MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-21 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 102/2008

Ratan **MOHNANI** f'ismu proprju u għan-nom tad-Ditta *Tahalram Enterprises* kif ukoll martu Sharmila Mohnani

vs

Jacqueline **GALEA**, legalment separata minn żewġha Darryl Burr

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-4 ta' Frar, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur talab li din il-Qorti tikkundanna lill-imħarrka biex tersaq għal-likwidazzjoni u l-ħlas tal-kera minnha dovut bejn id-9 ta' Lulju, 1997 u d-9 ta' Lulju, 2001, dwar il-post kummerċjali f'numru sitta u ħamsin (56), Triq it-Torri, Sliema. Talab ukoll l-ispejjeż;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fil-11 ta' Marzu, 2008, li biha l-imħarrka laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li t-talba m'hijiex mistħoqqa għaliex l-azzjoni waqgħet bil-preskrizzjoni maħsuba taħt l-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili;

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet;

Rat il-provi dokumentali mressqa mill-partijiet;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-13 ta' Novembru, 2008, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal ħlas ta' kera għal żmien ta' okkupazzjoni ta' post mikri lill-imħarrka. L-atturi krew ħanut f'Tas-Sliema lill-imħarrka għal żmien ta' tletin (30) sena bil-ħmistax-il lira (Lm 15) kuljum, u qegħdin jgħidu li għandha tħallashom xi bilanċ għaż-żmien li baqgħet tokkupah;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrka laqgħet billi qalet li ħallset kulma kellha tħallas lill-atturi u li, f'kull każ, it-talba attriċi waqgħet għaliex għalaq iż-żmien li fih talba bħal dik messha saret. Hija tindika ż-żmien ta' ħames snin skond l-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi mill-atti tal-kawża joħorġu dawn il-fatti tal-każ. Fit-3 ta' Lulju, 1997[1], saret kitba bejn l-atturi u l-imħarrka li bis-saħħa tagħha huma issullokawlha parti minn fond, għal użu kummerċjali, li wieħed jidħol għalih min-numru 56, Triq it-Torri, Sliema. Dan il-ftehim kien għal żmien tletin

[1] Dok "B", f'paġġ. 4 – 6 tal-proċess

(30) sena, b'seħħ mid-9 ta' Lulju ta' dik is-sena. Għall-ewwel ġames (5) snin, il-kera kellu jkun bil-ħmistax-il lira Maltin (Lm 15) kuljum, jitħallsu kull tliet (3) xhur bil quddiem. Il-ftehim kien jagħmel kundizzjonijiet oħrajn dwar l-użu u ż-żamma tal-post, fost l-oħrajn. Dak inhar ukoll, saret kitba oħra[2] bejn l-istess partijiet. Din il-kitba kienet kostituzzjoni ta' debitu favur l-atturi fis-somma ta' ħamsin elf lira Maltin (Lm 50,000), li kellhom jitħallsu sa żmien sentejn minn dak inhar, kif imfisser fil-ftehim, "*in consideration of the above-mentioned lease*". Dak il-ftehim tfisser bħala "*an integral part*" mill-ftehim tas-sullokazzjoni li sar dak inhar stess. Dak inhar, l-imħarrka ħallset lill-atturi ħmistax-il elf lira Maltin (Lm 15,000) minn dik is-somma;

Illi, għal xi raġuni, l-imħarrka baqgħet tħallas il-kera lill-attur (kull xahar u mhux kull tliet xhur, kif miftiehem) sa Mejju tal-1999[3]. Mix-xahar ta' wara 'l quddiem, bdiet tqiegħed il-kera b'ċedoli taħt l-awtorita' tal-Qorti[4], wara li l-ħlasijiet li hija bdiet toffrilu b'*cheque* kull darba[5] ma kinux qegħdin jissarrfu mill-attur. Dan baqgħet tagħmlu sal-iskadenza ta' Ġunju tal-2000;

Illi f'Settembru tal-1998, l-atturi fetħu kawża lill-imħarrka quddiem din il-Qorti[6] biex jitolbu l-kundanna tagħha għall-ħlas tal-bilanċ ta' ħamsa u tletin elf lira Maltin (Lm 35,000) li kien fadal mis-somma tad-debitu minnha aċċettat. Fl-14 ta' Ottubru, 1998, l-imħarrka fetħet kawża kontra l-atturi[7] biex, fost l-oħrajn, titlob it-tħassir tal-ftehim tal-kirja minħabba vizzju tal-kunsens u r-rifużjoni ta' dik il-parti mis-somma minnha mħallsa li tirriżulta mħallsa minnha għalxejn. Iż-żewġ kawżi nqatgħu t-tnejn fl-10 ta' Ottubru, 2007. F'dik mibdija mill-imħarrka, l-Qorti sabet li l-kirja (sullokazzjoni) magħmula lill-imħarrka kellha titqies tgħodd biss għal erba' (4) snin, u għalhekk għalqet fl-2001. F'dik mibdija mill-atturi, l-Qorti ċaħdet it-talba tagħhom għaliex sabet li l-imħarrka kienet diġa' ħallsithom iżjed minn kemm

[2] Dok "A", f'paġ. 3 tal-proċess
[3] Dokti "JGX" u "JGY", f'paġġ. 40 – 1tal-proċess
[4] Dok "MPA", f'paġġ. 69 sa 85 tal-process
[5] Ara d-Dokti "JGZ1" sa "JCZ14", f'paġġ. 42 sa 55 tal-proċess
[6] Ċitazz. Nru. 1833/98JA (ara kopja f'paġġ. 22 – 6 tal-proċess)
[7] Ċitazz. Nru. 2069/98JA

kien jistħoqqilhom. L-atturi fetħu din il-kawża fi Frar tal-2008;

Illi miċ-ċirkostanzi kollha li jsawru dan il-każ, jidher li hemm żewġ konsiderazzjonijiet ta' natura legali li din il-Qorti trid tqis u taqta' dwarhom. Fl-ewwel lok, hemm il-kwestjoni dwar jekk l-azzjoni tal-ħlas imressqa mill-atturi waqgħetx tassew minħabba li għalaq iż-żmien li fih messha saret. It-tieni waħda hija dwar kemm huwa minnu l-ammont li l-atturi jippretendu li l-imħarrka għandha tħallashom;

Illi **għal dak li jirrigwarda l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni**, jidher li din tinbena fuq il-fatt li, ladarba l-kirja li saret lill-imħarrka nstab li ntemmet f'Lulju tal-2001, it-talba mressqa mill-attriċi seba' snin wara t-tmiem ta' dik l-istess kirja hija talba li saret tard. Għal dan l-argument, l-atturi jwieġbu li kien biss wara Ottubru tal-2007 (jiġifieri meta ngħatat is-sentenza li biha l-kirja tqieset mitmuma f'Lulju tal-2001) li huma setgħu jmexxu 'l quddiem it-talba tagħhom għall-ħlas. Huma jgħidu li, sa ma l-Qorti tat is-sentenza tagħha (li minnha huma ma appellawx) ma kinux jafu sewwa x'inhi l-qagħda jew jekk kellhomx jedd jitolbu ħlas. Minbarra dan, jgħidu li kienet l-imħarrka nnifisha li, b'għamilha, waqqfet iż-żmien tal-preskrizzjoni, meta kienet tqiegħed il-kera b'ċedola taħt l-awtorita' tal-Qorti;

Illi l-imħarrka tqiegħed l-eċċezzjoni tagħha fuq l-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili, li jsemmi żmien ta' ħames snin biex jintalab il-ħlas ta' ċnus, kirjiet u annati;

Illi, bħal kull żmien ieħor ta' preskrizzjoni, iż-żmien imsemmi mill-imħarrka għandu bidu kif jgħid l-artikolu 2137 tal-Kodiċi. Il-kwestjoni hi jekk, f'dan il-każ, iż-żmien li fih seta' jintalab il-ħlas tal-kera kienx jgħaddi minn dak inhar li kien dovut jew jekk kienx jibda biss minn dak inhar li s-sentenza li iddeterminat it-tul tal-kirja saritx ġudikat. Hija ħaġa magħrufa li hija l-liġi nnifisha li f'kull każ tistabilixxi ż-żmien minn mindu jibda jgħaddi u fih jagħlaq xi perjodu preskrittiv. Meta titqajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, l-Qorti trid dejjem u f'kull każ issib liema tkun id-data li minnha jibda għaddej iż-żmien preskrittiv u jekk

mill-provi dik id-data ma toħroġx, l-eċċezzjoni trid titwarrab u ma tintlaqax[8];

Illi l-imsemmi artikolu 2137 jagħmilha ċara li biex wieħed iqis minn meta jibda għaddej iż-żmien preskrittiv dwar xi azzjoni, ma jittieħes l-ebda qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha tkun tmiss xi azzjoni. Fi kliem ieħor, biex żmien ma jibdiex għaddej kontra l-persuna li jkollha dritt ta' azzjoni, irid ikun hemm impossibilita' lil hinn mir-rieda ta' dik l-istess persuna li tkun ġejja minn kawża barranija li dik il-persuna ma setgħetx tinqala' minnha[9];

Illi fil-każ tal-lum, iż-żmien tal-preskrizzjoni dwar kull waħda mill-iskadenzi ta' kera pretiżi mill-atturi beda għaddej minn dak inhar li kien imissha titħallas. Din il-Qorti ma tistax tilqa' l-argument tal-atturi li ż-żmien kien miżmum sakemm tinqata' s-sentenza tal-kawża mibdija kontrihom mill-imħarrka (jiġifieri f'Ottubru tal-2007). Ma kien hemm xejn x'iżomm lill-atturi milli, mqar b'ittra uffiċjali, jwaqqfu kull darba l-mogħdija ta' dak iż-żmien. Jekk huma kienu qegħdin jikkontestaw il-pretensjonijiet li kienet ressqet kontrihom l-imħarrka fil-kawża li kienet fetħitilhom, ma kien iżommhom xejn milli jinterpellawha għall-ħlas tal-kera konformement ma' dik il-kontestazzjoni tagħhom. Ir-raġuni miġjuba 'l quddiem minnhom ma tista' bl-ebda mod tissarraf f'dik iċ-ċirkostanza ta' impossibilita' maħluqa minn kawża barranija għar-rieda tagħhom li ssemmiet aktar qabel;

Illi ladarba huwa stabilit minn meta beda għaddej iż-żmien tal-preskrizzjoni, u li dan iż-żmien kien ta' ħames snin, jirriżulta li meta l-atturi fetħu din il-kawża dak iż-żmien preskrittiv kien ilu li għalaq madwar tliet snin;

Illi, b'argument sussidjarju kontra l-eċċezzjoni tal-imħarrka, l-atturi jargumentaw li kienet l-imħarrka nnifisha li marret kontra l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, ladarba hija għaddiet għad-depożitu tal-kera b'ċedoli taħt l-awtorita' tal-Qorti. Huwa minnu li l-għarfien tal-jedd min-naħa tad-

---

[8] App. Ċiv. **5.4.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Quintano vs Calleja et*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.269**)
[9] App. Kumm. **15.2.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Attard et noe vs Fenech*** (Kollez. Vol: **XLIX.i.500**)

debitur ta’ obbligazzjoni[10] jew il-ħlas akkont magħmul mid-debitur[11] jitqiesu bħala kawżi li jiksru l-preskrizzjoni. Imma, fil-każ tal-lum, din il-Qorti ssib li l-ebda waħda miż-żewġ dispożizzjonijiet ma tolqot is-siwi tal-eċċezzjoni mqanqla mill-imħarrka;

Illi dwar l-għarfien tal-jedd, il-Qorti tirreferi għall-kontenut ta’ kull waħda miċ-ċedoli nfushom, fejn jintwera biċ-ċar li kull depożitu sar fil-qafas tal-kwestjoni li d-depożitanti kellha mal-atturi dwar is-siwi tal-ftehim tal-kirja (sullokazzjoni) tal-fond (fl-Atti tal-Kawża Numru 2069/98JA). Kemm hu hekk, iċ-ċedoli jirreferu għas-“suppost kera dovut”, li minnhom infushom juru li d-depożitanti lanqas kienet qiegħda taċċetta li kien hemm xi kera dovut. Dwar il-ksur tal-preskrizzjoni minħabba ħlas akkont, għandu jitfakkar li ċ-ċedoli tressqu għax-xhur bejn Lulju tal-1999 sa Ġunju ta’ sena wara. Ma tressqu l-ebda ċedoli oħrajn wara dak inhar. Fil-prospett tiegħu, l-attur jagħraf ukoll l-ammonti depożitati b’dawk iċ-ċedoli. Mela jekk wieħed kellu jqis dawn il-ħlasijiet bħala ksur taż-żmien preskrittiv, dak iż-żmien reġa’ beda għaddej minn dakinhar[12]. Sa ħames snin wara, l-atturi ma kinux kisru ż-żmien preskrittiv b’xi mod. Il-kawża miftuħa fl-2008 ma setgħetx isservi biex twaqqaf iż-żmien preskrittiv li kien laħaq ġa’ għadda, ladarba l-imħarrka ma irrinunzjatx għal dak iż-żmien[13];

Illi għalhekk l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tirriżulta mistħoqqa u l-Qorti sejra tilqagħha;

Illi ghalkemm il-Qorti tista’ tagħlaq hawn il-konsiderazzjonijiet tagħha, jidhrilha li jkun xieraq li tagħmel xi osservazzjonijiet dwar **l-ammont pretiż mill-atturi** fir-rigward tat-talba tagħhom fil-mertu. Dik il-pretensjoni tinbena fuq prospett maħluf imressaq mill-attur waqt is-smigħ tal-kawża flimkien ma’ stqarrija maħlufa[14]. Minn dak il-prospett (li jiftaħ minn dak inhar li sar il-ftehim tas-sullokazzjoni mal-imħarrka), jidher li l-attur jaċċetta li

[10] Art. 2133 tal-Kap 16
[11] Art. 2134 tal-Kap 16
[12] Art. 2136(2) tal-Kap 16
[13] Art. 2108(2) tal-Kap 16
[14] Paġġ. 15 – 8 tal-proċess

tħallas sa Mejju tal-1998. Huwa jagħraf ukoll li l-imħarrka ħallset somma oħra b'numru ta' depożiti fil-Qorti (huwa qies l-ammont nett tad-depożiti li jitla' għal Lm 4832). Fl-imsemmi prospett, huwa ħadem ukoll l-imgħaxijiet. Waqt il-kontro-eżami tiegħu, huwa stqarr li qies imgħaxijiet fuq l-imgħaxijiet[15];

Illi, minkejja d-dettalji murija f'dak il-prospett, il-Qorti ssib li fih erba' nuqqasijiet mhux traskurabbli li, minħabba fihom, il-Qorti ma tistax toqgħod fuqu;

Illi, fl-ewwel lok, dak il-prospett m'huwiex attendibbli għaliex jibqa' sejjer sa Diċembru tal-2001. Dan imur għal kollox kontra dak li stabilew is-sentenzi mogħtijin fl-10 ta' Ottubru, 2007, fis-sens li l-konċessjoni lill-imħarrka għalqet f'Lulju tal-2001. Għalhekk, kull somma li l-atturi jippretendu lil hinn minn Lulju tal-2001 "bħala arretrati ta' kera" ma tistax tintalab, ladarba l-kirja ntemmet f'dak ix-xahar. Jista' jkun li tkun dovuta taħt xi raġuni oħra, imma dik ir-raġuni ma ntalbitx fil-kawża tal-lum, għaliex it-talba waħdanija tal-atturi tirreferi biss għal "ħlas tal-kera". Fejn m'hemmx kirja, m'hemmx jedd għall-ħlas ta' kera;

Illi, fit-tieni lok għaliex, kif għadu kif issemma, l-attur innifsu jistqarr li fis-somma pretiża daħħal l-imgħaxijiet fuq l-imgħaxijiet. L-attur ma weriex li lill-imħarrka qatt interpellaha b'att ġudizzjarju (wara dak ta' Awwissu tal-1998, li x'aktarx kien jirreferi għall-ħlas tal-bilanċ tad-dejn kostitwit dak inhar li sar il-ftehim tal-kirja) biex tħallas xi kera dovut. Fil-każ tal-lum, jidher li l-pretensjoni tal-atturi għall-imgħaxijiet fuq l-imgħaxijiet tikser id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 986(2), 1142 u 1852(1) u (3) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi, fit-tielet lok, meta sarlu l-kontro-eżami, l-attur stqarr ukoll li ma kienx qies sewwa l-għadd ta' ċedoli li l-imħarrka kienet ressqet bi ħlasijiet tal-kera, u għalhekk ma għaddx magħhom mill-anqas l-import ta' żewġ ċedoli oħrajn[16] minn fost it-tlettax-il (13) ċedola li l-imħarrka iddepożitat b'kollox taħt l-awtorita' tal-Qorti u li, sal-lum, ma jidhirx li hija qatt reġgħet ġibdet lura;

[15] Xhieda tiegħu 21.5.2008, f'paġ. 36 tal-proċess
[16] Numri 1291/00 (27.6.2000) u 2358/00 (17.10.2000) rispettivament

Illi, fir-raba' lok, l-attur lanqas ma qies is-somma li l-imħarrka kienet ħallset dak inhar tal-ftehim u li, bis-sentenza mogħtija f'Ottubru tal-2007, instab li kienet taqbeż dak li hija messha ħallset. Dan huwa kreditu favur l-imħarrka li ma jidhirx li, sallum, intraddilha lura. Skond l-imsemmija sentenza, l-atturi riedu jagħtu lura lill-imħarrka Lm 8,333.34. Fuq din is-somma wkoll għaddej l-imgħax kontra l-atturi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma mill-imħarrka u ssib li l-azzjoni tal-atturi waqgħet għaliex saret wara ż-żmien; u

Tiċħad it-talba attriċi billi ma tirriżultax mistħoqqa, **bl-ispejjeż kontra l-atturi.**

Moqrija

< Sentenza Finali >

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