MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2008

Citazzjoni Numru. 265/2008

BLOKRETE LIMITED (Reġ C-263)

vs

L-Avukat Dottor Leslie **CUSCHIERI** u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonniċi nominati b'Degriet ta' l-1 ta' Marzu, 2006 bħala Kuraturi *ad litem* tas-soċjeta' Bonavia Stores Limited
(Reg C-10409)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-17 ta' Marzu, 2008, li bih u għar-raġunijiet fih imfissra, il-kumpannija attriċi talbet lill-Qorti tikkundanna lill-imħarrkin *nomine* jħallsuha s-somma ta' ħmistax-il elf sitt mija u tlettax-il euro u ħamsa u tmenin ċenteżmi (€15,613.85), li tikkonsisti fis-somma ta' €10,193.75 bħala seba' (7) skadenzi ta' kera tal-"garage" fi Triq Anglu Gatt, Mosta, għaż-żmien bejn l-24 ta' Ottubru, 2000, u s-7 ta' Mejju, 2002, u fis-somma ta'

€5420.10 bħala mgħax legali fuq l-imsemmija somma mill-jum ta' kull skadenza minnhom sas-17 ta' Marzu, 2008. Talbet ukoll l-ispejjeż tal-kawża u l-kundanna għall-ħlas ta' mgħaxijiet ulterjuri;

Rat ir-Risposta Maħlufa mressqa mill-Kuraturi Deputati fit-30 ta' April, 2008, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu preliminarjament li din il-Qorti ma għandhiex is-setgħa li tisma' l-kawża minħabba l-valur tat-talba u kif ukoll li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni tal-ħames snin għall-finijiet ta' l-art 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili. Irreżervaw li jressqu eċċezzjonijiet oħrajn 'il quddiem;

Rat il-verbal tas-smigħ tat-13 ta' Mejju, 2008, li bih il-Kuraturi Deputati irtiraw l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom dwar il-kompetenza tal-Qorti li tisma' l-kawża "*ratione valoris*";

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-Kumpannija attriċi u rat il-provi dokumentali mressqin minnha;

Rat id-degriet tagħha tal-lum li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi wara li l-Kuraturi Deputati naqsu li jressqu provi min-naħa tagħhom;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet lill-Avukat tal-Kumpannija attriċi;

Rat id-degriet tagħha tal-lum li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża għal ħlas ta' kera li għalqet (u ta' l-imgħaxijiet miġmugħa fuq is-somma mitluba) dwar maħżen li l-kumpannija attriċi kienet tikri lill-kumpannija mħarrka għaż-żmien bejn Ottubru tat-2000 u April ta' l-2002;

Illi għal din it-talba l-kumpannija mħarrka – rappreżentata minn Kuraturi maħturin f'Marzu ta' l-2006[1] biex jidhru għaliha wara li d-direttur waħdieni tagħha, wieħed Joseph Bonavia, miet bla ma nħatar direttur ieħor minfloku - laqgħu għal din l-azzjoni billi qalu li l-Qorti m'hijiex kompetenti li tisma' l-kawża għax il-valur tat-talba jaqa' fis-setgħa ta' Qorti oħra. Laqgħu wkoll billi qalu li l-azzjoni waqgħet bil-preskrizzjoni;

Illi l-Kuraturi Deputati irtiraw l-ewwel eċċezzjoni tagħhom waqt is-smigħ tat-13 ta' Mejju, 2008;

Illi mill-fatti ewlenin li jolqtu l-kawża joħroġ li bis-saħħa ta' kitba privata tad-29 ta' Ottubru, 1998[2], il-kumpannija attriċi kriet maħżen bl-arja tiegħu fi Triq Anġlu Gatt, Mosta, lill-Kumpannija mħarrka skond il-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehmin. Fl-2002, il-kumpannija attriċi fetħet kawża kontra l-kumpannija mħarrka li biha talbet it-tħassir tal-ftehim ta' kirja u t-tneħħija tal-kumpannija mħarrka mill-imsemmi maħżen. B'sentenza mogħtija fl-10 ta' Ottubru, 2005[3], it-talbiet attriċi ntlaqgħu, u minnha ma sarx appell;

Illi f'Jannar ta' l-2002[4], u f'Marzu ta' l-2006[5], il-kumpannija attriċi talbet lill-kumpannija mħarrka tħallasha l-kera tal-maħżen għaż-żmien bejn Ottubru ta' l-2000 u Ottubru ta' l-2001 u għall-ħlas ta' kumpens xieraq għall-okkupazzjoni ta' l-istess maħżen b'seħħ minn dak inhar li ntemmet il-kirja sa' dak inhar li l-post jitbattal u jintradd lura lill-kumpannija attriċi. Il-kawża nfetħet fis-17 ta' Marzu, 2008;

Illi l-ewwel konsiderazzjoni ta' dritt marbuta mal-każ trid issir dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. Dan hu hekk kemm minħabba fin-natura nfisha ta' l-eċċezzjoni u kif ukoll għax il-liġi trid li dwarha tingħata sentenza b'kap għaliha.[6] L-imħarrkin iserrħu l-eċċezzjonijiet tagħhom fuq id-dispożizzjoni ta' l-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili li titkellem dwar ħames (5) snin dwar azzjonijiet għall-ħlas

[1] Dok "JFY", f'paġġ 32-6 tal-proċess
[2] Dok "A", f'paġġ 6-10 tal-proċess
[3] Dok "B", f'paġġ 11-3 tal-proċess
[4] Dok "JFX", f'paġġ 28-9 tal-proċess
[5] Dok "JFY", f'paġġ 30-31 tal-proċess
[6] Art 730 tal-Kap 12

ta’ kera ta’ bini jew ta’ raba’. Għalkemm dan l-artikolu jgħodd għat-talba li saret f’din il-kawża, l-eċċezzjoni nnifisha mhix mistħoqqa, sewwa sew għaliex iż-żmien ta’ ħames snin bejn meta messha tħallset il-kera u ż-żmien meta nfetħet il-kawża ma laħaqx għadda. Dan ġara minħabba l-fatt li ż-żewġ ittri uffiċjali mibgħuta mill-kumpannija attriċi u notifikati kif imiss kisru ż-żmien tal-preskrizzjoni[7];

Illi għalhekk il-Qorti m’hijiex sejra tilqa’ din l-eċċezzjoni;
Illi **għal dak li jirrigwarda t-talba attriċi fil-mertu** jrid jingħad li l-kumpannija attriċi qiegħda titlob il-ħlas ta’ seba’ (7) skadenzi ta’ kera ta’ tliet (3) xhur kull waħda. Skond il-ftehim tal-kera, billi dawn l-iskadenzi jaqgħu kollha fl-ewwel ħames snin tal-kuntratt, kull skadenza kienet ta’ sitt mija u ħamsa u għoxrin lira Maltin (Lm625)[8] kull waħda. Dan l-ammont ma ġiex kontestat mill-Kuraturi Deputati. Il-Qorti qiegħda għalhekk tqis it-talba attriċi mistħoqqa u sejra tilqagħha;

Illi l-kjarifika waħdanija li l-Qorti tixtieq tagħmel hi li s-somma dovuta għall-imsemmija seba’ skadenzi, maħduma bir-rata t-tajba fi flus tal-lum, titla’ għal €10,191.07, u mhux l-ammont mitlub;

Illi hija mistħoqqa wkoll it-talba tal-kumpannija attriċi għall-kundanna tal-ħlas ta’ l-imgħax fuq ir-rispettivi skadenzi. Dan huwa l-effett legali ta’ l-obbligazzjoni li ntrabtet biha l-kumpannija mħarrka meta kriet il-maħżen u kif ukoll ta’ l-interpellazzjonijiet ġudizzjarji li sarulha min-naħa tal-kumpannija attriċi;

Illi hawn ukoll, is-somma maħduma fil-prospett ta’ l-imgħax dovut imressaq mill-kumpannjia attrċi[9] għandha tkun aġġustata mar-rata xierqa. Is-somma titla’ għal €5,418.68 sa’ Marzu ta’ l-2008;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi billi:

---

[7] Art 2128 tal-Kap 16
[8] Li ġġib €1455.86 fi flus tal-lum
[9] Dok “C”, f’pag 16 tal-proċess

Tiċħad it-tielet eċċezzjoni ta' l-imħarrkin Kuraturi Deputati u tiddikjara li l-azzjoni attriċi ma waqgħetx bil-preskrizzjoni;

Tilqa' t-talba attriċi u tikkundanna lill-Kumpannija mħarrka tħallas lill-kumpannija attriċi s-somma ta' għaxart elef mija u wieħed u disgħin euro u seba' ċenteżmi (€10,191.07) bħala seba' skadenzi ta' kera kif ingħad, flimkien mas-somma ta' ħamest elef erba' mija u tmintax-il euro u tmienja u sittin ċenteżmi (€5,418.68) bħala mgħax miġmugħ fuq l-imsemmija somma b'seħħ mid-data ta' kull skadenza sas-17 ta' Marzu, 2008, flimkien ma' l-imgħaxijiet legali ulterjuri fuq is-somma ta' €10,191.07 b'seħħ mis-17 ta' Marzu, 2008, sal-jum tal-ħlas effettiv;

Tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallas **l-ispejjeż tal-kawża.**

< Sentenza Finali >

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