3"), u ghalhekk kull ammont kien dovut minnha bhala inkwilina tal-intimat.

4). Illi anqas ma kien minnu li l-ammont mitlub mill-intimat kien preskritt, stante li kien hemm korrispondenza da parti tas-socjeta` rikorrenti, fejn diversi drabi kienet ammettiet li hija kellha debiti mal-intimat dwar il-kiri tal-fond mertu tal-kawza odjerna, u ghalhekk ai termini tal-artikolu 2133 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta interrompiet il-preskrizzjoni (Dok "EC4", Dok "EC5" u Dok "EC6").

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti ma kellhiex tilqa' t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti, u tikkundannaha thallas l-ammont kif pretiz, bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skond il-ligi, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 3 ta' Novembru, 2005.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat l-ittra ufficjali mibghuta mill-Kummissarju tal-Artijiet lil Marsaxlokk Sailing Club Company Limited fit-3 ta' Novembru, 2005, u d-dikjarazzjoni annessa ma' l-istess ittra tas-Sur Albert Mamo – Kummissarju tal-Artijiet.

Xehed Vince Gilson li qal li l-kuntratt li kien sar mid-Dipartiment ta' l-Artijiet fuq l-art in kwistjoni kien sar mid-dipartiment u l-Air Supplies and Catering. Kien hemm klawsola li setghu jaghmlu ***sub-letting*** u d-dipartiment kien gie nfurmat u gew rikonoxxuti u saret is-***sub-letting***. Ghalhekk il-Marsaxlokk Sailing Club Company Limited giet rikonoxxuta bhala ***tentant*** ta' l-art. Fil-fatt din kienet kirja kif jirrizulta mid-dokument EC2 a fol 11 tal-process, u r-rikonoxximent isir permezz ta' ittra. Il-kundizzjonijiet ikunu dawk li jkunu gew uzati ghall-kuntratt originali. Ir-rikonoxximent sar permezz ta' ittra tat-2 ta' Marzu 2000 u ghalkemm rikonoxxuti fit-2 ta' Marzu 2000, ir-rikonoxximent sar b'effett mit-23 ta' Decembru 1980. It-talba ghall-hlas kienet proprju fl-istess ittra. In segwitu kien hemm ittra ta' Dr. Falzon ghal Marsaxlokk Sailing Club Company Limited fejn jinghad ***"naturally they shall take immediate steps to regularise the arrears of rent due"***. Is-somma hija ta' Lm134,470. Fl-20 ta' Marzu x-xhud kitbilhom u qalilhom bil-***break down*** ezatt ta' xiex kienu l-ammonti. Sa dak iz-zmien l-ammont kien ta' Lm51,920. Kien hemm talba min-naha tal-kumpanija biex il-kirja ssir cens u ghalhekk kien hemm negozjati ghaddejjin ghal dan il-ghan. Dwar id-dokumenti esebiti, ix-xhud ikkonferma li dawn jiffurmaw parti mill-***file*** tad-dipartiment.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

L-eccezzjoni dwar in-nullita` tar-rikors giet michuda fis-26 ta' Gunju, 2006.

Illi din id-decizjoni ser tittratta l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni li giet sollevata mis-socjeta` rikorrenti Marsaxlokk Sailing Club Company Limited

Jibda biex jinghad li din l-eccezzjoni tittratta 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.”

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 minn 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 accettaha. 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 tal-azzjonijiet personali tiddekorri mill-mument li fih jitwieldu l-azzjonijiet u ghalhekk minn mindu hemm id-dritt tal-azzjoni tiddekorri wkoll il-preskrizzjoni.

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, fl-ittra ufficjali tal-Kummissarju tal-Artijiet, intqal li l-hlas tal-kera fl-ammont ta’ wiehed u

hamsin elf , disa’ mija u ghoxrin Liri Maltin (Lm51,920.00) huwa dovut u jkopri l-perjodu mit-12 ta’ Novembru 2000 sal-11 ta’ Mejju 2004, l-ammont ta’ tmintax il-elf mija u sitta u sebghin Liri Maltin (Lm18,176.00) dovuti ghall-perjodu mit-12 ta’ Novembru 2000 sal 11 ta’ Mejju 2004, u l-ammont ta’ sebat elef, erba’ mija, erbgha u tletin Liri Maltin u tnejnu sebghin centezmu (Lm7,434.72) ghall-perjodu mit-12 ta’ Mejju 2004 sal-31 ta’ Ottubru 2005.

Illi gie ritenut ukoll 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).

Ukoll, fil-kawza **Sammut vs Vella,** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-31 ta’ Mejju 1995, gie ribadit 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).

Issa fil-kaz odjern, l-ittra tat-2 ta’ Marzu 2000 tammonta ghal rikonoxximent tad-dritt tal-kreditur. Wiehed mill-iskopijiet tal-istitut tal-preskrizzjoni huwa li fid-dubju wiehed ma jridx jibqa’ ma jafx ghandux jaghti. Jigi dedott, li r-rikonoxximent tad-dejn tas-socjeta` Marsaxlokk Sailing Club Company Limited jidher car mill-ittri a fol 19 [10/4/00

– ***Naturally they shall take immediate steps to regularise the arrears of rent due***] 20 [1/6/01 – ***when he can currently pay all arrears of rent due***] u 21 [22/3/04 – Il-klijent tieghi mhux qieghed jinnega li huwa obbligat li jhallas il-kera dovut].

Ghalhekk, mill-imsemmija ittri jidher car r-rikonoxximent tad-dejn. Ghalhekk jista' jinghad ukoll li kien hemm rikonoxximent tad-dejn li kien tacitu, ghalkemm jirrizulta rikonoxximent ta' somma dovuta, mhux precizat l-ebda ammont fir-rikonoxximent, izda gie pprecizat fl-ittri li ghandhom jithallsu ***arrears*** ta' kera.

Jirrizulta wkoll li sar pagament ta' tnejn u erbghin elf mitejn u tmien liri Maltin, (Lm42,208) sal 10 ta' Jannar 1996 (a fol 61). U minn dan jidher li kien hemm rikonoxximent tacitu tad-debitur. Issa, hekk kif gie stabbilit kemm-il darba fil-gurisprudenza nostrana, huwa minnu li dan l-att ta' ammissjoni ta' debitu huwa att fih innifsu li juri l-volonta` univoka li tirrikonoxxi d-dritt tal-kreditur.

Wiehed irid jara ghalhekk jekk iddekorrietx il-preskrizzjoni wara dan iz-zmien billi fuq l-aspett ta' pagament ta' kera ma jirrizultax li Marsaxlokk Sailing Club Company Limited ivversat xi pagament iehor ghall-kera (u ghalhekk sar rikonoxximent tacitu). Izda mid-dokumenti fuq imsemmija u specifikament dak a fol 19 tal-process datat 10 ta' April 2000 jissemma ***naturally they shall take immediate steps to regularise the arrears of rent due*** u ghalhekk wiehed irid jara ddekorriex il-perjodu ta' hames snin hawnhekk li fil-fatt ma ddekorriex minhabba li d-data tal-pagament hija 10/01/1996 waqt li d-data tal-ittra hija 10/04/2000. In segwitu saru l-ittri l-ohra fol 19, 20 u 21 u wara nbdew il-proceduri odjerni u dan iwassal ghall-fatt li l-preskrizzjoni giet dejjem miksura.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` Marsaxlokk Sailing Club Company Limited, gie rilevat li f'dan il-kaz ma kienx hemm ir-rekwiziti kollha, tal-volontarjeta`, tal-konsapevolezza, u tal-inekwivocita` proprju ghaliex is-socjeta` Marsaxlokk Sailing Club weghdet li tottempera ruhha mal-obbligi taghha wara li tigi koncessa l-art b'titolu

ta' enfitewsi u cioe` li fil-fehma ta' l-istess socjeta` tali accettazzjoni kienet marbuta ma' kundizzjoni sospensiva u cioe` li l-hlas isir biss ladarba l-Kummissarju tal-Artijiet jikkoncedi l-art in kwistjoni lis-socjeta` b'titolu ta' enfitewsi. Dan l-att qatt ma gie pubblikat u s-socjeta` giet rikonoxxuta biss b'titolu ta' kera. Izda din il-Qorti hija tal-fehma li din ma kenitx kundizzjoni sospensiva. L-iskop tal-principji tal-preskrizzjoni ma gewx b'ebda mod mittiefsa minn dan il-fatt. Meta saret l-ittra sar rikonoxximent tal-kera dovuta u wiehed ma jistax jikkampa taht il-kuncett tal-preskrizzjoni minhabba dan l-aspett. Il-kundizzjoni sospensiva twassal ghal rabta purche` jsir dak rikjest f'kundizzjonijiet normali izda fil-kaz in ezami sar rikonoxximent ta' dak li kien <u>gja dovut</u> u mhux xi koncessjoni jew weghda min-naha tal-kumpanija min-naha wahda u l-ghoti b'enfitewsi min-naha l-ohra. Tali rikonoxximent fl-ittra jikser il-kuncett tal-preskrizzjoni.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi, tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, izda minhabba n-natura tal-kaz fuq dan l-aspett spejjez bla taxxa.

Ir-rikors jibqa' differit ghat-3 ta' Ottubru 2007 fl-9.45 a.m. biex jigu ezaminati l-ahhar zewg aspetti u cioe` dak imsemmi fir-rikors dwar proceduri ohra pendenti ghall-hlasijiet ta' krediti spettanti lill-mittenti u li ghaliha l-Kummissarju tal-Artijiet laqa' bit-tielet eccezzjoni a fol 9, u ghall-aspett l-iehor li l-ammont mitlub mhux dovut li ghaliha l-Kummissarju tal-Artijiet laqa' bit-tieni eccezzjoni a fol 8.

< Sentenza In Parte >

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