



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tas-7 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 1218/2003

Emanuel u Angela konjuġi Demanuele

Versus

Fast Food Services Limited

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-ħlas ta' arretrati ta' kera.

lċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma s-sidien tar-*restaurant* li jismu *Beverly's Tavern* fi Triq il-Pijunieri, San Pawl il-Baħar. B'kitba ta' l-4 t'April 1979 kienu krew dan il-fond lis-soċjetà konvenuta b'kera ta' elfejn, mitejn u sitta u sittin lira u ħamsa u sittin ċenteżmu (Lm2,266.65) fis-sena, jithallas kull xahar bil-quddiem.

Is-soċjetà konvenuta ma kinitx qiegħda tinqeda bil-fond kif miftiehem, u għalhekk l-atturi bdew proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera għall-iżgombament. Fit-3 t'April

2001 il-bord laqa' t-talba ta' l-atturi; il-konvenuta appellat mis-sentenza iżda l-Qorti ta' l-Appell ikkonfermatha fit-30 ta' Settembru 2002 u iffissat terminu ta' xahar għall-iżgumbrament.

Il-kera li kellu jithallas mill-konvenuta minn Ġunju ta' l-1996 sa Settembru ta' l-2002 hija ta' erbatx-il elf, tliet mija u erbgħa u ħamsin lira u tmienja u tletin ċenteżmu (Lm14,354.38). L-imgħax bit-tmienja fil-mija (8%) fis-sena fuq din is-somma minn Ġunju ta' l-1996 sa Settembru ta' l-2002 tela' għal erbat elef, mija u tlieta u tmenin lira u tlieta u għoxrin ċenteżmu (Lm4,183.23).

Sakemm kienu għaddejnin il-proċeduri għall-iżgumbrament is-soċjetà konvenuta b'kemm-il ċedola iddepożitat il-kera. Wara li jitnaqqsu l-ispejjeż, il-flus li setgħu jiġu żbankati kienu ħdax-il elf, erba' mija u tmienja u tletin lira u tlieta u ħamsin ċenteżmu (Lm11,438.53). Meta l-atturi jżbankaw dan il-flus jifdlilhom jieħdu elfejn, disa' mija u ħmistax-il lira u ħamsa u tmenin ċenteżmu (Lm2,915.85) bħala bilanċ tal-kera, li flimkien ma' l-imgħax ta' erbat elef, mija u tlieta u tmenin lira u tlieta u għoxrin ċenteżmu (Lm4,183.23) jiġu sebat elef u disgħa u disgħin lira (Lm7,099).

L-atturi għalhekk qegħdin jitolbu illi l-qorti, wara li tgħid illi s-soċjetà konvenuta għandha tħallas elfejn, disa' mija u ħmistax-il lira u ħamsa u tmenin ċenteżmu (Lm2,915.85) bħala bilanċ ta' arretrati ta' kera, u imgħax ta' erbat elef, mija u tlieta u tmenin lira u tlieta u għoxrin ċenteżmu (Lm4,183.23), b'kollox sebat elef u disgħa u disgħin lira (Lm7,099), tikkundannaha tħallas lill-atturi sebat elef u disgħa u disgħin lira (Lm7,099) flimkien ma' l-ispejjeż u l-imgħax sa meta jsir il-ħlas.

Is-soċjetà konvenuta resqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talba għall-ħlas ta' arretrati tal-kera għaž-żmien mill-1 ta' Ġunju 1996 sal-31 ta' Jannar 1998 waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 2156(a) tal-Kodiċi Ċivili;
2. it-talba għall-imgħax mill-1 ta' Ġunju 1996 sal-31 ta' Jannar 2001 waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 2156(d) u (f) tal-Kodiċi Ċivili; u
3. it-talba għall-ħlas tal-kera mill-1 ta' Frar 1998 sa Settembru 2002 ma tistax tintlaqa' għax il-kera tħallas b'depożiti li saru mis-soċjetà konvenuta favur l-atturi wara li dawn mingħajr raġuni irrifjutaw l-offerta ta' ħlas; għall-

istess raġuni lanqas it-talba għall-ħlas ta' l-imgħax ma tista' tintlaqa'.

Ma huwiex kontestat mis-soċjetà konvenuta illi kellha titħallas il-kera lill-atturi u lanqas ma huwa kontestat il-*quantum* kif jirriżulta mill-prospett imħejji mill-atturi. Is-soċjetà konvenuta iżda qiegħda tressaq eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni u ta' ħlas.

Il-preskrizzjoni taħt l-art. 2156(a) tal-Kodiċi Ċivili ma tolqotx il-ħlas ta' kera, għax il-kera jintlaqat bil-preskrizzjoni taħt il-para. (ċ) mhux il-para. (a). Il-ħlas ta' mgħaxijiet jintlaqat bil-para. (d), kif tgħid it-tieni eċċezzjoni. F'kull każ, iżda, l-art. 2133 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi l-preskrizzjoni tinkiser jekk id-debitur jagħraf il-jedd tal-kreditur. Fil-każ tallum, is-soċjeta konvenuta, meta offriet li tħallas u, wara li l-offerta kienet rifjutata, iddepożitat il-kera, għarfet li kellha tħallas u għalhekk iċ-ċedoli ta' depożitu magħmula minnha jiksru l-preskrizzjoni. L-aħħar ċedola saret fil-31 t'Ottubru 2002, anqas minn ħames snin qabel ma nfetħet il-kawża.

L-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni huma, għalhekk, miċħuda.

Is-soċjetà konvenuta qiegħda wkoll tressaq eċċezzjoni ta' ħlas għax kienet iddepożitat il-kera b'ċedoli. Biex ċedola tiswa bħala ħlas trid tkun saret offerta valida li tkun rifjutata mingħajr raġuni tajba¹. Fil-każ tallum, is-soċjetà attriċi kellha raġuni tajba biex tirrifjuta l-offerta ta' ħlas li saret waqt li kienu għaddejjin proċeduri ta' żgumbrament, għax li kieku aċċettat l-offerta kienet tippreġudika l-pożizzjoni tagħha fil-kawża.

Għalhekk, id-depożitu ma jistax jitqies daqslikieku ħlas, u t-tielet eċċezzjoni wkoll hija miċħuda.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċhad l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni u l-eċċezzjoni ta' ħlas, tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-atturi sebat elef u disgħa u disgħin lira (Lm7,099) flimkien ma' l-ispejjeż ġudizzjarji u l-imgħax ulterjuri sa meta jsir il-ħlas.

¹ Artt. 1173 *et seq.* tal-Kodiċi Ċivili.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----