MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2008

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

Illi l-kumpannija konvenuta kienet tikri minghand l-atturi l-ambjent kummercjali fit-tielet sular ta’ l-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 irriservaw li jipprocedu ulterjorment kontra l-kumpanija konvenuta ghad-danni derivanti mill-okkupazzjoni minnha ta’ l-ambjent premess wara li kienet intemmet il-kirja premessa;

Illi l-ammont mitlub fic-citazzjoni huwa 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 ta’ l-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 ir-Repubblika, 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 ta’ l-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 tal-14 ta’ Awissu 2006] tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dik sussegwenti, l-atturi kienu irrinunzjaw 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 id-decizjoni 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.”

Rat ix-xhieda ta’ Peter Darmanin fejn issemma li saru rcevuti mahrugin bejn l-1996 u l-2002 u iffirmati minn Alfred Baldacchino ghan-nom tal-Westminster. Dawn gew immarkati dokumenti PD1 sa PD6. Ikkonferma li l-ispazju li kienu juzaw bejn l-1996 u l-2002 ghalih huwa referibbli ghal Regency House u dan hu sa kemm jaf hu. Qal li l-***address*** taghhom anke fuq il-***cards*** huwa ta’ Regency House. In kontro-ezami gie mistoqsi jekk lilu qattx is-Sur Baldacchino qallu li seta’ ma kellux titolu validu fuq il-post u qal li lilu qatt ma qallu dan il-kliem. Mistoqsi dwar l-ahhar paragrafu ta’ kull ricevuta qal li minn din jidher li, meta l-***accountant*** tieghu kien jaghmilhom u hu kien jaf li kienu qed jhallsu dejjem il-kera u sakemm jaf hu l-kera dejjem hallasuha. Qal li issa wara li gie imfakkar dwar dan, jiftakar li kien hemm ***disputes***, dwar is-sentenza msemmija jekk inghatatx jew le ma jafx. Gie mistoqsi dwar l-ittra li kopja taghha tinstab a fol 5 tal-process u cioe` ittra ufficjali datata 14 ta’ Frar 1996 u iffirmata mill-Professur Refalo u qal li, ra l-ittra u jahseb li rcevewha.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi l-ewwel zewg eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta gew decizi fis-sens li giet miksura l-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 u ghalhekk il-Qorti laqghat in parti u cahdet in parti l-ewwel eccezzjoni, u cahdet it-tieni eccezzjoni. Jifdal ghalhekk li l-Qorti tezamina t-tielet eccezzjoni u cioe` li l-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 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;

Jirrizulta li permezz ta’ kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Gorg Borg Olivier, il-fond in kwistjoni kien gie moghti b’koncessjoni enfitewtika, u nghata b’subcens li kien jiskadi fit-13 ta’ Frar 1996 (a fol 5).

In segwitu, permezz ta’ ftehim datat 23 ta’ Marzu 1992, is-socjeta` Regency Estates Limited ikkoncediet lis-socjeta` Advantage Advertising Limited il-fond ***de quo*** b’kera ghall-perjodu tat-tlettax-il sena jibda jiddekorri mill-1 ta’ Mejju 1992. (a fol 73 sa 76). Kien ghalhekk, fil-fatt, li kellhom jiddahlu terzi fil-proceduri odjerni. Fil-fatt, gew ikkjamati fil-kawza Regency Estates Limited, Westminister Securities Limited u Alfred Baldacchino personalment.

Illi gie rilevat fin-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-istess socjeta` li l-ammont in kwistjoni ghandu jigi rkuprat minghand il-kjamati fil-kawza, u mhux minghand is-socjeta` Advantage Advertising Limited. Gie rilevat ukoll, li l-atturi qed jitolbu l-kera mill-konvneuti, u huma kienu qed jitolbu lis-socjeta` konvenuta tizgombra ghax ma kellha l-ebda titolu validu, u allura din il-pozizzjoni skond is-socjeta` konvenuta mhix rikonciljabbli. Di piu`, gie rilevat, fl-istess nota li qatt ma kien hemm relazzjoni ta’ kera bejn iz-zewg partijiet, u ghalhekk dawn ma setghux jipprocedu ghall-ammont ta’ kera pretiza.

Din il-Qorti ma taqbilx ma’ dan l-ahhar argument, ghaliex allura din tkun tista’ taghti lok ghal abbuz minghajr ma s-sid jista’ jfittex ghall-kera lilu dovuti, kull darba li jkun sar ftehim ghal sub cens. Din il-Qorti lanqas ma tista’ taqbel ma’ dak rilevat li l-ammont in kwistjoni ghandu jigi rkuprat minghand il-kjamat fil-kawza ghax bl-istess mod tista` is-socjeta` konvenuta tirkuprah hi minghad il-kjamat in kawza.

Irrizulta mix-xhieda ta’ Peter Darmanin li ikkonferma li kienu juzaw il-fond ***de quo*** bejn l-1996 u l-2002. Huwa

esebixxa kopji tar-ricevuti a fol 97 sa 102 ghall-hlasijiet ta' somma ta' flus rigwardanti l-kera dovuta ghall-fond in kwistjoni li saru minn Advantage Advertising Limited. Sostna li s-sur Baldacchino qatt ma tennielu xejn, ghall-fatt li dan il-fond seta' ma kellux titolu validu. Issa, f'kull wahda minn dawn ir-ricevuti esebiti hemm il-kliem:
"Alfred J. Baldacchino personally, Westminister Securities Limited and Regency Estates Limited hereby bind themselves and guarantee to refund the above rent to Advantage Advertising Limited should it trnaspire from a Court Judgement that Westminister Securities Limited and/or Regency Estates Limited do not have title to the premises in question for the said period." (a fol 97 sa 102).

Izda, f'dan il-kuntest, ta' min jirreferi ghall-kaz fl-ismijiet **Imhallef Dr. Alberto Magri et vs Aeroflot** deciza fl-1 ta' Lulju 2005 mill-Qorti tal-Appell, li ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti, liema kaz jitratta wkoll sub-cens tal-fond ***de quo*****,** u f'dak il-kaz, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:
"Dawn id-drittijiet li l-awturi tal-appellanti allegatament kellhom jirrizultaw mill-kuntratt ta' subcens li sar fl-1945 bejn l-awtur tal-atturi u Grech u Baldacchino et. Tali drittijiet, kif korrettament spjegat l-ewwel Qorti, gew moghtija lill-utilisti u lis-successuri taghhom fit-tgawdija tal-*utile dominium*."

Jigi dedott li s-socjeta` Regency Estates Limited mghandhiex l-***utile dominium***. Il-kiri minn Regency Estates Limited lil Westminister Securities Limited lanqas ma jitrasferixxi l-***utile dominium***. Allura, l-argument li stante li s-socjeta` Advantage Advertising Limited kienet hallset in bona fede lil Westminister Securities Limited, u allura setghet tivvanta minn dan id-dritt ta' reverzjoni ta' kera, ma jregix, u huwa legalment infondat.

Di piu`, ta' min isemmi, li l-artikolu 1530 ighid hekk:
"L-ghoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-haga taht fedekomess jew b'uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista' jinhall, jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu, jekk ikun sar taht kundizzjonijiet gusti, u ghal zmien mhux izjed minn tmien snin, fil-kaz ta' raba' jew

erba' snin, fil-kaz ta' bini, jew ghal zmien soltu skond l-uzu, fil-kaz ta' hwejjeg mobbli, jew ghal kull zmien aqsar minn kull wiehed miz-zmenijiet fuq imsemmija, fil-kaz ta' beni li l-kiri taghhom ghal aktar minn dak iz-zmien aqsar huwa pprojbit."

(2) Il-kiri moghti ghal zmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-haga kif jinghad hawn fuq, jigi fuq talba tas-successuri tieghu fil-pussess tal-haga, imnaqqas ghaz-zmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq, u dan iz-zmien jibda jghodd minn dak in-nhar tal-kuntratt."

Permezz ta' dan l-artikolu l-ligi thares l-interess tas-sidien kif ukoll tal-pussessur temporanju. Izda, dan l-artikolu mhux mahsub biex icahhad lis-sid ghal dejjem mill-proprjeta` tieghu.

Ghall-kaz in ezami huwa relevanti hafna wkoll l-artikolu 1153 tal-Kap 16 li jghid hekk:
"Il-hlas maghmul b'bona fide lil persuna li tkun fil-pussess tal-kreditu jiswa ghalkemm wara l-pussessur ikun tilef b'evizjoni dak il-kreditu."

Izda, min naha l-ohra, l-artikolu 1535 jiddisponi:
(1) "Kull hlas bil-quddiem ta' qbiela ta' raba' ma jiswiex, jekk b'hekk ibatu hsara l-kredituri ipotekarji ta' sid il-kera jew dawk li jidhlu warajh fil-pussess tal-fond bis-sahha ta' fedekomess, jew li lihom, minhabba li b'xi mod jigi mahlul il-jedd tieghu, ikun imiss il-fond.
(2) Lanqas ma jiswa kull hlas bil-quddiem ta' kera ta' bini ghal izjed minn sitt xhur, jekk b'hekk titbata l-hsara hawn fuq imsemmija."

Hawnhekk ta' min ighid, li s-socjeta` Advantage Advertising Ltd. u s-socjeta` Regency Estates Ltd. u Westminster Securities Limited, kellhom l-intenzjoni li jaghmlu perpetwu l-interess taghhom fuq il-proprjeta` tal-atturi, u mhux biex l-utilista tinqeda sal-ahhar bil-jedd li tikri l-beni mizmuma b'cens. Ghalhekk, jigi dedott, li dawn is-socjetajiet ippruvaw jinqdew bil-jedd li taghti l-ligi fl-artikolu 1530 tal-Kodici Civili ghal ghanijiet taghhom, biex jippruvaw ikollhom drittijiet perpetwi fuq il-proprjeta`

in kwistjoni, li mhumiex fil-fatt konformi mal-ghanijiet intizi tal-ligi li hemm stipulati fl-artikolu 1530 tal-Kap 16. L-ahhar parti tar-ricevuta gja ikkwotata turi kemm fil-fatt ma kienx hemm il-bona fidi izda xjenza ta' titolu dubjuz u agir riskjuz.

Is-socjeta` konvenuta ghandha mhux biss il-jeddijiet izda wkoll obbligazzjonijiet ta' kerrej, fosthom dak li thallas il-kera, u ghalhekk it-talba ta-sidien ghall-hlas tal-kera ser tintlaqa'. Ma jiswiex il-hlas li s-socjeta` Advantage Advertising lehqet ghamlet lil Regency Estates Limited, ghaliex dan il-hlas fil-fatt, kellu jsir mhux lil dik is-socjeta` izda lill-atturi. Ghalhekk, tichad l-eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta.

E. KONKLUZJONIJIET:

Dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta gja gew decizi fis-sens li giet miksura l-preskrizzjoni riferibbilment ghall-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 u ghalhekk il-Qorti laqghet in parti u cahdet in parti l-ewwel eccezzjoni, u cahdet it-tieni u tielet eccezzjoni.

L-atturi talbu l-kundanna tal-kumpannija konvenuta biex 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 ir-Repubblika, il-Belt Valletta. Irrizulta li LM6216.80 huma preskritti izda LM12240 ossija €28519.20 [tmienja w ghoxrin elf Ewro hames mija w dsatax il-Ewro u ghoxrin centezmu] huma dovuti lill-atturi. Huwa veru li is-socjeta' konvenuta gja hallset dan l-ammont lill-kamati in kawza izda dan ma jwassalx ghall-fatt li ma ghandiex taghti dan l-ammont lill-atturi peress li ghamlet il-ftehim milhuq bejnithom u fuq imsemmi; dan iwassal biex:

"Alfred J. Baldacchino personally, Westminister Securities Limited and Regency Estates Limited hereby bind

themselves and guarantee to refund the above rent to Advantage Advertising Limited should it trnaspire from a Court Judgement that Westminister Securities Limited and/or Regency Estates Limited do not have title to the premises in question for the said period.”

Ghalhekk is-socjeta` konvenuta qeghda tigi ikkundannata thallas lill-atturi s-somma ta’ €28519.20 [tmienja w ghoxrin elf Ewro hames mija w dsatax il-Ewro u ghoxrin centezmu] izda ghandha d-dritt ghar-rifuzjoni ta’ dan l-ammont minghand il-kjamati in kawza.

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

Spejjez nofs kontra s-socjeta` konvenuta, u nofs kontra l-kjamati in kawza.

< Sentenza Finali >

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