MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 92/2012

Waterline Limited (C 5491)

vs

SJ Catering Limited gja Idea Workmate Limited (C21968);
John Bugeja

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Waterline Limited, li permezz tieghu, wara li ppremettiet illi:

Permezz ta’ kuntratt datat tmintax (18) ta’ Gunju tas-sena elfejn u erbgha (2004) in atti Nutar Patrick Critien (kopja annessa u mmarkata **Dok. A**), is-socjeta’ esponenti tat u kkoncediet b’titolu ta’ subenfitewsi temporanja lis-socjeta’ Idea Workmate Limited (illum SJ Catering Limited) l-immobbli konsistenti f’sitt hwienet, formanti parti mill-blokk

maghruf bhala “Waterline Complex” fi Triq is-Salini, gja Triq San Tumas, Marsascala;

Din il-koncessjoni nghatat versu s-subcens annwu u temporanju u rivedibbli ta’ Lm23,725 (€55,264.38c) konsistenti f’Lm12,509.08 cens originali u fi Lm11,215.92c awment tal-istess cens dekorribbli mill-ewwel (1) ta’ Lulju tas-sena elfejn u erbgha (2004), u pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem;

Fil-klawsola 12 tal-istess kuntratt gie miftiehem ukoll li “*F’kas ta’ inosservanza fil-kundizzjonijiet hawn miftiehma kif ukoll ta’ dawk imsemmija fil-kuntratt originali, u f’kaz ta’ nuqqas ta’ hlas ta’ tliet skadenzi ta’ subcens, sija konsekuttivi jew ta’ ammont ekwivalenti, dan il-kuntratt jigi xjolt ‘ipso jure’ minghajr il-bzonn ta’ ebda interpellanza gudizzjarja, is-subkoncedenti jiehu lura l-pussess tal-proprjeta’ fuq deskritta bil-miljoramenti kollha li setghu saru go fiha, bla dritt ta’ kumpens ghalihom, u dan minghajr pregudizzju ghal kull dritt spettanti lis-subkoncedent. F’kull kaz, is-subenfitewta jinghata xahrejn zmien biex jirregolarizza n-nuqqas tieghu”;*

Fil-fatt, is-socjeta’ konvenuta naqset milli thallas iktar minn tliet skadenzi jew ammont ekwivalenti, u effettivament ilha ma thallas xejn sa minn Jannar 2011, u ghadha hekk mhijiex qed thallas sal-lum;

Inoltre, is-socjeta’ konvenuta naqset ukoll milli thallas il-kontijiet dwar servizzi tad-dawl u l-ilma kkunsmati minnha, li huma registrati f’isem is-socjeta’ rikorrenti, u hemm ghexieren ta’ eluf ta’ Ewro mhux imhallsa mis-socjeta’ konvenuta u mill-konvenut proprio li ghalihom hi responsabbli wkoll is-socjeta’ rikorrenti, stante li dawn is-servizzi huma registrati f’isimha, meta hi m’ghamlet l-ebda uzu minn dawn is-servizzi;

Minkejja li interpellata diversi drabi anke ufficjalment, is-socjeta’ konvenuta naqset milli thallas dak dovut minnha, u dan anke wara li ghaddew ix-xahrejn purgazzjoni kif stipulat fil-kuntratt;

Is-socjeta’ rikorrenti qieghda tipprocedi wkoll kontra John Bugeja personalment in vista tal-fatt li l-istess konvenut John Bugeja kkostitwixxa ruhu garanti solidali mal-kumpanija intimata fir-rigward tal-hlas puntwali tas-subcens u ghall-osservanza tal-kundizzjonijiet kollha l-ohra miftiehma fil-kuntratt ta’ subcens imsemmi tat-18 ta’ Gunju 2004 in atti Nutar Patrick Critien (**Dok. A**) – klawsola numerata 5 tal-att imsemmi;

Dan kollu jaghti lok ghax-xoljiment tal-kuntratt ta’ subenfitewsi in kwistjoni, u kif ukoll dritt li s-socjeta’ rikorrenti tesigi l-hlas tal-arretrati kollha dovuti u hlasijiet ohra dwar servizzi tad-dawl u ilma kkunsmati kif fuq inghad sad-data tal-pagament effettiv.

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tiddikjara li s-socjeta’ konvenuta SJ Catering Limited gja Idea Workmate Limited naqset milli tosserva l-kundizzjonijiet miftiehma fil-kuntratt ta’ subenfitewsi temporanja datat tmintax (18) ta’ Gunju tas-sena elfejn u erbgha (2004) in atti Nutar Dr. Patrick Critien, u naqset milli thallas lis-socjeta’ attrici subcens ammontanti ghal iktar minn tliet skadenzi jew ammont ekwivalenti;

Tiddikjara l-kuntratt ta’ subenfitewsi temporanja tat-tmintax (18) ta’ Gunju tas-sena elfejn u erbgha (2004) in atti Nutar Dr. Patrick Critien bhala xolt u ghalhekk tikkundanna u tordna lis-socjeta’ konvenuta SJ Catering Limited gja Idea Workmate Limited sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, tizgombra mill-immobbli moghti in subenfitewsi temporanja konsistenti f’sitt hwienet, formanti parti mill-blokk maghruf bhala “Waterline Complex” fi Triq is-Salini, Marsascala, u taghti l-pussess tal-istess proprjeta’ bil-miljoramenti kollha inkluz permessi u licenzji lis-socjeta’ attrici;

Tiddikjara wkoll illi l-intimati kkunsmaw dawl u ilma mill-fond mertu tal-kawza, liema servizzi huma registrati f’isem

is-socjeta’ rikorrenti u li baqa’ ma sarx il-hlas taghhom lill-awtoritajiiet koncernati;

Tillikwida l-hlas ta’ subcens dovut lis-socjeta’ rikorrenti mill-intimati minn Jannar 2011 sad-data li fiha tinghata s-sentenza minn din l-Onorabbli Qorti, kif ukoll il-hlasijiet dovuti mill-intimati dwar konsum ta’ servizzi ta’ dawl u ilma mill-fond mertu tal-kawza;

Tikkundanna u tordna lill-intimati (konvenuti) sabiex flimkien u solidalment ihallsu s-somma hekk likwidata lis-socjeta’ rikorrenti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta-tliet mandati kawtelatorji (qbid, sekwestru u inibizzjoni) kif ukoll tal-erba’ ittri ufficjali intavolati skont l-artikolu 166A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, u bl-imghaxijiet legali dekorribbli mid-data tal-imsemmija ittri ufficjali intavolati fis-17 ta’ Ottubru 2011, sad-data tal-pagament effettiv. Ir-rapprezentanti tas-socjeta’ konvenuta u l-konvenut *proprio* huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta’ SJ Catering Limited u John Bugeja, li in forza taghha eccepew illi:

In linea preliminari, ir-rikors promotur huwa monk stante li ma jirrispettax dak li jrid l-artiklu 180(1)(f) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili;

In linea preliminari, ir-rekwiziti tal-artiklu 156(4) ma gewx osservati fir-rigward tax-xhieda indikati mis-socjeta’ attrici John Bugeja u d-diretturi/rapprezentanti tas-socjeta’ konvenuta SJ Catering Limited;

In linea preliminari, Albert u Vincent Sciberras iridu jipprovaw li huma ghandhom il-vires li jidhru ghan-nom tas-socjeta’ attrici u jressqu din l-azzjoni ghan-nom taghha;

L-ewwel u t-tieni talbiet attrici ghandhom jigu respinti stante li l-klawsola 12 tal-kuntratt tat-18 ta' Gunju 2004 (in atti Not Patrick Critien) mhijiex enforzabbli fil-parti li tordna li f'kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' tliet skadenzi ta' subcens, il-kuntratt jigi xjolt ipso iure stante li din tmur kontra dak li jrid l-artiklu 1517 tal-Kodici Civili u kwindi x-xoljiment ghandu jsir wara li jigri dak li jipprospetta l-artiklu 1517 tal-Kodici Civili anke in vista ta' dan li jipprovdi l-artiklu 1524 tal-Kodici Civili nostran;

Bla hsara ghas-suespost, kwalunkwe revizjoni 'l fuq li saret fl-ammont ta' cens pagabbli mill-esponenti b'effett mill-1 ta' Jannar 2009 hija nulla stante li tmur kontra dak li jrid l-artiklu 1500 tal-Kodici Civili nostran u dak l-ammont ta' zieda fil-hlas tac-cens ghandu jigi mnaqqas mill-ammont mitlub fir-rikors originali;

Mhemm ebda servizzi tad-dawl u ilma li huma registrati favur xi hadd mill-konvenuti relattivi ghal dan il-fond u ghalhekk it-talba numru tlieta tar-rikors originali ghandha tigi respinta;

Bla hsara ghas-suespost, l-esponenti jimmeritaw li jinghataw il-beneficcju jew fakulta' li joffri l-artiklu 1519(2) tal-Kodici Civili, ossia l-purgazzjoni tal-mora, u dana ghar-ragunijiet li se jigu ppruvati f'dina l-kawza u sussegwentement tichad it-talba ta' zgumbrament u r-ripresa tal-fond de quo.

Bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Mejju 2012 fejn id-difensur tal-intimati rtira l-ewwel eccezzjoni.

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet ix-xhieda viva voce.

Semghet lid-difensuri tas-socjeta' attrici fil-prezenza tad-difensur tal-intimati.

Innotat illi l-intimati nghataw il-fakulta' li jressqu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub, pero' dawn baqghu ma ressquhomx.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, is-socjeta' Waterline qed titlob lil din il-Qorti tiddikjara xjolta koncessjoni subenfitewtika wara diversi skadenzi ta' subcens li baqghu mhux onorati. L-intimati jressqu diversi eccezzjonijiet ghall-kawza kemm ta' natura preliminari kif ukoll fil-mertu. Ghal dak li jirrigwarda l-eccezzjoni preliminari rigwardanti l-lista tax-xhieda tar-rikorrenti, il-Qorti qieghda tiskartaha minnufih stante li ma tirrizultax misthoqqa. L-istess ukoll ghall-eccezzjoni tal-prova li l-ahwa Sciberras tassew jidhru ghas-socjeta' Waterline. Il-Qorti hija sodisfatta li din l-eccezzjoni ukoll mhijiex misthoqqa. Fir-rigward, il-Qorti tirreferi ghall-kuntratti esebiti in atti fejn l-istess ahwa Sciberras dejjem dehru ghan-nom tas-socjeta' Waterline. Il-Qorti tinnota ukoll illi l-intimati ma nsistew bl-ebda mod fuq din l-eccezzjoni li qieghda tigi michuda wkoll.

Ikkunsidrat illi "*dal contratto di enfiteusi nascono due azioni – la personale per pagamento dei canoni e per l'adempimento delle altre obbligazioni nascente dal contratto; e la reale o mista per la caducita' in caso di inadempimento.*"

Ara wkoll "Mifsud vs Dingli" (deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-25 ta' Novembru 1955).

Fil-mertu, ir-rikorrenti ressqu bhala prova, il-kuntratt li bih saret il-koncessjoni lil Idea Workmate Limited – li wara saret SJ Catering Limited – u lil John Bugeja personalment. Mill-kuntratt jirrizultaw diversi kundizzjonijiet, fost ohrajn, subcens annwu u rivedibbli ta' Lm23,725 u klawsola Nru. 12 li tipprovdi illi:

"*12. F'kaz ta' inosservanza tal-kundizzjonijiet hawn miftiehma kif ukoll ta' dawk imsemmija fil-kuntratt originali, u f'kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' tliet skadenzi ta' subcens, sija konsekuttivi jew ta' ammont ekwivalenti, dan il-kuntratt jigi xjolt 'ipso iure' minghajr il-bzonn ta' ebda interpellanza gudizzjarja, is-subkoncedenti jiehu lura l-pussess tal-proprjeta' fuq deskritta bil-miljoramenti kollha li setghu saru go fih, bla dritt ta' kumpens ghalihom, u dan minghajr pregudizzju ghal kull dritt spettanti lis-subkoncedent. F'kull kaz, is-subenfitewta jinghata xahrejn zmien biex jirregolarizza n-nuqqas tieghu.*"

Ir-rikorrenti pprezentaw in atti wkoll kopji ta' ittri ufficjali interpellatorji debitament notifikati lill-intimati. Fost xhieda ohra, tressaq sabiex jixhed in subizzjoni John Bugeja li qal illi:

"*Ma nafx bl-amment meta l-ahhar hallast ic-cens. Ilni fuq sena zgur. Illum ghadni nopera Waterline bid-dritt. Ma nafx kemm hemm arretrati tad-dawl u l-ilma. Id-dawl u l-ilma huma registrati fuq Waterline Limited jekk niftakar tajjeb. Kien hemm agreement ma' Arms Limited. Thallas parti minnu sew. Bhal-lum m'hiniex qed ninghata provista, la ta' dawl u lanqas ta' ilma ghaliex il-kont qieghed fuq Waterline Limited u Waterline Limited ma ridux jaghmlu extension ta' l-agreement. Jiena ma nafx kemm ghandi nhallas bhala cens, bhala dawl u bhala ilma. Waterline gieli talbitni biex inhallas kif hallast dawn is-snin kollha.*"

Fl-istess okkazzjoni huwa wieghed li jipprezenta rendikont tal-pendenzi pero' dan ir-rendikont qatt ma gie pprezentat. Ir-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti kkonferma fix-xhieda tieghu illi mill-1 ta' Jannar 2011, is-socjeta' ma rceviet ebda hlas mill-intimati.

Audrey Ellul, in rapprezentanza ta' ARMS Limited xehdet illi l-provvista tal-ilma u elettriku fil-kumpless Waterline kienet giet sospiza minhabba nuqqas ta' hlas. Xehdet ukoll li ghad hemm pendenti kontijiet li jammontaw ghal-€55,000. Hija pprezentat ukoll kopja ta' ftehim milhuq mal-intimat li kellu jirregola l-hlas ta' dawn il-kontijiet. Dan il-ftehim ma giex onorat.

Min-naha taghhom, l-intimati ressqu biss provi ta' refurbishment li ghamlu fil-fond. Galadarba f'dawn il-proceduri ma saret ebda kontro-talba, l-ezistenza jew entita' tal-miljorament tmur barra mill-iskop ta' din il-kawza.

Xehed ukoll l-intimat innifsu li ammetta l-problemi finanzjarji tieghu. Il-Qorti ghalhekk tqis li l-morozita' giet ampjament pruvata.

L-initmati finalment jitolbu l-applikazzjoni tal-Art. 1519 (2) tal-Kodici Civili, cioe' l-fakulta' tal-purgazzjoni tal-mora. Kif ritenut minn dawn il-Qrati, din hija mhollija fid-diskrezzjoni tal-Qorti. Fil-kaz in ezami, il-Qorti mhijiex tal-fehma li ghandha tezercita d-diskrezzjoni lilha moghtija permezz tal-fuq imsemmi artikolu tal-ligi. Id-diversi opportunitajiet li nghataw lill-intimati biex jonoraw l-obbligi taghhom kif ukoll il-problemi finanzjarji taghhom jidhru li ma jwasslux ghal xi tama li huma jistghu jlahhqu mal-obbligi taghhom f'xi zmien vicin.

U fil-kawza "Aquilina vs Abela (deciza fis-27 ta' Marzu 1952):

"*Meta r-rizoluzzjoni tal-enfitewsi hija espressament konvenuta ghan-nuqqas tal-hlas tac-cens, u jirrizulta li l-enfitewta naqas milli jhallas dak ic-cens ghaz-zmien indikat fil-konvenzjoni, u r-raguni li jallega ghal dan in-nuqqas tkun inaccettabbli, ma hemmx lok ghall-purgazzjoni della mora favur l-enfitewta.*"

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati, tilqa' l-ewwel talba ta' Waterline Limited; tilqa' t-tieni talba kif dedotta u tipprefiggi t-terminu ta' xahrejn ghall-izgumbrament; tilqa' t-tielet talba; tillikwida bhala ammont dovut mill-intimati is-somma ta' mija u wiehed u sittin elf, mitejn u erbghin Ewro (€161,240) bhala sub-cens u s-somma ta' hamsa u hamsin elf, seba' mija u sbatax-il Ewro u hdax-il centezmu (€55,717.11c) bhala hlas ta' ilma u elettriku; tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimati in solidum ihallsu s-somma

ta’ mitejn u sittax-il elf, disa’ mija u sebgha u hamsin centezmu (€216,957.11c); bl-ispejjez u imghaxijiet kif mitluba fir-rikors promotur.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimati in solidum.

< Sentenza Finali >

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