MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 1085/1995/1

Kummissarju tal-Artijiet

v.

Daniel Reginiano u Alfred Borg bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpanija Time International Co. Limited

u b'digriet tat-23 ta' Ottubru 2008,

l-atti gew trasfuzi f'isem Time International (Sport) Limited.

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li pprezenta l-attur fit-3 ta' Awwissu u li jaqra hekk:

"Illi l-konvenuti nomine jikru numru ta' "Advertising 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 in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine fejn gie eccepit:

"1. Illi d-domandi avvanzati 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 l-fatt illi ma kienx hemm provista tal-elettriku kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

“2. Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Rat is-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili moghtija fid-29 ta’ Ottubru 2010 li permezz taghha l-istess Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-konvenuti nomine u laqghet it-talbiet attrici;

Rat ir-rikors tal-appell tal-istess konvenuti li permezz tieghu talbu r-revoka, it-thassir u l-annullament ta’ dik is-sentenza u konsegwentement li din il-Qorti tiddikjara li l-Prim’ Awla tal-Qorti Civili ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess rikors;

Rat ir-risposta tal-appellat li permezz taghha talab li s-sentenza tkun invece konfermata;

Rat illi s-socjeta` Time International (Sport) Limited irrimettiet ruhha ghad-decizjoni tal-Qorti izda issottomettiet illi ma ghandhiex tbati spejjez tal-appell;

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' Marzu 2014 li permezz taghha il-kawza thalliet ghas-sentenza wara d-debita trattazzjoni tal-Avukati rispettivi;

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

Ikkonsidrat.

Illi kif jidher mill-att promotur l-attur talab hlas minghand is-socjeta` konvenuta Time International Co. Limited u din it-talba giet milqugha.

L-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni taghha hekk;

"**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."

Is-socjeta` appellanti qed tappella ghal din ir-raguni u cioe` kif issemma' fir-rikors stess tal-appell;

> "… … … Illi fil-15 ta' Ottubru 2008 is-socjeta` Time International (Sport) Limited intavolat rikors sabiex il-gudizzju jigi trasfuz f'isimha u t-talba taghha giet milqugha fit-23 ta' Ottubru 2008 (fol. 175 u 176 tal-process). Per konsegwenza s-socjeta` appellanti giet estromessa mill-kawza; ma baqghetx parti bhala konvenuta fil-kawza u konsegwentement l-Ewwel Qorti ma setghetx tikkundanna lis-socjeta` Time International Co Limited li ma kienetx aktar parti fil-kawza.

> "7. Ghaldaqstant is-socjeta` esponenti filwaqt illi tinterponi umili appell mis-sentenza fuq imsemmija taghmel riferenza ghall-provi gia prodotti u tirriserva li ggib il-provi u taghmel dawk is-sottomissjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi titlob bir-rispett kollu illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar u tirrevoka fil-konfront taghha il-precitata sentenza moghtija mill-Prim' Awla Tal-Qorti Civili fid-29 ta' Ottubru 2010 – bl-ispejjez kontra l-appellat."

Illi fil-15 ta' Ottubru 2008 is-socjeta` Time International (Sport) Limited intavolat rikors fejn esponiet:

> "Illi fil-mori tal-kawza is-socjeta` rikorrenti ottenat minghand is-socjeta` konvenuta in-negozju minnha gestit inkluzo krediti, debiti u affarijiet ohra attesti ghall-istess negozju.

> "Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett kollu illi l-Gudizzju jigi trasfuz f'isem Time International (Sport) Limited salv kull provvediment illi joghogobha taghti."

Din it-talba giet milqugha permezz tad-digriet tat-23 ta' Ottubru 2008.

Mill-atti tal-kawza huwa evidenti li dak li qed tghid is-socjeta` appellanti huwa korrett. Fil-fatt l-attur ma huwiex qed jikkontesta l-fatti izda qed jissottometti illi ladarba n-necessita` tat-trasfuzjoni tal-gudizzju nqalghat meta l-kawza kienet gia` thalliet ghas-sentenza is-sentenza nnifisha ma tistax tkun nulla.

Din il-Qorti fil-principju taqbel ma' dan. Fil-fatt l-istess sentenza citata mill-appellat (**Galea v. Tonna et**, deciza minn din il-Qorti fid-**9 ta' Ottubru 2001**) qalet illi '*dan m'huwiex dirimenti tal-kwistjoni jew ghandu jwassal ghal nullita` peress li fit-termini tal-gurisprudenza twila u kostanti .. jekk il-mewt tokkorri meta l-kawza tkun thalliet ghas-sentenza, avolja ma ssirx legittimazzjoni tal-atti jew it-trasfuzjoni tal-gudizzju ma hemmx nullita*`. (sottolinear ta' din il-Qorti).

Fil-kawza odjerna pero`, il-legittimazzjoni tal-atti saret kif diga` gie spjegat u allura ladarba s-socjeta` Time International Company Limited giet estromessa billi minflokha dahlet is-socjeta` Time International (Sport) Limited, hija qatt ma setghet tigi ikkundannata thallas lill-appellat ghaliex huwa car illi bhala konsegwenza ma baqghetx fil-kawza. **L-illegittimita` tal-persuna** hija infatti wahda mir-ragunijiet imsemmija fl-Artikolu 790 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta (l-ohrajn huma nuqqas ta' gurisdizzjoni u nuqqas tal-att promotur u l-kazi ta' *ultra petita* jew *extra petita* u nuqqas ta' smiegh xieraq) li minhabba fiha l-Qorti tal-Appell tkun **obligata** li tannulla s-sentenza jkunu x'ikunu c-cirkostanzi.

(**Appell Kummercjali, George Xuereb v. Dottor Philip Attard Montalto et, deciza fis-16 ta' Marzu 1992**).

Naturalment dan ma jfissirx li din il-Qorti ghandha semplicement thassar is-sentenza u tieqaf hemm, izda li ghandha tibghat l-atti lura lill-Prim' Awla biex tiddecidiha mill-gdid billi tilqa' jew tichad it-talbiet tal-attur apppellat fil-konfront tas-socjeta` Time International (Sport) Limited u dan ghaliex ma hemm ebda gudizzju bejn dawn il-partijiet. Il-Qorti tal-Appell taghna dejjem hekk ghamlu f'cirkostanzi simili jew analogi – ara per ezempju s-sentenzi fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Mackay v. Antonia Incorvaja** deciza fil-**21 ta' Marzu 1988**, **Korporazzjoni Telemalta v. Nasser El Miluli** deciza fit **8 ta' Lulju 1998** u **Michael Gatt noe v. Godwin Abela noe** deciza fis-**27 ta' Jannar 1988** u diversi sentenzi ohra moghtija f'cirkostanzi fejn is-sentenza appellata tkun giet dikjarata nulla ghal ragunijiet procedurali.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tiddeciedi l-appell billi tilqghu u tirrevoka u thassar is-sentenza appellata; tordna li l-atti taghha jintbaghtu mill-gdid quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili biex tiddecidiha mill-gdid kif gia` imsemmi. L-ispejjez ta' dan l-appell billi huwa dwar zball tal-Qorti, ikunu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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