MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 1085/1995/2

Kummissarju tal-Artijiet

vs

Daniel Reginiano u Alfred Borg bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tal-Kumpanija Time International Co Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ippremetta:-

Ili l-konvenuti nomine jikru numru ta’ “aAdvertising sites” fl-Air Terminal ta’ Hal Luqa bil-kera rispettivi fis-sena bil-quddiem (Dok ‘A’).

Illi l-konvenuti jinsabu moruzi fil-pagament tal-kera ghall-perjodu bejn Gunju, 1989 u Marzu, 1992.

Illi minkejja interpellati ufficjalment sabiex ihallsu lill-attur il-kera ghall-okkupazzjoni matul l-imsemmi perjodu, il-konvenuti baqghu inadempjenti (Dok 'B').

Ghalhekk l-attur qed jitlob li jigi likwidat il-pagament ta' kera li ghandu jithallas lill-attur mill-konvenuti, ghall-okkupazzjoni ta' l-"advertising sites" fl-Air Terminal ta' Hal Luqa ghall-perjodu minn Gunju 1989 sa Marzu 1992 kif fuq premess u dana fl-ammont ta' ghaxar telef, tlett mija tnejn u ghoxrin liri maltin u sitta u erbghin centezmu (Lm10,322.46)
u li l-konvenuti nomine jigu kkundannati jhallsu lill-attur is-somma hekk likwidata in linea ta' arretrati ta' kera.

Bl-imghax u bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali kontra l-konvenuti nomine li gew ingunti ukoll ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazjoni ta' l-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine fejn gie eccepit illi d-domandi avanzati mill-attur huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu stante illi l-eccipjenti nomine ma setghux jghamlu u ma ghamlux uzu mill-"advertising sites" fl-Air Terminal ta' Hal Luqa minhabba il-fatt illi ma' kienx hemm provista ta' l-elettriku kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti nomine debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom.

Ikkonsidrat

Rizultanzi u fatti ohra rilevanti

Jirrizulta li s-socjeta' konvenuta kienet tikri mingħand l-attur "advertising sites" fl-Air Terminal antik gewwa Ħal

Luqa. L-attur qed jallega li s-socjeta' konvenuta kienet moruża fil-pagament tal-kera relattiva ghall-periodu minn Gunju 1989 sa Marzu 1992 u kwindi din il-kawża qed issir għall-pagament ta' kera għall-okkupazzjoni tal-imsemmija "advertising sites" għall-imsemmi periodu u dana fl-ammont, li gie indikat mill-istess attur, ta' għaxart elef, tliet mija tnejn u għoxrin lira maltin u sitta u erbgħin ċenteżmu (Lm10322.46). Is-socjeta' konvenuta mhux qed tikkontesta l-fatt li l-imsemmija "sites" ġew effettivament allokati lilha pero' tippretendi li m'ghandiex thallas l-ammont ta' kera li qed tintalab peress li l-attur ma pprovdiex elettriku sabiex ir-reklami relattivi jkunu jistghu jintwerew lill-pubbliku in generali.

Is-socjeta' konvenuta kkonfermat li meta huma hadu b'kera s-"sites in kwestjoni huma qabbdu lill-terzi sabiex iħajjru ditti kummercjali biex jirreklamaw f'dawn is-"sites." Skond is-socjeta' konvenuta in effett kien hemm diversi ditti li riedu juzaw dawn l-ispazji ghar-rekamar, pero' is-socjeta' konvenuta ssostni li ma setgħetx taghmel użu minn dawn il-postijiet ta' reklanar peress li ma kienx hemm provvista tal-elettriku biex idawlu r-reklami nonostante li, kif tghid is-socjeta' konvenuta, kien gie mwieghed lilha li kien ser ikun hemm elettriku. Bhala konsegwenza tal-fatt li ma setgħux jintużaw is-"sites" id-ditti li kienu ser jirreklamaw inħallu mill-obbligi kuntrattwali tagħhom u ghalhekk skond is-socjeta' konvenuta hi m'ghandha tghati xejn lill-attur.

Ġie esebit il-kuntratt relattiv ta' kiri (fol.24) u cioe' għal dsatax l-"advertising spaces" appuntu fit-terminal ta' Ħal Luqa u dan flimkien ma' lista ta' kondizzjonijiet u l-obbligi tal-istess kuntratt ta' kiri għall-perjodu ta' 3 snin li bdew jghaddu mit-28 ta' Diċembru 1988 u bil-kera ta' Lm2850 fis-sena. Il-ħlas kellu jsir sitt xhur bil-quddiem. Fil-klawsola 3 is-soċjeta konvenuta obbligat ruħha li tipprovdi "illuminated promotional boards" u obbligat ruhha li tagħti lill-attur id-dettalji kollha dwar dawn il-boards, u kellu jkun hemm piena f'każ li s-soċjeta konvenuta tonqos milli tagħmel dan. Klawsola numru 4 tal-kuntratt titkellem dwar id-disinn u d-daqs tad-"display boards." Klawsola numru 6 titkellem dwar l-obbligi tal-"grantee" fejn jidħol "installation,

maintenance and repairs" u l-Klawsola numru 7 titkellem dwar l-obbligi tal-"grantee" "to install' boards" u dan jinkludi fost l-oħrajn "electrical connection works between the display unit and a suitably sited junction box." Klawsola numru 8 titkellem dwar ħsarat relatati mat-twaħħil jew tneħħija tal-"promotional boards" u Klawsola numru 9 u 10 jitkellmu dwar ir-reklamar. Klawsola numru 11 titkellem dwar id-dritt tas-socjeta' konvenuta li tqabbad aġenzija ta' reklamar. Klawsola numru 12 titkellem dwar kawżi fil-Qorti dwar il-kuntratt. Klawsoli numru 13 'l quddiem jitkellmu dwar iż-żmien wara li jkun skada l-kuntratt u Klawsola 16 titkellem dwar it-terminazzjoni tal-kuntratt.

Daniel Reginiano ghas-socjeta konvenuta kkonfema li l-fatt li ma kienx hemm elettriku wassal sabiex ir-riklam fuq l-"advertising board" ma jkunx jidher. Xehed ukoll li l-"boards" kienu difettużi u ma kienux iżommu weħedhom. Jgħid li huma damu "ħafna xhur" jistennew li jagħtuhom id-dawl, li pero' qatt ma gie. Is-socjeta' konvenuta ssostni li da parti tagħha hi lestiet il-komunikazzjonijiet kollha necessarji u kull ma kien jonqos kien li jingħataw l-elettriku jew id-dawl. Xhud li jirrapresenta lill-imsemmija terzi li gew inkarigati li jigbru r-riklami kkonferma li huma bi ftehim mas-soċjeta' konvenuta tellgħu dawn il-boards, u għamlu l-komunikazzjonijiet kollha tad-dawl, pero kien għad baqa' li jingħata d-dawl. Konsegwenza ta' dan, kien hemm ditti u kumpaniji li kkanċellaw ir-riklam taghhom. Infatti l-imsemmija terzi ma' ħallsux lis-soċjeta konvenuta minħabba dak kollu li kien ġara.

Jirriżulta mill-provi li fil-fatt kien hemm negozjati ma terzi dwar riklamar fil-postijiet in kwestjoni (fol.49 - 54), kif ukoll li kien hemm terzi li tterminaw il-ftehim dwar ir-reklamar appuntu minhabba d-dewmien sabiex jitwaħħal ir-reklam. Jidher li in effett inghata id-dawl xi tmien xhur wara li kienet saret l-applikazzjoni relattiva u, skond is-socjeta konvenuta hu ukoll ghallhekk li reklami gew kancellati. In effett ufficjal tal- Enemalta (fol.85) ikkonferma li ma saret ebda applikazzjoni jew talba għall-provista tal-elettriku in konnessjoni mall-"advertising signs" fl-Airport Terminal ta'

Hal Luqa u kkonferma ukoll li sabiex jingħata d-dawl jew jiġi estiż id-dawl, kien hemm bżonn ta' applikazzjoni.

Jidher illi sal-24 ta' Settembru 1990 id-dawl kien għadu ma ingħatax u dana skond ittra tas-soċjeta konvenuta mibghuta lill-attur. Għal din l-ittra l-attur wieġeb (fol.109) li huwa "cannot be held responsible for any alleged shortcomings not relating to the contract."

Konsiderazzjonijiet legali

Jidher li s-soċjeta konvenuta tibbaza l-argumenti taghha fuq dak li hu dispost fl- artikolu 1539b tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li "sid il-kera huwa obbligat, minn natura stess tal-kuntratt u mingħajr ma jinħtieġ ebda ftehim speċjali, iżomm din il-ħaġa fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija." Kwindi skond is-socjeta' konvenuta la darba l-"advertising sites" kienu neqsin mill-provvista tal-elettriku hi ma setghax isir uzu minnhom u għal din ir-raġuni, l-attur naqas mill-obbligi kontrattwali tiegħu. Is-socjeta' konvenuta tistrieħ ukoll fuq il-provedimenti tal-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili u ċioe illi l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in buona fede. Da parti tiegħu, l-attur jgħid illi huwa minnu li l-"advertising sites" ġew mikrija mingħajr il-provvista tal-kiri pero jistrieħ fuq il-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-kiri, u speċifikament il-klawsola numru 7 fir-rigward tal-kiri tad-19-il sit. Fir-rigward tal-kuntratt ta' kiri tat-12-il sit, l-attur jistrieħ fuq klawsola numru 5 ii li tgħid "in the event of the grantee desiring the illumination separate from that normally available within the terminal building of any of the advertisements he may with the written consent of the government install the necessary illuminating equipment at his own expense" u fuq klawsola numru 5 v tal-kondizzjonijiet tal-kiri (a fol 142). L-attur isostni li dan kollu juri li l-obbligu tieghu kien biss li jikri s-siti. L-attur jgħid ukoll li huwa ottempora ruħu mal-kuntratt u kienet is-soċjeta konvenuta li naqset milli tapplika għall-provista tal-elettriku. Skond l-attur hawnhekk ghandu japplika l-artikolu 1554b tal-Kap 16 li jistipula li "kerrej għandu ...jħallas il-kera miftiehem*.* B'referenza għall-ġurisprudenza nostrana ghandu jinghad f'kawza li

finalment giet deciza mill-Qorti tal-Appell fid- 29 ta' Jannar, 2010, fl-appell civili numru 592/2004/1 fil-kawza fl-ismijiet “Spinola Development Company Limited vs. Dr. Lorraine Conti nomine” l-ewwel Qorti irriteniet “f’dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghall-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 unilateralment 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 ukoll “John u Mary konjugi Galea v. Raymond u Rosanne konjugi Falzon” deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ April 2005 citazzjoni numru 1419/2000TM u r-ragunijet hemm moghtija). Fil-kawza fl-ismijiet “Abela v. Gauci” deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta’ Awwissu 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 ikollu dritt li jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt u l-inkwilin “huwa tenut jhallas il-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 mcahhad mill-uzu tal-fond lilu lokat, ir-rimedju tieghu semmai huwa li jagixxi kontra s-sid per ezemju ghad-danni pero’ huwa ma jista qatt ma jhallasx il-kera.

Fl-istess kawza l-Qorti tal-Appell irreteniet li “issa huwa risaput li l-kera dovut huwa l-korrispettiv ghat-titolu vantatt mill-inkwilin u ghalhekk dan ma jistax mill-banda l-wahda jivvanta dan id-dritt u mill-banda l-ohra jirrifjuta li jhallas il-kera. Jekk l-inkwilin ma kienx sodisfatt bl-ezekuzzjoni tal-obbligi tas-sid il-kera kellu kull dritt li jitlob ix-xoljiment tal-kuntratt ta’ kera u anke in ultima ipotezi, jivvanta danni minhabba xi telf li jkun sofra minhabba dan in-nuqqas.” L-istess raġunament sar mill-Qorti Tal-Appell fid-29 ta' Mejju, 2009, appell civili numru 452/2004/2 fil-kawza fl-ismijiet “Emanuel Ellul u Carmen Ellul vs. Carles Mizzi u Angela Mizzi” irriteniet li “ l-obbligu tal-inkwilin li jhallas il-

kera ma tistax tigi pacuta man-nuqqas ta’ sid il-kera li jwettaq l-obbligazzjonijiet tieghu.”

Ghandu ukoll jigi rilevat li fil-kaz in ezami ma jirrizultax li kien hemm xi nuqqas jew ksur tal- obbligi tieghu skond il-kuntratt da parti tal-attur. L-obbligi tal-attur huma dawk li hemm imsemmija fil-kuntratt. Pero irid jingħad li anke li kieku, għall-grazzja tal-argument, kien hemm xi ksur tal-obbligi tal-kuntratt da parti tal-attur, bbażat fuq dak li ntqal hawn fuq, il-kera xorta waħda dejjem għandha titħallas, u l-pass li jkolla taghmel is-socjeta’ konvenuta hu li tibda proceduri ghar-rigward tal-allegat nuqqas tal-attur. Is-soċjeta konvenuta illimitat ruhha li tibgħat l-ittra, li kopja taghha tinsab a fol.108, fejn infurmat lill-attur li kienu għadhom qed jistennew li tinghata l-provista tal-elettriku u talbet ukoll reviżjoni tal-kera. Is-socjeta konvenuta minnflok ma hallsitx il-kera peress li skorrettament hasbet li kella dritt li ma thallax il-kera u b’hekk tikkompensa ghall-allegat nuqqas tasl-attur. Ghal; dawn ir-ragunijiet kollha l-eċċezzjoni tas-soċjeta’ konvenuta għandha tiġi miċħuda stante illi tkun xi tkun, ir-raġuni il-kera dovuta għandha dejjem titħallas. Mill-banda l-ohra it-talba tal-attur tirrizulta pruvata.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi biili fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta u billi fit-tieni lok tilqa t-talba attrici u tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta tħallas l-ammont ta’ ghaxart’ elef, tlett mija tnejn u ghoxrin liri maltin u sitta u erbghin centezmu (Lm10,322.46) ekwivalenti ghal erbgha u ghoxrin elf u erba u erbghin euro u sitta u tmenin centezmi u dan in linea ta’ arretrati ta’ kera dovuti kif fuq jinghad u dana bl-imghaxxijiet kollha legali u relattivi sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjez kollha kontra s-socjeta’ konvenuta.

< Sentenza Finali >

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