MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
IAN SPITERI BAILEY

Seduta tat-3 ta' Marzu, 2009

Talba Numru. 589/2008

David Borg I.D. 32467(M)

Vs

Raphael u Christopher ahwa Selvagi
W.V.S. Limited
W.V.S. (Marketing) Limited

It-Tribunal,

Ra l-**Avviz** ipprezentat fil-5 ta' Awissu 2008 li permezz tieghu l-attur ippremetta illi l-ammont mitlub – tlett elef erba` mija u erbgha u disghin Euro - €3494 - jirrapprezenta l-valur tal-hsarat u danni subiti fil-fond tal-attur 405, Rue D'Argens, Gzira, waqt l-okkupazzjoni ta' dan l-istess fond da parti tal-konvenuti jew min minnhom qabel ma gew ordnati jizgombraw il-barra minnu in forza ta' l-ahhar decizjoni moghtija mill-Bord li jirregola l-Kera datata 12 ta' Frar 2008, prevja dikjarazzjoni fis-sens li l-

konvenuti jew min minnhom huma responsabbli ghall-istess hsarat u danni. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-**Risposta** tal-konvenuti datata 2 ta' Settembru 2008 li permezz taghha eccepew preliminarjament illi l-attur hu prekluz milli jipprocedi kontra l-esponenti ghad-danni b'ittra tat-30 ta' Marzu 2008 Dok A anness l-esponenti hallsuh ghas-saldu tal-pretensjonijiet kollha tieghu. Dejjem in linea preliminari billi l-pretensjoni tirreferi ghal 'jeddijiet mghaqqdin ma' immobbli' fit-termini ral-Artikolu 3(5) tal-Kap 380 ma tidholx fil-gurisdizjoni ta' dan it-Tribunal. Fil-mertu, u bla pregudizzju ghal premess, l-esponenti bhala inkwilini tal-fond ghal circa 37 sena dejjem hadu hsieb il-manutenzjoni regolari tal-fond; jekk hemm xi hsarat dawn ma humiex responsabbilta` taghhom. Salv dejjem eccezzjonijiet ohra.

Ra n-nota ta' l-atturipprezentata fid-9 ta' Jannar 2009 li permezz taghha esebixxa l-korrispondenza skambjata bejn il-partijiet markati Dok DB1 sa DB5.

Sema` x-xhieda ta' l-attur David Borg (22.01.2009) li qal illi huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni li kien mikri lis-socjeta` konvenuta u li wara proceduri legali intemmet il-kirja. Jghid illi thallsu l-kera kollha li kienet dovuta u kif ukoll l-ispejjes legali inkorsi. Jghid ukoll illi meta nkitbet DOK DB1 – huwa kien ghadu ma dahalx lura fil-fond. Jghid illi meta rcevew ic-cavetta kienu dahhlu fil-fond, izda ma jiftakarx id-data preciza. Jghid illi ma sabux provvista ta' dawl u ilma fil-fond u li meta rcevew l-ittra ta' Dr Rossignaud DOK DB3 – huma kienu sarrfu c-cekk li kien hemmhekk anness. Jghid "qbadna u sarrafnih u ma hadna l-ebda azzjoni dwaru".

Ra d-dokumenti kollha esebiti u sema` t-trattazzjoni dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Ra illi l-kawza thalliet ghall-lum ghal decizjoni dwar appuntu l-ewwel zewg eccezzjonijiet mressqa mill-konvenuti.

Ikkunsidra :

Illi peress illi t-tieni eccezzjoni tirrigwarda l-gurisdizzjoni *rationae materie* ta’ dan it-Tribunal f’dawn il-proceduri – ikun opportun illi l-ewwel tigi trattata u deciza dik l-istess eccezzjoni peress illi jekk u fl-eventwalita` illi t-Tribunal jiddeciedi illi l-istess eccezzjoni hija fondata – allura it-Tribunal ikollu jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kawza u kull kwistjoni ohra tieqaf hawnhekk.

Illi l-konvenuti jibbazaw l-eccezzjoni taghhom fuq l-Artikolu 3(5) tal-KAP 380 – in kwantu ighidu illi peress illi l-azzjoni tal-attur tirreferi ghal “*jeddijiet mghaqqdin ma’ immobbli*” – allura dan it-Tribunal ma ghandux gurisdizzjoni jisma` u jiddeciedi il-mertu ta’ dan il-kaz, in kwantu tali gurisdizzjoni hija eskluza bl-Artiklu hawn fuq citat.

Illi dan it-Tribunal gja kellu l-okkazzjoni ghal aktar minn darba jesprimi ruhu u jiddeciedi dwar eccezzoni simili ghal din. Kif gja espress anke mill-Qorti ta’ l-Appell meta ttrattata eccezzjoni simili, it-Tribunal irid qabel xejn jara u jezamina t-talba maghmula.

Filwaqt illi s-sub-artikolu (5) ta’ l-Artiklu 3 tal-KAP 380 ighid espressament illi t-Tribunal mhux adit b’gurisdizzjoni jisma` kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta` ta’ beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma’ l-immobbli, anke jekk it-talba ma tkunx tiskorri €3494.06, s-sub-artikolu (2) ta’ l-istess Artikolu ighid car illi t-Tribunal huwa adit b’gurisdizzjoni li jisma` u jiddeciedi kawzi dwar talbiet ta’ flus ta’ ammont ta’ mhux izjed minn €3494.06.

It-Tribunal ghalhekk irid jaghmel ezami tat-talba maghmula hawnhekk mill-attur u jara jekk hux il-kaz illi huwa ghandu gurisdizzjoni fuq dik it-talba o meno, fil-kuntest ta’ dak hawn fuq enuncjat.

It-talba hija cara – ammont li “jirrappresenta il-valur ta’ hsarat u Danni subiti fil-fond ta’ l-attur”. Dan ifisser illi f’din il-kawza l-attur qed javvanza money claim ghal danni minnu allegatament subiti. It-Tribunal, kif jisma` kawzi dwar arrettrati ta’ cnus, dwar arrettrati ta’ kera, dwar danni

subiti f'fondi fil-kors ta' kostruzzjoni ta' fondi adjacenti u tant kwistjonijiet ta' money claims ohra relatati ma' proprjeta` immobbli imma li ma jaghmlux kwisjtoni ta' proprjeta`, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma' l-immobbli – hekk ukoll jiddikjara ruhu kompetenti jisma` u jiddeciedi din il-kawza – u b'hekk ser jirrispingi t-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenuti.

Dan espress it-Tribunal sejjer issa jevalwa u jiddeciedi dwar l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut – ossia – illi bl-ittra tal-konvenuti tat-30 ta' Marzu – DOK A mar-risposta, huma kienu hallsu a saldu finali tal-pretensjonijiet kollha ta' l-attur.

Il-gurisprudenza nostrana kienet dejjem konsistenti f'dan ir-rigward u l-Qrati taghna dejjem sostnew illi jekk u fl-eventwalita` illi l-pagatur jaghmel mal-hlas il-kundizzjoni illi dak il-hlas kien qed isir a saldu – allura kull pendenza relattiv ghal dak il-hlas tinghalaq hemm jekk il-hlas ikun gie accettat mir-ricevitur.

Sentenza ricenti tal-Qorti ta' l-Appell[1] poggiet binarju kemmxejn differenti u l-Qorti ta' l-Appell irriteniet illi jekk ir-ricevitur tal-pagament ikun, qabel ma accetta il-hlas, informa lill-pagatur illi l-hlas huwa kien qed jircivieh imma mhux bil-kundizzjoni espressa mill-pagatur, izda b'rizerva ghal xi bilanc jew pretensjoni ohra li ma tkunx meqjusa sodisfatta b'dak il-hlas – allura sakemm tali avviz ir-ricevitur itih fi zmien opportun, il-hlas, minkejja dak li seta` qal il-pagatur, ma jkunx meqjus illi jikkostitwixxi hlas a saldu.

It-Tribunal f'dan il-kaz jaghmel referenza ghaz-zewg linji ta' hsieb hawn fuq sollevati u japplikahom ghall-fatti li jirrizultaw, principalment, zewg fatti ta' importanza kbira.

Fl-ewwel lok illi l-ittra li biha sar il-hlas fit-30 ta' Marzu 2008 tghid car illi l-hlas hemmhekk maghmul kien qed isir "*a saldu finali tal-pretensjonijiet tal-klijent tieghe*k".

---

[1] Peter Attard vs Lawrence u Carmen konjugi Fino – Appell Civili 35/2005PS – 28.03.2008

Fit-tieni lok, illi meta xehed l-attur David Borg, dan stqarr illi "*meta ahna rcevejna c-cekk indikat fl-ittra tat-30 ta' Marzu ahna qbadna u sarrafnieh u ma hadna l-ebda azzjoni dwaru*".

L-istess attur jikkonferma illi c-cavetta tal-fond kienet ghandu ghall-ahhar ta' Frar jew il-bidu ta' Marzu – u allura gimghat qabel ma rcieva il-hlas maghmul a saldu.

Mghadud dan u applikati l-principji legali hawn fuq msemmija kif ritenuti mill-Qrati taghna – allura t-Tribunal sejjer jilqa` din l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti illi l-hlas maghmul bl-ittra tat-30 ta' Marzu 2008 sar u gie accettat a saldu tal-pretensjonijiet kollha ta' l-attur.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija, it-Tribunal, wara illi qies ic-cirkostanzi kollha tal-kaz u l-provi kollha prodotti, jaqta` u jiddeciedi l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti billi filwaqt illi jichad it-tieni eccezzjoni jilqa` l-ewwel eccezzjoni u b'hekk jichad it-talba attrici.

Bl-ispejjes kontra l-istess attur.

< Sentenza Finali >

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