BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 203/2020SG

Exalta Projects Limited

(C 62535)

vs

Giuseppe Napolitano (Residence Documentation MT1401901 nru 9382409)

Illum, 25 ta' Frar, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Exalta Projects Limited ipprezentat fit-22 ta' Ottubru 2020, fejn gie premess:

Illi, in forza ta' ftehim ta' sullokazzjoni li gie ffirmat nhar l-erbgha (4) ta' Awwissu, 2015, ("il-Ftehim"), li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "A", is-socjetà Exalta Projects Limited (C62535) tat b'titolu ta' sub-kirja (is-"sub-Kirja") l-fond kummercjali, illum ristorant gestit bl-isem Storie e Sapori, Castille Place, Valletta, ("il-Fond"), lill-intimat, u dan ai termini tal-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati f'tali Ftehim:

Illi, a tenur ta' klawsola 1.01, din is-sub-kirja saret ghal perjodu ta' ghaxar (10) snin, liema sub-kirja bdiet tiddekorri "on the date of opening of the premises for business but not later than the end of October 2015, or upon completion of works at Castille Place, whichever is the earlier":

Illi, skont Dokument B (section 3.0.1) tal-istess Ftehim, il-Fond inkera versu l-kera ta':
-

"Eur 54,750 (exc. VAT) per annum for the first two years:

- Eur 60,000 (exc. VAT) for the third year;

- Euro 66,000 (exc. VAT) for the fourth, fifth and sixth year;

- Eur 72,600 (exc. VAT) for the seventh, eighth and ninth year;

- Eur 79,860 (exc. VAT) for the tenth year."

Liema kera hi pagabbli "quarterly in advance";

Illi, a tenur tal-istess Dokument B, ir-renta, kif ukoll kull zieda fir-renta, hija "all inclusive of VAT or any other similar sales tax that may become due in respect of Rent, such VAT or other similar sales tax will be payable contemporaneously with Rent":

Illi, l-intimat mhux qed ihallas il-kera u l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, u l-ahhar kera li thallset kienet qabel it-tnejn (2) ta' Jannar tas-sena 2020, u dan nonostante arrangamenti li kienu saru mal-istess intimat biex jinghata izjed nifs ghall-hlas tal-kera dovuta permezz ta' pagamenti li kellhom isiru permezz ta' post-dated cheques.

Fil-fatt, nhar it-tlieta (3) ta' Frar, 2020, l-intimat ta lis-socjetà attrici, cekkijiet post-dated bl-ammonti tal-kera dovuta, izda dawn ic-cekkijiet ma setghux jigu msarrfin hekk kif l-istess intimat ghamel stop payment fuqhom, u ghalhekk l-ammont ta' kera u l-konijiet tad-dawl u tal-ilma ghadhom sal-lum dovuti mill-intimat.

Illi, sussegwentement, minhabba s-sitwazzjoni tal-Covid 19, rega' sar tentattiv iehor mis-socjetà mittenti sabiex l-intimat jinghata iktar zmien ghall-hlas tal-ammonti dovuti permezz ta' ittra datata tmintax (18) ta' Gunju, 2020 (hawn annessa u mmarkata bhala Dokument B), izda l-intimat baqa' ma hallas xejn mill-kera dovuta u l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, minkejja d-diversi arrangamenti li saru bejn il-Partijiet sabiex isir il-hlas tal-kera u tal-konitjiet tad-dawl u tal-ilma li kienet ilha dovuta mill-istess intimat.

Illi s-socjetà attrici regghet interpellat lill-intimat permezz ta' ittra gudizzjarja datata wiehed u tletin (31) ta' Lulju, 2020 (ittra gudizzjarja 2307/2020 hawn annessa u mmarkata bhala Dokument C) sabiex ihallas l-ammont ta' hmistax-il elf, seba' mija u sebgha u tletin Ewro (€15,737), rapprezentanti l-kera dovuta mit-tnejn (2) ta' Jannar, 2020 sal-hmistax (15) ta' Marzu 2020, flimkien mal-ammont ta' sitt elef, erbgha mija u erbgha Ewro u erbgha u sebghin centezmu (€6,404.74) rapprezentanti kontijiet tad-dawl u tal-ilma tal-Fond, kif ukoll l-ammont ta' tnejn u erbghin elf, mitejn u disgha u tmenin Ewro u tmienja u sittin centezmi (€42,289.68) rapprezentanti l-kera dovuta ghall-perjodu mis-sittax (16) ta' Marzu 2020, sat-tletin (30) ta' Settembru, 2020.

Illi din l-ittra ufficjali datata 31 ta' Lulju, 2020, ntbaghtet a tenur tal-klawsola 10.01 tal-Ftehim ta' sullokazzjoni, li jistipula li n-nuqqas tal-intimat li jhallas l-ammonti dovuti jikkostitwixxi ksur tal-istess Ftehim u specifikament "The failure by Sublessee to make any payment for Rent or of Sub-lessee's share of Common Area Maintenance Costs, or of insurance premira, of any payments due by the Sub-lessee, if such failure

continues for a period of fifteen (10) days after notice by judicial letter is given to the Sublessee";

Illi, inoltre, a tenur tal-klawsola 7.03 tal-Ftehim, l-intimat kellu wkoll ihallas il-kontijiet tad-dawl u ilma tal-Fond tal-perjodu bejn l-ewwel (1) ta' Novembru 2019, u hamsa (5) ta'Awwissu 2020, izda l-konvenut hallas biss l-ammont ta' erbat' elef, tlett mija u hamsin Ewro (Euro 4,350) nhar it-tmienja (8) t'Ottubru. 2020, rapprezentanti l-kont tad-dawl u tal-ilma datat sebgha (7) ta' Frar, 2020, ghall-perjodu mill-ewwel (1) ta' Novembru 2019 sal-erbgha (4) ta' Frar 2020, izda l-hlasijiet l-ohra baqghu ma sarux minkejja li l-intimat gie nterpellat sabiex jaghmel dan diversi drabi (kopja tal-kontijiet hawn anness u mmarkat bhala Dokument D), u dan bi ksur tal-klawsola 7.03 tal-Ftehim;

Illi minkejja l-ittra ufficjali datata 31 ta' Lulju, 2020, l-intimat ghadu moruz sal-lum fil-hlas tal-kera u l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma fl-ammont globali ta' disgha u sittin elf, erba' mija u tnax-il Ewro u erbgha centezmi (Euro 69, 412.04) li jirraprezenta kera dovuta mit-tnejn (2) ta' Jannar, 2020, sal-wiehed u tletin (31) t'Ottubru, 2020, kif ukoll tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma mill-ewwel (1) ta' Novembru, 2019, sal-hamsa (5) t'Awwissu, 2020, u li, a tenur ta' klawsola 10.01 tal-Ftehim, in-nuqqas tal-intimat li jhallas imqar kirja wahda ("any payment of rent") jew xi hlas iehor dovut minnhu u dan anke jekk wara li jigi nterpellat sabiex ihallas, jibqa' hekk moruz ghal aktar minn hmistax-il gurnata wara li jigi notifikat gudizzjarjament, jikkostitwixxi default a tenur tal-istess artiklu 10.01 bir-rimedju jkun li s-socjetà attrici, a tenur ta' klawsola 10.02, tista' tittermina l-Ftehim "[...] by written notice to Sub-Lessee";

Illi irid jigi sottollineat illi, kif gia' gie elaborat fil-klawsoli precedenti, l-intimat ghandu storja twila ta' nuqqasijiet li jaderixxi mal-Ftehim, partikolarment fejn si tratta pagamenti ta' kera u ta' kontijiet relatati mal-konsum tad-dawl u ilma u ghaldaqstant, l-ahhar nuqqas huwa biss wiehed minn sensiela ta' nuqqasijiet li ripetutament wettaq l-intimat, u dan nonostante d-dispozizzjoni tal-esponenti, li ghal aktar minn darba, ippruvaw jakkomodaw lill-intimat.

Illi, fost id-diversi drabi ta' nuqqasijiet li jaderixxi mal-Ftehim, hemm is-segwenti:

1. Illi, permezz ta' ittra gudizzjarja datata 17 t'Awwissu, 2017 (ittra ufficjali 2984/17 annessa u mmarkata bhala Dokument E), l-intimat kien interpellat sabiex ihallas l-arretrati tad-dawl u l-ilma;

2. Illi s-socjetà attrici interpellat lill-intimat, permezz ta' ittra gudizzjarja datata 16 t'April, 2018, (ittra gudizzjarja 1293/2018 hawn annessa u mmarkata bhala Dokument F), sabiex ihallas il-kera dovuta ghall-perjodu ta' Marzu, April u Mejju 2018, kif ukoll sabiex ihallas il-kirjiet tal-meters u konsum tad-dawl u l-ilma ghall-perjodu mit-30 ta' Dicembru, 2017 sal-4 t'April, 2018.

Illi nhar it-tmintax (18) ta' Settembru, 2020, is-socjetà attrici tterminat il-Ftehim a tenur ta' klawsola 10.02 permezz ta' ittra legali, liema ittra kienet ricevuta mill-intimat nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Settembru, 2020 (kopja ta' l-ittra hawn annessa u mmarkata bhala Dokument G), u permezz ta' liema ittra d-diretturi ta' Exalta Projects Limited infurmat lill intimat Giuseppe Napolitano, illi kienu qeghdin jezercitaw id-dritt taghhom billi tterminaw is-sub-kirja u interpellawh sabiex fi zmien gimgha, huwa jizgombra l-fond de quo;

Illi s-socjetà mittenti, bil-gurament taghha, tiddikjara illi, fil-fehma umli taghha, l-intimat ma ghandhux difiza x'jaghti kontra t-talbiet tas-socjetà attrici;

Illi, flimkien ma' dan ir-rikors Guramentat, qeghdin jigu pprezentati ukoll Affidavits tar-rikorrenti Alfred Camilleri u Ryan Francis Mallia, bhala diretturi tas-socjetà Exalta Projects Limited, flimkien mat-traduzzjonijiet taghhom bil-lingwa Taljana, hawn annessi u mmarkati bhala Dokument H u Dokument I rispettivament;

Illi, ghalhekk, jezistu l-elementi kollha mehtiega skont l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jghaddi sabiex jiddeciedi bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-istess Artikolu 16A tal-Kap69;

Ghaldaqstant, is-socjetà attrici umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu;

1. Jghaddi sabiex jiddeciedi u jilqa' t-talbiet tas-socjetà attrici bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza b'applikazzjoni ta' Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara li l-intimat iddekada mill-obbligi tieghu billi naqas li jhallas il-kera kollha dovuta kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma fir-rigward tal-fond kummercjali soggett ta' dan ir-rikors guramentat, u cioè llum ristorant gestit bl-isem Storie e Sapori, f'Castille Place Valletta;

3. Jiddikjara xolta l-kirja kostitwita fil-Ftehim, iffirmat fl-erbgha (4) t'Awwissu tas-sena 2015;

4. Jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond kummercjali, illum ristorant bl-isem Storie e Sapori, Castille Place, Valletta, u sabiex jirrilaxxa il-pussess tal-istess fond liberu u vakanti, u jrodd lura c-cwievet tal-fond bil-pussess vakanti lis-socjetà esponenti, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, u dan ghar-ragunijiet premessi, u b'dan illi jekk l-intimat jonqos milli jirritorna tali cwievet, is-socjetà esponenti msemmija tkun awtorizzata sabiex tizgassa l-bieb tal-Fond u tbidel is-serratura tal-Fond in kwistjoni hi stess;

5. Jikkundanna l-intimat sabiex ihallas is-somma komplessiva ta' disgha u sittin elf, erba' mija u tnax-il Ewro u erbgha centezmi (Euro 69, 412.04) dovuta lis-socjetà rikorrenti, b'rizerva favur is-socjetà rikorrenti ghal kwalunkwe arretrati addizzjonali ta' kera, u hlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma li jistghu talvolta jirrizultaw dovuti wara li giet ipprezentata din il-procedura.

B'rizerva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti naxxenti mill-fatti kif fuq dikjarati, inkluzi danni ulterjuri naxxenti mill-Ftehim imsemmi, kif ukoll mill-okkupazzjoni tal-fond in kwisjtoni da parti tal-intimat u kull hlas iehor li jista' jkun hemm dovut ghal-konsum tal-elettriku u servizzi ohra u ghar-ripristinu tal-istess.

Bl-ispejjez ta' din il-procedura, inkluzi tal-ittra uffijcali, tal-mandat kawtelatorju prezentat kontestwalment u bl-ingunzjoini tal-intimat in subizzjoni, flimkien mal-imghaxijiet legali mid-data tal-ittra ufficjali datata 31 ta' Lulju, 2020, kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra li l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' talba attrici gew decizi permezz ta' sentenza moghtija fit-3 ta' Dicembru 2020;

Ra li s-socjetà rikorrenti ddikjarat li ma kellhiex provi iktar xi tressaq dwar il-hames talba taghha fis-seduta tat-2 ta' Frar 2021;

Ra li minkejja din il-kawza giet differita ghas-seduta tas-17 ta' Frar 2021, ghal provi kollha tal-intimat, dana baqa' ma deherx u ma ressaq l-ebda provi;

Ra li l-Bord iddikjara l-istadju tal-provi tal-intimat maghluq, u ddiferixxa l-kawza ghas-sentenza dwar il-hames talba attrici;

Ra l-atti kollha ta' din il-kawza.

Ikkunsidra;

Dan il-Bord jirrileva qabel xejn, li f'dan il-kaz, l-intimat baqa' qatt ma ppartecipa f'din il-kawza. Huwa naqas li jidher quddiem dan il-Bord. Il-Bord jirrileva li l-fatt li l-intimat ma ressaqx provi u lanqas ma deher quddiem dan il-Bord, ma jfissirx li saret xi tip ta' ammissjoni, izda dan in-nuqqas ghandu xorta wahda jitqies bhala oppozizzjoni, u ghalhekk, xorta l-attur irid jipprova l-pretensjoni minnu vantanta sabiex tirnexxi l-azzjoni tieghu. In fatti, f'kazijiet fejn intimat ikun kontumaci, intqal li:

'L-istitut tal-kontumacja hu ntiz bhala fren biex irazzan l-atteggjament tal-kontumelja u disprezz da parti ta' min kien citat biex jersaq quddiem il-Qorti u jaghzel li jinjora tali ordni bla ma jkollu gustifikazzjoni xierqa. Il-kontumacja trid tkun kemm formali kif ukoll sostanzjali; l-assenza trid tkun kemm fl-atti kif ukoll fl-udjenza. Huwa manifest li assenza mill-atti trid tigi konfermata b'assenza bhallikieku huwa kontumaci - fis-sens pjen tal-kelma' .... 'u l-kontumacja wahidha ma kellhiex titqies bhala ammissjoni tat-talba ta' l-attur da parti tal-konvenut izda kontestazzjoni ta' l-istess. Ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domandi. Il-gudikant ghandu jezamina jekk it-talba hiex gustifikata indipendentement mill-kontumacja tal-konvenuti.' [Appell Inferjuri, Fenici Insurance Agency Ltd. vs Paul Stoner et, 22/11/2002; Qorti tal-Appell, Joseph Vella vs Pierre Cremona, 10/10/2003] .

Permezz tal-hames talba attrici, is-socjetà rikorrenti qed titlob lil dan il-Bord jikkundanna lill-intimat ihallas is-somma ta' EUR 69,412.04c, dovuta lilha, b'rizerva favur taghha ghal kwalunkwe arretrati addizzjonali ta' kera, u hlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, li jistghu talvolta jirrizultaw dovuti wara li gietipprezentata din il-procedura.

Mir-rikors guramentat, jirrizulta li l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera u l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, fl-ammont globali ta' EUR 69,412.04c, li jirrappreżentaw kera dovuta mit-2 ta' Jannar 2020, sal-31 ta' Ottubru 2020, kif ukoll tal-kontijiet tad-dawl u ilma mill-ewwel (1) ta' Novembru 2019, sal-5 ta' Awwissu 2020.

Il-Bord iqis li ai termini tal-iskrittura ezebita bhala Dok A mar-rikors promotur, il-kera dovuta ghar-raba', hames u sitt sena, kienet dik ta' EUR 66,000 eskluza VAT. Jirrizulta li ai termini tal-klawsola 1.01 tal-ftehim, is-sub-kirja bdiet tiddekorri "*on the date of opening of the premises for business but not later than the end of October 2015, or upon completion of the works at Castille Place, whichever is the earlier*". Il-Bord iqis li r-rapprezentanti tas-socjetà rikorrenti sostnew li ilha ma tithallas kera mit-2 ta' Jannar 2020, sad-data tal-31 ta' Ottubru 2020. Il-kera tirrizulta li kellha tithallas "*quarterly in advance*". Il-Bord iqis li l-kawza giet ipprezentata fit-22 ta' Ottubru 2020, u ghalhekk, l-arretrati tal-kera li ntalbu b'din il-kawza, setghu jkunu dawk li jkopru mit-2 ta' Jannar 2020, sat-22 ta' Ottubru 2020. B'hekk, kien hemm 293-il gurnata ta' kera li ma gietx imhallsa sal-prezentata ta' din il-kawza. Galadarba, l-ammont kien ta' €66,000 eskluz VAT per annum, dan ifisser li kull gurnata, il-kera kienet tammonta ghal €180.82c. Ghalhekk, il-kera ghal 293-il gurnata jammonta ghal €52,980.26c (eskluz VAT). Stante li l-VAT dovut ai termini

tal-ligi applikabbli huwa dak ta' 18%, l-ammont ta' kera dovuta ghal dan il-perijodu huwa €62,516.70c.

Dwar il-kontijiet tal-elettriku u ilma, ir-rapprezentanti tas-socjetà rikorrenti sostnew li l-intimat kellu wkoll ihallas il-kontijiet tad-dawl u ilma tal-Fond tal-perjodu bejn l-ewwel (1) ta' Novembru 2019, u hamsa (5) t'Awwissu 2020, izda l-konvenut hallas biss l-ammont ta' erbat' elef, tliet mija u hamsin Ewro (Euro 4,350) nhar it-tmienja (8) ta' Ottubru 2020, rapprezentanti l-kont tad-dawl u tal-ilma datat sebgha (7) ta' Frar, 2020, ghall-perjodu mill-ewwel (1) ta' Novembru 2019, sal-erbgha (4) ta' Frar 2020, izda l-hlasijiet l-ohra baqghu ma sarux, minkejja li l-intimat gie nterpellat sabiex jaghmel dan diversi drabi. L-istess rapprezentanti pprezentaw kopja tal-kontijiet bhala Dokument D, liema kontijiet jammontaw ghal €2,053.78 u €2840.62c. Dawn iz-zewg kontijiet (li jkopru mill-5 ta' Frar 2020, sal-5 ta' Awwissu 2020) flimkien jammontaw ghal somma globali ta' €4,894.40c.

Il-Bord qieghed ghalhekk, iqis li l-intimat ghandu jhallas lis-socjetà rikorrenti, is-somma ta' €4,894.40c, rapprezentanti kontijiet ta' dawl u ilma, u €62,517.37c rapprezentanti arretrati ta' kirja mit-2 ta' Jannar 2020, sat-22 ta' Ottubru 2020. Per konsegwenza, l-ammont dovut mill-intimat, liema ammont qed jigi kkalkolat mill-Bord abbazi tal-provi prodotti, huwa fis-somma ta' € 67,411.10c.

Il-Bord huwa konsapevoli li dan l-ammont ma jikkorrispondix mal-ammont mitlub mis-socjetà rikorrenti, stante li s-socjetà rikorrenti kienet qed titlob €69,412.04c. Madanakollu, mill-provi prodotti, ma jirrizultax kif is-socjetà rikorrenti waslet ghal dawn l-ammonti mitluba minnhom. Ma tressqux provi ohra bil-*breakdown* ta' kif is-socjetà rikorrenti waslet ghal dawk il-kalkoli. Lanqas ma tressqu provi ohra dwar il-kontijiet tad-dawl u ilma pendenti, hlief ghal Dokument D. Il-Bord iqies ghalhekk, li sejjer jilqa' l-hames talba tar-rikorrenti limitatament, fis-sens li ser jikkundanna lill-intimat ihallas is-somma ta' €67,411.10c bhala arretrati ta' kera ghal perijodu bejn 2 ta' Jannar 2020, sat-22 ta' Ottubru 2020, u hlas ta' dawl u ilma dovuti mill-5 ta' Frar 2020, sal-5 ta' Awwissu 2020.

Dwar imghax, dan il-Bord iqis li permezz tal-ittra ufficjali datata 31 ta' Lulju 2020, l-intimat gie interpellat biex ihallas €64,731.42c, u cioè arretrati ta' kera mit-2 ta' Jannar 2020, sat-30 ta' Settembru 2020, u spejjez ta' dawl u ilma. Sussegwentement f'din il-kawza, intalab ammont differenti, u cioè dak ta' €69,412.04c. L-ammont li sejjer jigi ordnat li jithallas mill-intimat lis-socjetà rikorrenti huwa ammont ftit

anqas minn dak mitlub. F`dawn ic-cirkostanzi, din il-Qorti ser ikollha tapplika l-principji li jiggvernaw dekors ta' imghax f`kaz li ssir talba ghal somma specifika li tigi ridotta mill-Qorti. Dwar tali kwistjoni, din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza taghha moghtija fit-28 ta' Jannar 2016, Kawza Nru. Rik. Gur. Nru. 108/12 JZM, Safe Trading Company Ltd vs France Bonavia:

"Dwar il-kwistjoni tal-imghax, il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Frar 2001 fil-kawza "Dr. Simon Micallef Stafrace noe vs James Gollcher nomine et". Hemm inghad illi l-imghax jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza fil-kaz li l-ammont likwidat mill-Qorti jkun ferm anqas mill-ammont mitlub fic-citazzjoni.

Inghad hekk :-

"L-uniku aggravju tas-socjeta` The Cargo Handling Company Limited, li din il-Qorti ssib gustifikat huwa dak fir-rigward tal-interessi. Is-socjeta` tissottometti illi una volta l-ammonti likwidati mill-ewwel Qorti kienu ferm anqas minn dawn mitluba, kwalunkwe interessi kellhom jiddekorru mid-data tas-sentenza appellata u mhux min-notifika tal-att tac-citazzjoni. Dana a bazi ta` diversi sentenzi fosthom "Noel Ellul vs James Gollcher" tas-27 ta` Novembru 1996 (KM 1273/72).

Din il-Qorti taqbel ma` dan l-aggravju anki ghaliex hi tal-fehma illi una volta jkun stabbilit illi d-dokumenti portwali kienu attendibbili u l-kaz tas-socjeta` attrici kien jiddependi fuqhom, hi kienet, sa minn qabel ma pprezentat l-att tac-citazzjoni, f`pozizzjoni li tiddetermina x`kien l-ammont ta` danni li setghet tirriklama a bazi ta` dawn id-dokumenti.

Una volta l-ewwel Qorti waslet ghall-konvinciment, ukoll kondiviz minn dina l-Qorti, li ma jidhriliex li kellha tiddisturba l-apprezzament taghha, illi ma kellhiex tikkunsidra danni ohra mhux inkluzi f`dawn id-dokumenti portwali, tohrog wehidha l-konkluzjoni illi l-ammont kanonnizzat fis-sentenza appellata u kif likwidat f`dawn il-proceduri hu ferm `il boghod minn dak mitlub fit-talba attrici. Dana apparti l-konsiderazzjoni li din il-Qorti ghamlet fir-rigward tas-survey fees li wkoll notevolment ivarjaw f`somma pretiza mis-socjeta` attrici u li accentwaw l-element tal-likwidazzjoni fil-prezenti procedura.

Kien xieraq ghalhekk illi l-imghax jibdew jiddekorru mid-data tal-ewwel sentenza. Naturalment mhux mid-data ta` din is-sentenza billi biha xejn ma kien qed jigi varjat mid-decide tal-mertu fis-sentenza appellata."

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-17 ta` Frar 2003, fil-kawza, "Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Paul Tabone", inghad illi meta avviz jikkontjeni talba specifika ghal somma determinata, jibda jiddekorri l-imghax fuq tali

somma, u l-fatt li l-Qorti tkun irriduciet l-ammont, ma jfisserx li l-interessi ma jibdewx ukoll jghaddu minn dakinhar tar-rikjam tas-somma hekk ridotta.

Fl-ispecifiku inghad hekk :

"Fuq l-aggravju ta` l-interessi u d-dekorriment taghhom il- Qorti tinnota li fil-korp ta` l-avviz l-atturi talbu somma determinata u specifika. Jirrizulta li l-atturi nterpellaw gudizzjarjament lill-konvenut ghall-hlas taghha in sodisfazzjoni tad-danni pretizi. Dan jibbasta biex l-ammontreklamat jibda jattratta l-interessi ("O`Connor – vs- Bruno Olivier" a Vol XVI pI p84). Il-fatt li l-Qorti rreduciet l-ammont ma jfisserx li l-interessi ma jibdewx ukoll jghaddu minn dakinhar tar-rikjam tas-somma, issa ridotta. Il-Qorti hawn ma llikwidat l-ebda ammont li kapaci tiggustifika lill-konvenut jappilja mal-massima "in illiquidis non fit mora". Kienet ghalhekk ghal kollox korretta l-ewwel Qorti meta pprovdiet li l-imghaxijiet legali jibdew jghaddu minn Lulju 1999."

Issir ukoll riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell, fil-5 ta` Marzu, 2003, fil-kawza "Ruth Spiteri vs Emanuel Vella noe". Hemm inghad illi l-imghaxijiet fuq dejn civili ghandhom jibdew jiddekorru minn dakinhar illi ssir sejha ghall-hlas b'att gudizzjarju. Inghad ukoll illi sabiex jiddekorru l-imghaxijiet, l-interpellazzjoni trid tkun wahda specifika ghall-hlas ta' ammont ta' flus, u mhux semplici intimazzjoni lid-debitur sabiex iwettaq l-obbligi kontrattwali tieghu:

" … kif jinsab stabbilit fl-Artikolu 1141(2) tal-Kodici Civili "limghaxijiet ghandhom jghaddu minn dak inhar illi ssir sejha ghall-hlas b`att gudizzjarju". B`aktar precizazzjoni jinsab ritenut illi "per far decorrere gli nteressi deve essere una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione" ("O`Connor –vs- Bruno Olivier", Vol XVI pI p84)."

Wara li hadet kont tal-gurisprudenza citata, il-Bord jirrileva li billi l-ammont originarjament mitlub fl-ittra ufficjali huwa differenti minn dak mitlub permezz tal-kawza, u kif ukoll billi l-ammont li ser jigi ordnat jithallas mill-intimat huwa ftit anqas mill-ammont mitlub, dan il-Bord huwa tal-fehma li l-imghax legali ghandu jibda jiddekorri b'effett mid-data tan-notifika ta' din il-kawza lill-intimat.

Decide

Ghaldaqstant, dan il-Bord qed jilqa' limitatament il-hames talba attrici, fis-sens li qed jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lis-socjetà rikorrenti, is-somma komplessiva ta' €67,411.10c bhala arretrati ta' kera ghal perijodu bejn 2 ta' Jannar 2020, sat-22 ta' Ottubru 2020, u hlas ta' dawl u ilma dovuti mill-5 ta' Frar 2020, sal-5 ta' Awwissu 2020. Il-Bord qed jordna li l-imghaxijiet legali ghandhom jibdew jiddekorru min-notifika tar-rikors guramentat promotur. Dan kollu qed jigi deciz b'rizerva favur is-socjetà rikorrenti ghal kwalunkwe arrettrati addizzjonali ta' kera u hlasijiet tal-kontijiet ta' dawl u ilma, li jistghu talvolta jirrizultaw dovuti, wara li giet ipprezentata din il-kawza; kif ukoll b'rizerva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lis-socjetà rikorrenti, inkluzi danni ulterjuri naxxenti mill-ftehim raggunt, kif ukoll mill-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni da parti tal-intimat, u kull hlas iehor li jista' jkun hemm dovut ghal-konsum tal-elettriku u servizzi ohra, u ghar-ripristinu tal-istess.

Il-Bord jordna li l-ispejjez kollha relatati ma' din il-procedura, inkluzi tal-ittra ufficjali, mandat kawtelatorju pprezentat kontestwalment ma' din il-kawza, ghandhom jigu sopportati mill-intimat.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur