Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 241/2019: SPINOLA DEVELOPMENT COMPANY LTD (C331) V. KURATURI DEPUTATI SABIEX JIRRAPPREŻENTAW LILL-ASSENTI VALERIA ZUSINA U B'DIGRIET TAT-13 TA' NOVEMBRU 2019 ĠIE MAĦTUR DR. NOEL BARTOLO BĦALA KURATUR DEPUTAT

(AMMONT DOVUT – MINN META JIBDA JIDDEKORRI L-IMGHAX LEGALI F'KAŻ TA' OBBLIGAZZJONIJIET LI MA' JKUNUX TA' NATURA KUMMERĊJALI – KAP. 16, ART.1141(2))

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

25 ta' Jannar 2021

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Spinola Development Company Limited ("il-kumpanija rikorrenti" jew "ir-rikorrenti") intavolat fit-22 ta' Ottubru 2019,

wara li rat illi b'digriet tad-29 ta' Ottubru 2019[1] din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti għall-ħatra ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Valeria Zusina ("l-intimata" jew "l-intimata assenti")[2] bil-ħruġ tal-bandi li kopja tagħhom (u tar-rikors) kellha tiġi notifikata lill-Avukat Dr. Martha Mifsud indikata mir-rikorrenti bħala l-persuna li kienet inħatret bħala kuratur deputata għall-intimata assenti fl-atti ta' kawża oħra quddiem din il-Qorti kif presjeduta (Nru. 232/2018),

[1] Fol 12
[2] Fol 14

wara li rat illi l-istess avukat ġiet notifikata fil-5 ta' Novembru 2019 bil-bandu[3] u ppreżentat risposta għan-nom tal-intimata assenti fis-6 ta' Novembru 2019 liema risposta però ġiet sfilzata minn din il-Qorti bid-digriet tagħha tal-15 ta' Diċembru 2020 stante illi l-avukat imsemmi kienet naqset milli tippreżenta, fi żmien sitt ijiem min-notifika tal-bandu, nota bl-aċċettazzjoni tagħha tal-ħatra ai termini tal-Art. 932(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta,

wara li rat li l-Qorti għaddiet għall-ħatra ta' kuratur *ex officio* skond l-elenku u b'digriet tat-13 ta' Novembru 2019 ħatret lill-Avukat Dr. Noel Bartolo bħala deputat kuratur sabiex jirrappreżenta lill-intimata assenti f'din il-kawża,

wara li rat ir-risposta tal-istess kuratur deputat tat-18 ta' Diċembru 2019[4],

wara li rat li fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2020 il-kawża tħalliet għas-sentenza,

qed tagħti din is-

Sentenza

Atti promoturi

1. Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tikkundanna lill-intimata tħallashom is-somma komplessiva ta' sitt elef mija u tlieta u tmenin euro u tmien ċenteżmi (€6,183.08), kwantu għas-somma ta' ħamest elef seba' mija u sbatax-il euro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€5,717.83) rappreżentanti dak dovut minnha in konnessjoni mal-Common Costs għas-sena 2018 hekk kif debitament aġġustati skond l-ispejjeż attwalment inkorsi, dak dovut minnha in konnessjoni mal-budgeted Common Costs għas-sena 2019 u dak dovut minnha in konnessjoni mas-Service Charge għas-sena 2018 fir-rigward tal-appartament tagħha bin numru 2392, fi ħdan il-Portomaso Complex, Portomaso, San Ġiljan (kif muri aħjar fid-Dokument A anness mar-rikors), kwantu għas-somma ta' mitejn u erbgħa u sittin euro u sittin ċenteżmu (€264.60) rappreżentanti dak dovut minnha għall-Car Park Common Costs in konnessjoni mal-car space bin-numru 3418 għar-rigward tas-sena 2019 (kif jirriżulta mill-prospett Dokument B anness mar-rikors), u kwantu

[3] Fol 13 wara
[4] Fol 21

għas-somma ta' mitejn euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€200.65) rappreżentanti prezz ta' elettriku għall-appartament bin-numru 2392 għall-perjodi ta' bejn Awwissu 2018 u Lulju 2019 (kif jirriżulta mill-prospett Dokument Ċ anness mar-rikors), liema somma komplessiva l-intimata baqgħet ma ħallsitx nonostante diversi interpellanzi Ii sarulha. Ġew mitluba ukoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena (8%) b'effett mill-15 ta' Ottubru 2018 sal-ħlas effettiv.

2. Id-Deputat Kuratur fir-risposta tiegħu għall-intimat assenti ressaq is-solitu eċċezzjonijiet ġeneriċi fis-sens illi huwa ma' kienx edott mill-fatti u għalhekk kien qed jirriserva li jippreżenta risposta ulterjuri meta u jekk jirnexxielu jikkomunika magħha. Filfatt dan huwa baqa' ma' setax jagħmlu tant illi fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2020, seduta li kienet riservata għall-provi tal-intimata, huwa ddikjara li ma' kellux provi x'iressaq stante illi minkejja kull tentattiv li għamel ma' kienx irnexxielu jikkomunika magħha.[5]

Provi tar-rikorrenti

3. Fit-30 ta' Ottubru 2020 ir-rikorrenti ppreżentat l-affidavit maħluf tar-rappreżentant tagħha **l-Avukat Dr. Carole Zammit Montebello**[6]. Din stqarret li l-kumpanija rikorrenti: "*hija kreditriċi ta' l-imsemmija Valeria Zusina fis-somma komplessiva ta' sitt elef mija u tlieta u tmenin Ewro u tmien ċenteżmi (€6,183.08) liema somma hija komposta mis-segwenti u cioe' : (a) Is-somma ta' ħamest elef seba' mija u sbatax-il Ewro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€5,717.83) rappreżentanti il-"Common Costs" dovuta mill-intimata għas-sena 2019 kif ukoll l-"Adjustment" għal "Common Costs" għas-sena 2018 in konnessjoni mal-appartament tagħha numru 2392 ġewwa Portomaso, San Ġiljan; (b) Is-somma ta' mitejn u erbgħa u sittin Ewro u sittin ċenteżmu (€264.60) rappreżentanti "Car Park Common Costs" għal car park space numru 3418 ġewwa Portomaso, San Ġiljan għas-sena 2019; (ċ) Is-somma ta' mitejn Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€200.65) rappreżentanti konsum ta' elettriku fl-imsemmi appartament għall-perjodu bejn Awwissu 2018 u Lulju*

[5] Fol 32
[6] Fol 27

2019." Ix-xhud ikkonfermat ukoll bil-ġurament tagħha illi dawn l-ammonti kienu għadhom dovuti mill-imsemmija Valeria Zusina u ma' kienux għadhom tħallsu.

Kunsiderazzjonijiet tal-Qorti

4. Mid-dokumenti dettaljati u provi prodotti in sostenn tat-talba jirriżulta illi dak mitlub mir-rikorrenti ġie pjenament ippruvat għas-sodisfazzjoni tal-Qorti.

5. Fir-rigward tal-imgħax però l-Qorti tara li t-talba tar-rikorrenti hija li dan jingħata b'effett mill-15 ta' Ottubru 2018, li sewwasew hija d-data tal-ewwel transazzjoni li hija reġistrata fil-prospetti annessi mar-rikors. Din hija talba xi ftit jew wisq ażżardata meta tqis illi l-imgħaxijiet mitluba huma oltre mill-imgħaxijiet kummerċjali li kienu ikunu dovuti ai termini tal-Artikolu 1141(1) tal-Kap. 16 f'każ ta' obbligazzjoni ta' natura kummerċjali.

6. L-Artikolu 1141 filfatt jipprovdi illi:

'1141. (1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta kummerċjali jew jekk il-liġi tkun tiddisponi li l-imgħaxijiet għandhom jibdew igħaddu ipso jure, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita.

(2) F' kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar illi ssir sejħa għall-ħlas b' att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni.'

7. Il-kreditu li għandha r-rikorrenti fil-konfront tal-intimata huwa ta' xorta ċivili u għalhekk l-imgħax għandu jibda jiddekorri minn dakinhar illi saret is-sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju. Għalkemm fir-rikors tagħha r-rikorrenti qalet illi saru diversi interpellanzi lill-intimata, madanakollu ma' jirriżultax li dawn saru permezz ta' att ġudizzjarju. Jekk saru, ma' tressqet l-ebda prova tagħhom. Għalhekk l-ewwel att ġudizzjarju li tressaq kontra l-intimata fir-rigward tal-kreditu dovut minnha kien sewwasew ir-rikors promotur. Issa l-kliem "*minn dakinhar illi saret is-sejħa għall-ħlas*" ġew diversi drabi interpretati mill-Qrati tagħna bħala li jfissru d-data tan-notifika tal-att

ġudizzjarju u mhux sempliċiment id-data ta' meta jkun ġie ippreżentat fir-Reġistru. Għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' t-talba għall-ħlas tal-imgħax b'effett mis-16 ta' Diċembru 2019, ċioe mid-data tan-notifika tar-rikors lill-Kuratur Deputat.

Deċiżjoni

8. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi mill-kawża billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti b'dan illi:**
    1. **tiddikjara illi l-intimata assenti hija debitriċi tar-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sitt elef mija u tlieta u tmenin euro u tmien ċenteżmi (€6,183.08) rappreżentanti l-ammonti hekk kif deskritti fir-rikors promotur,**
    2. **tikkundanna lill-intimata assenti tħallas din is-somma lir-rikorrenti flimkien mal-imgħaxijiet bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena dekoribbli mis-16 ta' Diċembru 2019,**
    3. **tikkundanna lill-intimata assenti tħallas ukoll l-ispejjeż ta' din il-kawża.**

Tordna ukoll l-ħlas tad-drittijiet tad-Deputat Kuratur skond il-liġi.

V.G. Axiak	Y.M. Pace
Maġistrat	g/Dep. Reġistratur