



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2006

Avviz Numru. 353/2002/1

De Tigne Limited

vs

Lorna Micallef

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentata mis-socjeta' attrici fis-27 ta' Meju, 2002 fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuta li thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' tlett elef, sitt mija u sitta u sittin lira Maltin (Lm3,666), kwantu import ta' kera dovuta ghall-perjodu 4 ta' Frar, 1998 u t-3 ta' Frar, 2001.

Bl-imghaxijiet mid-data ta' kull skadenza ta' kera u bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra legali datata 25 ta' Frar, 2002, ta' l-ittra ufficjali tal-5 ta' April, 2002 u tal-Mandat ta' Sekwestru li gie pprezentata kontestwalment, kontra l-konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet ipprezentati mill-konvenuta Lorna Micallef fejn eccepjet:

Illi preliminarjament is-socjeta' attrici trid tipprova t-talbiet taghha;

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuta kienet hallset l-ammont kollu mitlub mis-socjeta' attrici u ghaldaqstant il-konvenuta m'hix obligata taghti l-ebda ammont lis-socjeta' attrici;

Illi l-konvenuta mhijiex debitrici tas-socjeta' attrici.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' riduzzjoni tas-socjeta' attrici tas-16 ta' Novembru, 2005 fejn irriduciet it-talba taghha ghal elfejn, disa' mija u wiehed u erbghin lira Mlatin (Lm2,941);

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba ghall-hlas ta' kera, kif ukoll servizzi ohra bhal ghal dawl u ilma ghal fond jew spazju mikri mill-konvenuta minghand is-socjeta' attrici fl-4 ta' Frar, 1998 f'Tigne Complex, tas-Sliema.

Il-konvenuta qeda topponi din it-talba peress, illi skond hi, hallset l-ammonti kollha dovuti lis-socjeta' attrici meta ghamlet l-ahhar pagament fis-27 ta' Marzu, 2001.

Ikkunsidrat:

Qabel ma l-Qorti tikkunsidra t-talba tas-socjeta' attrici trid tiddisponi mill-allegazzjoni tal-konvenuta illi hija hallset l-ammont kollu dovut lis-socjeta' attrici. L-oneru tal-provi wara allegazzjoni bhal din jaqa' fuq il-persuna li allega l-pagament u ovvjament l-ahjar prova ssir permezz ta'

rcevuta (ara Joe Chetcuti et vs Joseph Pearson et noe 05.10.1998 Qorti ta' l-Appell).

Il-pagamenti li ghamlet il-konvenuta jidhru dettaljati fil-prospett esebit mis-socjeta' attrici a fol. 20 tal-process. Pero' jidher illi kien hemm pagament ta' seba' mija u hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm725) illi mhuwiex inkluz f'dan il-prospett, liema pagament pero' s-socjeta' attrici tikkonoxxi li rveciet u Mark Sammut a fol. 79 jesebixxi fotokopja ta' l-ircevuta ta' dan il-pagament.

Il-konvenuta tghid illi dan l-ahhar pagament sar *in full and final settlement* bi ftehim verbali mas-sur Sammut. Izda dan ta' l-ahhar jinnega dan il-ftehim, tant hu hekk li skond l-ircevuta a fol. 79 il-pagament gie accettat "on account".

Jidher illi l-konvenuta ma ghmelet l-ebda modalita' biex tikkwalifika dan il-pagament u kienet biss is-socjeta' attrici illi ghamlet il-kwalifika "on account".

Ghalhekk, il-Qorti jidhrilha li l-konvenuta, issa, f'dan l-istadju, ma tistax dbiddel il-modalita ta' l-accettazzjoni tal-pagament u bhalma l-kreditur m'ghandux dritt unilateralment jinjora l-mod kif offert il-pagament u jaccettah b'kondizzjonijiet u riservi, hekk ukoll id-debitur jekk huwa ma jaghmilx kondizzjoni mall-pagament, m'ghandux dritt unilateralment jinjora l-mod kif gie accettat il-pagament. (Ara William Apap vs Joseph Gasan Appell 26.11.1986)

Ghalhekk, kontrarjament ghal dak illi qalet il-konvenuta, l-ahhar pagament ta' seba' mija u hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm725) illi sar fis-27 ta' Marzu, 2001 ghandu jitqies "on account" u mhux in full and final settlement.

Ghal dak illi huwa l-meritu, John Sammut in rappresentanza tas-socjeta' attrici jghid illi l-konvenuta kriet spazju jew ufficcju fid-De Tigne Complex, li hija riedet tuza bhala *beauty salon*. Sar ftehim preliminari fl-4 ta' Frar, 1998 (fol. 50) fejn gie stabbilit l-ammont ta' kera, izda mhux iz-zmien tal-kirja u dan peress illi l-kuntratt definittiv kellu jsir fi zmien tliet gimghat mill-iffirmar ta' l-

iskrittura fuq imsemmija. Il-ftehim definittiv qatt ma gie esebit, pero' kopja tieghu tinsab esebita a fol. 51 et sequitur u fih in-notamenti li ghamel l-avukat tal-konvenuta meta kienu qeghdin jiddiskutuh mas-socjeta' attrici. Dawn in-notamenti huma pjuttost estensivi illi kienu jitolbu forsi aktar minn laqgha wahda biex il-partijiet setghu jaslu f'arrangement jew ftehim ahhari dwar dan il-kuntratt u forsi kien ghalhekk illi qatt ma gie ffirmat. Jibqa' l-fatt li l-uniku dokument iffirmit bejn il-partijiet jibqa' l-ftehim preliminari ta' l-4 ta' Frar, 1998, li din il-Qorti wisq tissuspetta li m'ghandhiex rabta legali minhabba n-nuqqas ta' terminu pattwit. Jibqa' l-fatt pero' illi l-partijiet osservaw it-termini msemmija f'dan il-ftehim preliminari zgur ghal dak li jirrigwarda l-ammont tal-hlas tal-kera. Fil-fatt il-konvenuta mhijjex tant qeda toggezzjona ghat-talba tal-hlas tal-kera tant ghal l-ammonti ndikati fil-prospett a fol. 20 illi jindikaw l-konsum tad-dawl u ilma u l-*maintenance tal-common parts*.

John Sammut fix-xhieda tieghu a fol. 24 u fol. 44, jghid illi dawn ic-cifri gew mahduma pro-rata skond l-ammont ta' spazju illi kienet tokkupa l-konvenuta. Dan hu konformi mall-ftehim illi kellu jigi ffirmat bejn il-partijiet, fejn min-notamenti ta' l-avukat tal-konvenuta jidhru li kien preokkupat hafna li l-konvenuta thallas dejjem pro-rata (fol. 52).

Apparti dan, il-konvenuta tghid illi kienet wahda minn ta' l-ewwel illi hadet spazju jew ufficcju f'De Tigne Complex u l-post kien taht kostruzzjoni. Verbalment giet moghtija assikurazzjoni illi kellha tinghata xi koncessjonijiet, izda dawn qatt ma nghataw. Telqet mill-post minghajr problemi jew inkwiet mas-socjeta' attrici u qabel ma telqet kienet bieghet l-attrezzi u benefikati illi kienet ghamlet fil-fond lill-terz illi dahal warajha.

John Sammut jikkonferma illi meta dahlet il-konvenuta kien ghad hemm xi xogholijiet ghaddejjin. Izda l-kumpless kummercjali tlesta fi zmien sena illi hadet il-fond il-konvenuta. Ma kienx minnu illi kienu ftehm u jisiru xi koncessjonijiet ghad illi huma kienu jagevolaw lill-konvenuta fil-hlas tal-kera peress illi kienu jafu illi setghet

Kopja Informali ta' Sentenza

kellha xi diffikultajiet stante illi kienet wahda minn ta' l-ewwel illi dahlet fil-fond. Izda meta raw li l-konvenuta harget mill-fond, u baqghet moruza fil-hlas tal-kera u dak li huwa konsum tad-dawl u ilma, allura ma kellhomx triq ohra hlief li jaghmlu din il-kawza.

Fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghha, l-konvenuta tallega illi s-socjeta' attrici m'ghandhiex dritt titlob ghall-hlas tal-*maintenance* tal-*common parts* u dawl u ilma peress illi fl-avviz issemmiet biss il-hlas tal-kera.

Il-Qorti wara li rat dan l-avviz, jidhrilha illi huwa minnu illi l-kawzali huma limitati ghall-hlas tal-kera. Pero' c-cifra mitluba tikkompreni wkoll il-*maintenance* tal-partijiet komuni u dawl u ilma. Peress illi din il-kawza hija wahda ta' natura sommarja, fejn allura l-Qorti mhijiex marbuta stretament bil-kawzali fl-avviz, ma ssibx diffikulta biex tinkludi wkoll it-talba ghall-manteniment tal-partijiet komuni u dawl u ilma, ladarba dan ma jmurx lill-hinn mill-ammont mitlub.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba tas-socjeta' attrici u tikkundanna lill-konvenuta illi thallas l-ammont ta' elfejn, disa' mija u wiehed u erbghin lira Maltin (Lm2,941) import ta' kera u servizzi ohra dovuta ghall-perjodu bejn l-4 ta' Frar, 1998 u t-3 ta' Frar, 2001 ghall-spazju mikri mill-konvenuta fid-De Tigne Complex, proprjeta' tas-socjeta' attrici.

Bl-ispejjez u bl-interessi legali mid-data ta' din is-sentenza kontra l-konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----