MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
MARIO SCERRI

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2007

Talba Numru. 37/2006

Raymond u Jane konjugi Sammut

vs

Nike u Frances konjugi Ratcliffe; u Watersure Limited.

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba li jghid hekk :

"Illi l-atturi huma proprjetarji tal-hanut bin-numru tnax (12) u t-toilet internament immarkat bl-ittra 'D' li jinsab fil-pjan terran ta' kumpless ta' hwienet maghruf bhala 'Best Buy Shopping Arcade' li jinsab fi Triq Is-Suq, Victoria, Ghawdex.

Illi permezz ta' skrittura ta' l-erbaghtax (14) ta' Marzu elfejn u hamsa (2005), l-atturi krew dan il-hanut u toilet lill-kumpanija Watersure Limited ghal terminu ta' hames snin (Dok.A).

Illi fuq l-istess ftehim dehru il-konvenuti Nick u Jane konjugi Ratcliffe li kkostitwew irwiehhom bhala garanti flimkien u solidalment mas-socjeta’ Watersure Limited ghall-obbligi assunti minnha fuq il-ftehim.

Illi fuq din il-kera u a bazi ta’ l-istess skrittura, huma dovuti fil-prezent mill-konvenuti l-ammont ta’ sebgha mija u hamsa u sebghin lira Maltija (Lm775) rapprezentanti hlas ta’ kera dovut fl-14 ta’ Dicembru 2005, l-14 ta’ Marzu 2006, u l-14 ta’ Gunju 2006, kif ukoll ghaxar liri Maltin (Lm10) bi hlas ghall-kontribuzzjonijiet dovuti fuq il-partijiet komuni.

Illi ghalkemm interpellati diversi drabi, il-konvenuti baqghu ma ghamlu ebda pagament fuq dan l-ammont.

Ghaldaqstant l-atturi qed jitolbu bil-qima li l-konvenuti jkunu kkundannati flimkien u solidalment bejniethom biex ihallsu lill-atturi l-ammont imsemmi flimkien ma’ l-imghax b’effett minn meta l-pagamenti kienu dovuti sal-hlas effettiv, kif ukoll ta’ l-ittri interpellatorji datati 1 ta’ Marzu 2006, 7 ta’ Marzu 2006, 6 ta’ April 2006, u 10 ta’ Mejju 2006; tal-ittra ufficjali numru 206/2006 spedita f’Marzu 2006, u l-ispejjez ta’ dawn il-proceduri.”

Ra r-risposta tal-konvenuti Nike u Frances konjugi Ratcliffe li tghid hekk :

“Illi l-esponenti jaqblu mal-atturi dwar il-fatt illi huma sidien tal-fond de quo, u illi il-fond kien gie mikri lis-socjeta’ ‘Watersure Limited’. Dwar il-fatt illi l-esponenti dahlu garanti solidali ghall-hlas tal-kera, l-esponenti saru jafuh biss wara li bdiet tigi skambjata korrispondenza mal-atturi dwar il-hlas ta’ kera da parti tas-socjeta’ ‘Watersure Limited’. L-esponenti kienu bieghu l-ishma f’din is-socjeta’ lil Godfrey Formosa u ghaddewlu il-pussess tal-assi kollha taghha, inkluz il-fond lokatizju. Ghalhekk kull ammont ta’ kera dovut ghandu jithallas minn dik is-socjeta’ u minn hadd aktar. U jekk l-esponenti jigu kkundannati ihallsu xi ammont bhala garanti ghall-kumpannija (haga li huma jissottomettu illi ma ghandhiex issir), id-dritt ta’ rivalsa

taghhom kontra s-socjeta' u kontra Godfrey Formosa irid jigi rizervat u jibqa' impregudikat.

Jigi sottolinjat ukoll illi l-esponenti ittentaw illi jirritornaw il-pussess tal-fond lokatizju lill-atturi, galadarba il-fond illum ma ghadux jintuza, izda kien Godfrey Formosa illi irrifjuta illi jaghmel dan u ghalhekk ukoll l-esponenti ghandhom jigu liberati minn kull obbligazzjoni ghall-hlas tal-ammont mitlub mill-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez."

Is-socjeta' konvenuta debitament notifikata fit-termini tal-artikolu 187(3) tal-Kap.12, baqghet ma dehhlet ebda risposta.

Sama' il-provi li ressqu l-partijiet;

Ra l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Sama' lid-difensuri tal-partijiet;

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidra :

Din hija kawza ghall-hlas tal-kera u ghall-hlas ta' kontribuzzjonijiet ohra dovuti ghall-partijiet komuni tal-kumpless li minnu l-hanut mikri lis-socjeta' konvenuta jifforma parti. Jirrizulta li bejn l-atturi u s-socjeta' konvenuta Watersure Limited kien sar kuntratt tal-kera fl-erbatax (14) ta' Marzu elfejn u hamsa (2005), li permezz tieghu l-atturi kienu krew lis-socjeta' konvenuta l-hanut internament markat bin-numru tnax (12) u t-toilet internament markat bl-ittra "D" fil-pjan terran, u li jiffurmaw parti mill-kumpless kummercjali maghruf bl-isem "Best Buy Shopping Arcade", fi Triq Is-Suq, Victoria, Ghawdex, bil-kera ta' elf u ghoxrin liri maltin (Lm1,020) fis-sena li tithallas kull tliet xhur. Fuq dan il-kuntratt l-imharrkin konjugi Ratcliffe kienu deheru kemm ghan-nom u in

rapprezentanza tal-kumpannija Watersure Limited, u personalment ikkostitwew ruhhom ukoll bhala garanti solidali mal-kumpannija ghall-esekuzzjoni u adempiment tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Illi l-kontestazzjoni tal-konvenuti konjugi Ratcliffe mhijiex dwar l-ammont ta' hlas li qed jintalab, liema ammont ta' hlas imkien ma jidher mill-atti li qatt gie kkontestat, izda l-kontensjoni tal-imharrkin konjugi Ratcliffe hija li huma ma kienux jafu li kienu dahlu garanti solidali mal-kumpannija ghall-hlas tal-kera, u kien biss meta bdiet tigi skambjata korrispondenza mal-atturi dwar il-hlasijiet li qeghdin jintalbu li huma saru jafu b'dan. Inoltre, l-imharrkin konjugi Ratcliffe jikkontendu li sussegwentement ghall-kuntratt tal-kera huma kienu bieghu l-ishma taghhom f'din il-kumpannija lil certu Godfrey Formosa u kienu ghaddewlu l-pussess tal-assi kollha taghha, inkluz il-fond lokatizju, u ghalhekk, skond huma, kull ammont ta' kera dovut ghandu jithallas minn dik is-socjeta' u minn hadd aktar.

Illi t-Tribunal iqis li l-atturi agixxew korrettement meta pprocedew gudizzjarjament mhux biss kontra s-socjeta' Watersure Limited izda wkoll kontra l-konvenuti l-ohra konjugi Ratcliffe personalment. Il-garanzija moghtija mill-konvenuti konjugi Ratcliffe fuq l-iskrittura privata li permezz taghha giet ikkostitwita l-kera mhijiex wahda semplici imma hija wahda *in solidum* cjoe' *joint and several*, u l-konsegwenza hija illi l-garanti *in solidum* fit-termini tal-artikolu 1935(b) tal-Kodici Civili Kap.16 huwa fl-istess pozizzjoni tad-debitur, u ma jistax jitlob jew jopponi l-eccezzjoni tal-eskussjoni jew il-beneficcju tad-divizjoni. In fatti l-effetti tal-garanzija solidali principalment jirrizolvu ruhhom proprju f'dan bil-konsegwenza illi l-kreditur huwa moghti d-dritt illi jagixxi direttament kontra l-garanti solidali minghajr il-htiega li qabel jagixxi kontra d-debitur principali jew li jirrikorri ghall-eskussjoni jew ghad-divizjoni tal-beni qabel ma jkun jista' jagixxi kontra l-garanti solidali [Appell, **Av. Dottor Henry sive Eric Mamo noe vs Charles Psaila et**, 19/05/1995].

Illi dan it-Tribunal qieghed iqis biss, li dwar l-allegazzjoni li l-obbligazzjoni tal-imharrkin konjugi Ratcliffe hija wahda

sussidjarja, din tinsab kontradetta kemm mill-provi fl-atti kif ukoll fil-ligi [artikoli 1094, 1096, 1935(b), 1937, u 1941 tal-Kodici Civli] li tghid sewwa sew kontra dak li qeghdin jallegaw l-imharrkin konjugi Ratcliffe. It-Tribunal iqisha rrilevanti f'dan il-kuntest dak li qajmu l-konvenuti konjugi Ratcliffe fir-risposta taghhom, li huma jghidu li ma kienx baqghalhom kontroll tat-tmexxija tal-kumpannija mharrka wara li kienu bieghu l-ishma taghhom fiha lil Godfrey Formosa meta johrog b'mod car mill-atti tal-kawza li, fi zmien li saret l-obbligazzjoni mal-atturi u ghal xi zmien wara, l-imharrkin konjugi Ratcliffe kienu deheru fuq dik l-obbligazzjoni sewwa sew bhala rapprezentati tad-debitrici ewlenija.

Illi lanqas mhija ta' suffragju d-difiza tal-imharrkin konjugi Ratcliffe li huma saru jafu li kienu kkostitwew ruhhom garanti solidali ghall-obbligazzjonijiet assunti mill-kumpannija meta bdiet tigi skambjata l-korrispondenza mal-atturi. Bir-rispett kollu, din mhijiex u ma tistax titqies bhala skuzanti – ladarba huma ffirmaw hu sottintiz li kienu jafu x'kienu qeghdin jaghmlu u li kienu qeghdin jifhmu. Jekk ma kienx il-kaz kellhom id-dover li jitolbu l-assistenza. Ma jirrizultax li saru xi proceduri biex tigi attakkata l-iskrittura. Il-konvenuti konjugi Ratcliffe waqqfu biss fuq l-allegazzjoni minghajr ma giet issostanzjata. Ladarba kienu ffirmaw huma intrabtu li jesegwixxu in bona fede u hekk ghandu jsir [Qorti Civili Prim'Awla, **APS Bank Ltd. vs Colcam International Market Associates Limited et**, 06/02/2003].

Illi dwar it-talba tal-atturi, it-Tribunal fela bir-reqqa d-dokumenti kollha mressqa minnhom u jsib li dawn isostnu t-talba maghmula fl-att tal-avviz. Id-dokumenti li juru l-bilanci dovuti mill-kumpannija mharrka huma awtentikati kif titlob il-ligi u fuq kollox gew konfermati bil-gurament bhala dovuti. Dwar ir-rabtiet l-ohrajn li jezistu bejn l-atturi u l-imharrkin l-ohra konjugi Ratcliffe johrog car li dawn inholqu bil-kitba privata dokument A esibita a fol.6 tal-process, u li r-regolarita' taghha hadd ma ressaq hjiel ta' dubbju dwarha. Jirrizulta mill-atti li l-atturi mxew tempestivament, intwera wkoll li saru nterpellazzjonijiet

f'waqthom lill-imharrkin, u li dawn gew innotifikati lilhom kif titlob il-ligi wkoll, tant li gew imwiegba minnhom ukoll.

Illi dan kollu ma jhalli l-ebda dubbju f'mohh it-Tribunal li dak li qeghdin jitolbu l-atturi f'din il-kawza ghandhom jedd ghalih, u m'hemm l-ebda raguni siewja l-ghaliex it-talba taghhom m'ghandhiex tigi milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet, it-Tribunal qieghed jiddeciedi l-kawza billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-imharrkin, jilqa' t-talba tal-atturi u jikkundanna lill-imharrkin solidalment bejniethom biex ihallsuhom is-somma ta' sebgha mija u hamsa u sebghin liri maltin (LM775) rapprezentanti hlas ta' kera dovuti ghall-iskadenzi tal-kera tal-14 ta' Dicembru 2005, l-14 ta' Marzu 2006, u l-14 ta' Gunju 2006, kif ukoll inkluza f'dan l-ammont hemm il-hlas ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) dovuti ghall-kontribuzzjonijiet fuq il-partijiet komuni tal-kumpless li minnu l-hanut li kien gie mikri, jifforma parti, flimkien mal-imghaxijiet fuq l-imsemmija somma totali b'effett mit-28 ta' Marzu 2006, meta giet spedita l-ittra ufficjali numru 206/2006 kontra l-konvenuti sal-jum tal-hlas effettiv.

Tikkundanna lill-imharrkin solidalment ihallsu l-ispejjez kollha tal-kawza. Dan bla pregudizzju ghal kull azzjoni ta' rivalsa li l-imharrkin Nike u Frances konjugi Ratcliffe ghandhom jew jista' ghandhom kontra s-socjeta' Watersure Limited.

< Sentenza Finali >

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