

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 592/2004

Spinola Development Company Limited (C331).

Vs

**Dr. Lorraine Conti nominata b'digriet tal-20 ta'
Awissu, 2004 bhala kuratur deputat biex
tirrapprezenta lil Frederick Schell (Passaport Svediz
65665013) u lil Eva Pia Kistner (Passaport Svediz
09646264)**

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l-atti ta' citazzjoni li permezz taghha s-socjeta' attrici
ppremettiet:

Peress illi l-konvenuti huma debituri tas-socjeta' attrici fis-somma ta' Lm41,280.85 (wiehed u erbghin elf mitejn u tmenin lira Maltija u hamsa u tmenin centezmu) rapprezentanti arretrati ta' kera ghal fond Livell numru sbatax (17) fil-Portomaso Business Tower, Portomaso, San Giljan u ghall perjodu mill-1 ta' Dicembru, 2000 sat-30 ta' Novembru, 2002, skond l-anness *statement* immarkat bhala Dokument "A";

Peress illi l-konvenuti huma wkoll debituri tas-socjeta' attrici fis-somma ta' Lm1,122.09 (elf mija u tnejn u ghoxrin lira Maltija u disa' centezimi) rapprezentanti sehemhom mill-ispejjez komuni tal-Portomaso Business Tower, Portomaso, San Giljan skond l-anness Dokument "B" kif ukoll fis-somma ta' Lm13.80 (tlettax-il lira Maltija u tmenin centezimu) rapprezentanti l-mizata tal-*Car Park* tal-fuq imsemmi torri skond l-anness Dokument "C";

Peress illi l-konvenuti huma wkoll debituri tas-socjeta' attrici fis-somma ta' Lm929.37 (disa' mija u disgha u ghoxrin lira Maltija u sebgha u tletin centezimu) rapprezentanti, in kwantu ghas-somma ta' Lm8.84 (tmien liri Maltin u erbgha u tmenin centezimu) l-ammont dovut minnhom ghal konsum ta' elettriku fl-appartament 13103 (tlettax-il elf mija u tlieta) fil-kumplex ta' Portomaso, San Giljan skond l-anness Dokument "D" u in kwantu ghas-somma ta' Lm920.53 (disa' mija u ghoxrin lira Maltija u tlieta u hamsin centezimu) sehemhom mill-ispejjez tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti fejn jinstab l-appartament hawn fuq imsemmi fil-kumplex ta' Portomaso, San Giljan skond l-anness *statement* immarkat bhala Dokument "E";

Peress illi ghalhekk il-konvenuti, flimkien u in solidum bejniethom, huma debituri tas-socjeta' attrici fis-somma komplessiva ta' Lm43,346.11 (tlieta u erbghin elf tliet mija u sitta u erbghin lira Maltija u hdax-il centezimu);

Peress illi ghalkemm il-konvenuti gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali tal-5 ta' Frar, 2003 sabiex ihallsu s-socjeta' attrici, dawn baqghu inadempjenti minghajr gjusta kawza skond il-ligi;

U peress illi d-debitu huwa cert, likwidu u skadut u fil-fehma tassocjeta' attrici l-konvenuti ma ghandhomx eccezzjonijiet x' jaghtu kontra t-talba attrici, u rapprezentant tas-socjeta' attrici qieghed jannetti ma' din ic-citazzjoni affidavit guramentat (Dokument "X") a tenur tad-dispozizzjonijiet ta' l-artikoli 167 et seq tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti l-ghaliex, ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tilqa' t-talba tas-socjeta' attrici u tiddeciedi din il-kawza bid-dispenza tas-smiegh a tenur ta' l-artikoli 167 et seq tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tikkundanna lill-konvenuti flimkien u in solidum bejniethom sabiex ihallsu s-somma ta' Lm43,346.11 lis-socjeta' attrici.

Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez kollha nkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-5 ta' Frar, 2003 kontra l-konvenuti minn issa ngjunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur a fol. 3 tal-process;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ta' Dr. Lorraine Conti nomine a fol. 17 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi preliminarjament ic-citazzjoni hija nulla ai termini ta' l-artikolu 156 tal-Kapitolu XII tal-Ligijiet ta' Malta stante illi ma hemm l-ebda indikazzjoni la fil-premessi u lanqas fid-dikjarazzjoni ta' l-attrici, tal-perjodi li ghalihom l-ammonti huma allegatament dovuta u lanqas tal-*breakdown* ta' l-ammonti pretizi, liema nuqqasijiet jippregudikaw sostanzjalment il-kapacita' tal-konvenuti ii jirrispingu t-talbiet attrici u li jhejju d-difiza taghhom u dan *ai* termini ta' l-artikolu 789 tal-Kap XII tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Subordinament u minghajr pregudizzju, l-ewwel u t-tieni talba fic-citazzjoni ghandhom jigu michuda peress illi l-ammont mitlub mis-socjeta' attrici mhuwiex

kollu dovut u dan peress illi, fir-rigward (i) tas-somma pretiza ta' wiehed u erbghin elf mitejn u tmenin lira Maltin u hamsa u tmenin centezmu (Lm41,280.85) s-socjeta' attrici naqqset mill-obbligi taghha li tikkunsinna l-fond mikri u tpoggi lill-konvenuti fir-rejali' godiment tal-fond mikri lilhom, kif kienu obbligati illi jaghmlu ai termini ta' artikolu 1539 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghaldaqstant din is-somma mhijiex dovuta; (ii) ta' l-ammont ta' elf u tnejn u ghoxrin lira Maltin u disa' centezmi (Lm1,220.09), la darba l-konvenuti qatt ma setghu jaghmlu uzu mill-fond mikri lilhom minhabba n-nuqqasijiet tas-socjeta' attrici, l-istess konvenuti ma jistghux jigu mizmuma responsabbli ghall-ispejjez tal-komun in konnessjoni mall-fond, u ghaldaqstant mhuwiex l-anqas dovut; subordinatament u minghajr pregudizzju, illi fi kwalunkwe kaz il-konvenuti ghandhom informazzjoni illi dan l-ammont qieghed fil-prezent fil-process li jigi nvestigat mir-residenti tal-Portomaso Business Tower sabiex tigi verifikata l-korrettezza tieghu; u (iii) tas-somma l-ohra ta' disa' mija u disgha u ghoxrin lira Maltin u sebgha u tletin centezmu (Lm929.37) pretiza fic-citazzjoni, il-Kumitat tar-residenti ta' Portomaso Complex qieghed fil-process illi jivverifika s-somma dovuta ghal spejjez komuni u l-konvenuti lesti ii jhallsu tali ammont ii jigi vverifikat minn dan il-kumitat ghaldaqstant l-ammont mitlub mis-socjeta' attrici mhix necessarjament dovut kollu;

3. Illi dejjem subordinatament u minghajr pregudizzji, l-ispejjez ta' din il-kawza ghandhom jigi sopportati mill-atturi;

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet a fol. 31;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-kuratur a fol. 37;

Rat it-talba ghall korrezzjoni maghmula fid-9 ta' Marzu 2005;

Rat l-opposizzjoni tal-konvenuti u l-ewwel eccezzjoni taghhom;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat is-sentenza preliminari fid-29 ta' April 2005 fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti dwar in-nullita' tac-citazzjoni fejn il-Qorti cahdet l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti u laqghet it-talba ghal korrezzjoni mitluba mill-atturi;

Rat in-nota ta' riduzzjoni ipprezentata mis-socjeta' attrici fit-30 ta' Ottubru 2006 a fol. 209 fejn irriduciet it-talba taghha bis-somma ta' Lm920.53 rapprezentanti l-ispejjez tal-*common costs* ghas-sena 2004 stante hlas tal-istess somma fil-mori tal-kawza.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota tal-konvenuti;

PROVI

Is-socjeta' attrici pprezentat mac-citazzjoni hames *statements* ta' l-ammonti li qed tippretendi kif ukoll affidavit ta' Raymond Fenech, direttur tas-socjeta' attrici (fol. 12) fejn ikkonferma li l-konvenuti jinsabu debituri tas-socjeta' attrici fis-somma kumplessiva ta' Lm43,346.11, u spjega f'hiex jikkonsisti dan l-ammont cjoe:

- i) Is-somma ta' Lm41,280.85 bhala arretrati ta' kera ghal fond livell numru sbatax (17) fil-Portomaso Business Tower, Portomaso, San Giljan;
- ii) is-somma ta' Lm1,122.09 bhala sehem il-konvenuti ta' l-ispejjez komuni tal-Portomaso Business Tower;
- iii) is-somma ta' Lm13.80 rapprezentanti l-mizata tal-*Car park* ta' fuq l-imsemmi torri;
- iv) is-somma ta' Lm8.84 rapprezentanti l-ammont dovut ghal konsum tal-elettriku fl-appartament numru 13103, fil-kumpless ta' Portomaso, proprjeta' tal-istess konvenuti; u
- v) is-somma ta' Lm920.53 bhala sehem il-konvenuti mill-ispejjez tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti

Kopja Informali ta' Sentenza

(liema ammont gie sussegwentement imhallas mill-konvenuti fil-mori tal-kawza).

KONTESTAZZJONI

Inadempjenza kuntrattwali

Il-konvenuti qeghdin jecepixxu l-inadempjenza kuntrattwali tas-socjeta' attrici bhala raguni ghaliex il-hlas pretiz mis-socjeta' attrici mhux dovut.

Il-konvenuti jsemmu fl-affidavits taghhom illi huma ma' setghux jaghmlu uzu mill-fond mikri lilhom ghaliex is-socjeta' attrici ma' issuplietx tlett *lifts* kif kienu obbligati li jaghmlu ai termini tal-kuntratt ta' kera iffirmit bejn il-partijiet datat l-14 ta' Dicembru 2001 (a fol. 90) u apparti minnhekk il-*lifts* li kien hemm ma' kienux jiffunzjonaw tajjeb. Il-konvenuti pprezentaw affidavit ta' Christopher J. Pace (a fol. 216) direttur tal-kumpanija Business Tower Limited li hija proprjetarju ta' zewg sulari tal-Portomaso Business Tower li kkonferma li minn meta l-kumpanija rapprezentata minnu akkwistat il-proprjeta' taghha u cjoe' mit-30 ta' Settembru sad-data li fiha ipprezenta l-affidavit minn dejjem kellhom problemi kbar fil-*lifts* u

“dawn il-problemi kbar fil-bini jimpedixxu li l-inkwilini u s-sidien jaghmlu x-xoghol taghhom efficcjatement fil-bini”.

Ghalhekk il-konvenuti jissottomettu li la darba l-fond mikri lilhom kien jinsab fis-sbatax-il sular u biex jacedu ghall-fond in kwistjoni kellhom bilfors juzaw il-*lifts* u dawn il-*lifts* ma' kienux jiffunzjonaw, huma ma' setghux jaghmlu x-xogholijiet ta' *finishings* rikjesti fil-fond biex jibdew joperaw n-negozju taghhom. Ghalhekk huma mhumiex tenuti jhallsu lis-socjeta' attrici l-kera billi ma' kellhomx it-tgawdija tal-fond.

Trasferiment tal-fond

In oltre, il-konvenuti qeghdin jinvokaw l-Artikolu 12 ta' l-imsemmi kuntratt li jirreferi ghal “*assignment, subletting or*

transfer” u qeghdin jargumentaw illi s-socjeta’ attrici naqqset mill-obbligi kuntrattwali taghha ghaliex waqqfet lill-konvenuti milli jittrasferixxu jew ibieghu l-fond lil terzi persuni meta skond huma kellhom dritt jaghmlu dan. Il-konvenuti pprezentaw affidavit ta’ Marcel Casolani (a fol. 124) u ta’ Frank Salt (a fol.75) fejn dawn kkonfermaw illi l-konvenuti kienu ghamlu riklam fuq il-gazzetta (a fol. 127) sabiex jippruvaw jbieghu s-sbatax-il sular tat-torri mikri lill-konvenuti pero’ sussegwentement il-konvenut Fredrick Schell kien tahom struzzjonijiet biex ma’ jkomplux jirriklamaw din il-proprjeta’ ghaliex is-socjeta’ attrici kienet qeghda toggezzjona ghal dan.

Problemi finanzjarji

Minn naha l-ohra, is-socjeta’ attrici tinsisti illi l-hlas ma’ sarx mill-konvenuti ghaliex kellhom problemi finanzjarji u mhux ghar-ragunijiet li l-konvenuti issa qeghdin isemmu fil-kawza odjerna. In sostenn ta’ dan xehed Maurice Tabone li ezebixxa *fax* u *e-mail* li gew mmarkati bhala Dok. MT1 u MT 2 lkoll datati it-22 ta’ Jannar 2002 li jinsabu a fol. 201-202 mibghuta lill mill-konvenuta Eva Kistner li fihom l-istess konvenuta issemmi dawn il-problemi finanzjarji. Hi tgħid :

“I have a meeting this week with our bank in order to resolve our financial situation regarding our floor in the Portomaso Tower”.

Maurice Tabone jghid li kellu relazzjoni “eccellenti” mal-konvenuti u kien ghamel minn kollox sabiex jghinhom fis-sitwazzjoni taghhom, fis-sens li tahom bizzejjed zmien sabiex jhallsu ghaliex kien jaf illi kellhom problemi finanzjarji u xehed ukoll illi l-konvenuti stess kienu jibghatulu l-haddiema li huma jkunu qabbdu sabiex jaghmlu x-xogħol ta’ *finishings* u ma’ jkunux hallsuhom, biex hu jassigurahom illi s-socjeta’ attrici kienet qed ittihom zmien sabiex ihallsu. Ix-xhud jghid illi l-konvenut kien qallu illi :

“l-business tieghu kien in telecommunications u ntlaqat doppjament mill-problema li kien hemm fil-

communications industries fil-1999/2000. Hu kien qiegħed jistabilixxi hawn Malta digital TV, satellite TV and cable station u l-manager tieghu kif spjegalna dak iz-zmien kien għamillu stragi u ħarab b'xi flus ukoll, barra minn hekk xi flus li kellu jircievi minn Sweden l-affarijiet ma' marrux tajjeb għax at the same time omm il-mara tieghu li kellu shares f'hafna telecommunications miet dak iz-zmien u gew assesjati għad-duty fi Sweden bil-valuri tas-shares ta' meta kien miet huwa, illi bazikament ħarabathom u li kellhom jbieghu xi shares fi Sweden ukoll. Kellu diffikultajiet finanzjarji serji.” (fol 204).

Meta l-konvenut Frederick Schell in kontro-ezami fis-seduta tat-22 ta' Gunju 2006 (a fol. 129) gie mistoqsi jekk huwa qattx informa lis-Sur Tabone bis-sitwazzjoni finanzjarja tieghu huwa irrisponda illi

“I have talked to Mr. Tabone regarding these things on a friendly basis man to man...”

Is-Sur Tabone iġhid li l-menti hu ma kellu xejn, u li l-faxes saru sentejn wara li l-konvenuti ffirmaw l-agreement.

Konsiderazzjonijiet

Illi l-konvenuti gabu zewg ragunijiet għaliex qed jikkontestaw it-talba tas-socjeta' attrici u cjoe':

- i) Li s-socjeta' attrici ma' onoratx il-ftehim verbali tagħhom illi jittrasferixxu l-kuntratt ta' kera minn fuq isem il-konvenuti personali għal fuq isem il-kumpanija Svediza bl-isem ta' "Selfguard", liema ftehim ma' giex onorat ; u
- ii) l-inadempjenza kuntrattwali da parte tas-socjeta' attrici u li għalhekk il-konvenuti ma' kienux tenuti jhallsu l-kera u l-ispejjez l-oħra mitluba peress illi ma' kienux fit-gawdija tal-fond.

(i) Illi dwar l-ewwel raguni tal-konvenuti, johrog car mill-provi illi dan il-ftehim illi l-konvenuti qegħdin jirreferu għalih qatt ma' kien redatt bil-kitba u bl-ebda mod ma' gie mnizzel fil-kuntratt iffirmit bejn il-partijiet. Għaldaqstant,

gjaladarba dan il-ftehim verbali ma' giex stipulat fil-kuntratt li jirregola r-relazzjoni bejn il-kontendenti u bl-ebda mod fl-atti ta' dina l-kawza ma' gie kkonfermat mis-socjeta' attrici, il-Qorti ma' tistax taccetta din ir-raguni mressqa mill-konvenuti. F'dan ir-rigward il-Qorti ma' taqbilx ma' l-interpretazzjoni tal-konvenuti li kellhom dritt jittrasferixxu lill terzi billi l-kuntratt in kwistjoni jirreferi strettament ghal-kuntratt ta' kera bl-ghazla moghtija lill-konvenuti illi jakkwistaw il-fond ossija "*option to buy*" izda bl-ebda mod ma' gew moghtija l-fakolta' illi jbieghu lill-terzi il-fond in kwistjoni.

(ii) Dwar l-inadempjenza kuntrattwali, dina l-Qorti tirreferi ghal-Artikolu 1539 tal-Kodici Civli li l-konvenuti qeghdin jaghmlu wkoll referenza ghalih fit-tieni eccezzjoni taghhom specifikatament ghal-paragrafu (c) tal-istess Artikolu li jipprovdi illi:

"Sid il-kera hu obligat, min-natura stess tal-kuntratt, u minghajr ma jinhtieg ebda ftehim specjali –

(a) jikkunsinna lill-kerrej il-haga mikrija;

(b) izomm din il-haga fi stat li wiehed jista' jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija;

(c) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga ghaz-zmien kollu tal-kiri.

F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghal-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li l-kera pattwita ghandha dejjem tithallas ghax hija l-korrispettiv tat-titolu lokatizju gawdut mill-inkwilin. Il-ligi tinsisti li l-kera ghandha tithallas, anke jekk is-sid jonqos milli jesegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu, u l-inkwilin ma' jistax jagixxi unilaterament u biex "jaghmel tajjeb" ghan-nuqqasijiet tas-sid, izomm lura milli jhallas il-kera. Meta inkwilin jagixxi wahdu u ma' jsegwix il-procedura li trid il-ligi, jitlef id-dritt li jzomm il-kera biex jikkompensa l-ispejjez minnu inkorsi. (ara "John u Mary konjugi Galea vs Raymond u Rosanne konjugi Falzon" deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April 2005 Citazzjoni numru 1419/2000TM u r-ragunijiet hemm moghtija). Fil-kawza fl-ismijiet "Abela vs Gauci" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Awissu 1958, il-Qorti qalet illi f'kaz li l-

lokatur jikser l-obbligazzjoni tieghu li jassigura lill-inkwilin it-tgawdija pacifika tal-fond ghaz-zmien tal-kirja u ghall-uzu li ghalih il-kirja tkun saret, l-inkwilin jkollu dritt li jitlob ir-risoluzzjoni tal-kuntratt u l-inkwilin *“huwa tenut jhallas l-kera pattwit u ma’ jistax f’kawza li jaghmillu l-lokatur ghall-hlas ta’ dik il-kera jirrifjuta li jhallas dik il-kera.”* Meta wiehed jigi mcahad mill-uzu tal-fond lilu lokat, ir-rimedju tieghu huwa, f’kull kaz, ghad-danni u mhux li ma jhallasx il-kera.

Fil-kaz in ezami, ghalkemm il-konvenuti jsostnu illi huma ma’ kellhomx it-tgawdija tal-fond mikri lilhom huma bl-ebda mod ma’ interpellaw b’att gudizzjarju lis-socjeta’ attrici, lanqas b’semplici ittra u bl-ebda mod ma’ agixxew kontra s-socjeta’ attrici ghad-danni. Il-konvenuti li ghamlu kien li ma’ jhallsux il-kera dovuta lis-socjeta’ attrici ghaliex hasbu li b’dan il-mod huma setghu jigu kkumpensati ghall-allegat nuqqas tas-socjeta’ attrici.

Fil-verita’ li jirrizulta mill-provi u fuq dan jaqblu anke il-konvenuti hu li s-sitwazzjoni finanzjarja tal-konvenuti kienet tbiddlet billi l-investituri barrarin ma baqghux interessati fil-progett u l-konvenuti personalment ma kellhomx il-finanzi bizzejjed ghall dan l-investment u meta ghalhekk talbu biex il-kuntratt jinqaleb ghall fuq il-kumpanija Selfguard Centre, huma jallegaw li s-socjeta’ attrici opponiet pero’ mill-*e-mails* fuq imsemmija jidher car li l-konvenuti kienu lesti li jaccettaw li jhallsu l-arretrati tal-kera pero’ huma kienu qed jinsistu wkoll li l-kuntratt idur fuq il-kumpanija.

Ghalhekk it-tieni eccezzjoni qed tigi respinta.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi

Billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Tilqa’ t-talbiet attrici u tordna lill-konvenuti flimkien u in solidum bejniethom ihallsu lis-socjeta’ attrici s-somma ta’ tnejn u erbghin elf erba’ mija u hamsa u ghoxrin liri Maltin u tmienja u hamsin centezmi (Lm42,425.58).

Kopja Informali ta' Sentenza

Spejjez jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----