



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta tas-7 ta' Marzu, 2011

Avviz Numru. 676/2004

Aquarius Properties Limited

Vs

Ruggier Company Limited

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih is-socjeta' attrici talbet sabiex dik konvenuta tghid il-ghaliex ma ghandhiex tkun ikkundannata li thallas is-somma ta' tlett elef tmien mitt Lira Maltin u hamsin centezmu (Lm3800.50) in kwantu ghall-tlett elef mitejn u hamsin lira Maltija (Lm3250) il-kliem in kwantu ghal-tlett elef mitejn u hamsin lira Maltin (Lm3250) qed jigu sostitwiti bil-kliem 'in kwantu ghal tlett elef sebgha mija u hamsin lira Maltija (Lm3750) arretrati ta' kera sal-1 ta' Settembru, 2004 tal-fond Aquarius liema hija esebita bhala Dok A; u inkwantu ghall-hames mija u hamsin lira Maltija u hamsin centezmu (Lm550.50)

Kopja Informali ta' Sentenza

jithassru l-kliem 'in kwantu ghal hames mija u hamsin lira Maltija u hamsin centezmu (Lm550.50) spejjez ta' dawl u ilma' u dan skond digriet tat-12 ta' Mejju 2006 spejjez ta' dawl u ilma, u dan flimkien mal-imghax kummercjali skond il-ligi. Bl-ispejjez.

Il-konvenut ngunt ghas-subizzjoni.

Rat l-imsemmi dokument markat Dok A a fol 2 sa fol 8 tal-atti kif ukoll a fol 58 sa fol 65 ibid.

Rati n-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta (fol 15 ibid) u li biha esponiet bir-rispett:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu respinti, bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici, stante illi l-ebda hlas ma hu dovut mis-socjeta' konvenuta lis-socjeta' attrici billi, fl-ewwel lok, is-socjeta' attrici accettat it-terminazzjoni tal-kirja b'effett mill-1 ta' Gunju 2004, sa liema data s-socjeta' konvenuta hallset il-kera kollha dovuta skond il-kuntratt ezebit mis-socjeta' attrici bhala Dokument 'A'; u fit-tieni lok, l-ispejjez tad-dawl u l-ilma qatt ma thallsu mis-socjeta' attrici, izda unikament mis-socjeta' konvenuta, kif jirrizulta mill-annessa kopja relattiva (Dokument RCL1).

Rat dan l-ahhar dokument a fol 16 ibid.

Rat id-digriet Taghha a fol 27 u fol 28 u li bih il-Qorti ordnat il-korrezzjoni hemm specifkata kif ukoll li jithassru l-kliem hemm ukoll specifkati dejjem b'referenza ghall-avviz in esami.

Rat ukoll dak verbalizzat a fol 29 ibid dwar in-notifika tar-rikors kif mibdul liema notifika saret skond il-ligi (fol 30 u fol 32 'a tergo').

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi Anthony Buhagiar (a fol 21, 24, 40, 56 u 68 et seq ibid) beda billi kkonferma illi anness mal-avviz, a fol 2 sa fol 5 tal-istess atti jinsab il-ftehim bil-miktub li ntlahaq bejn il-partijiet dwar il-kirja lis-socjeta' konvenuta tal-post in kwistjoni. In rigward dak mitlub fl-istess avviz in konnessjoni ma arretrati ta' kera, dan ix-xhud esebixxa prospett u minn dan wiehed jista' jara li ammont ta' arretrati ta' kera ghal perjodu bejn l-1 ta' Gunju 2004 sat-30 ta' Awissu 2004 (tlett xhur), kien aktar minn dak mitlub cjoe Lm3750 u in konnessjoni ma dan, kienet saret il-korrezzjoni skond digriet tat-12 ta' Mejju 2006. Jigi rilevat illi l-avviz kif korrett kien gie debitament notifikat lis-socjeta' konvenuta u din ma ppresentant l-ebda nota tal-ecezzjonijiet in konnessjoni ma' dan. Skond l-istess prospett, jinghad illi hemm Taxxa fuq il-Valur Mizjud ghall-perjodu bejn l-1 ta' Marzu 2004 dejjem in konnessjoni ma' arretrali ta' kera. Pero jinghad minnufih illi ma kienet saret l-ebda talba 'ad hoc' dwar dan il-punt u ghalhekk din il-Qorti ma tistax tikkonsidra l-ammont pretiz bhala tali. Fl-ahhar nett, gie dikjarat, fl-istess prospett, illi l-ammont mitlub in konnessjoni ma dawl u ilma kien, di gja, gie mhallas direttament mis-socjeta' konvenuta u dan '... minghajr ma infurmana' u ghalhekk, dejjem skond id-digriet citat, it-talba relattiva giet imhassra.

Illi, minn dak premiss, jidher li dan il-kaz ghandu jigi limitat biss ghall-ammont ta' arretrati ta' kera, kif hemm fuq mizjud u korrett. Dwar dan, skond il-ftehim citat is-socjeta' konvenuta, skond il-klawsola numru wiehed (1) kellha d-dritt li tittermina l-istess kirja '... illi jaghti pre-avviz ta' tlett xhur. Difatti, skond kif xehed l-istess Anthony Buhagiar, wara li skadew sena' u ffit xhur tal-kirja is-socjeta' konvenuta ddecidiet li tittermina u Kenneth Ruggier kien avvicina lix-xhud u tah ic-cwieviet tal-istess post fil-31 ta' Gunju 2004. Meta kien accetthom Anthony Buhagiar kien qallu li kellhom jithallsu l-arretrati ta' kera mitlub a bazi tal-imsemmija klawsola sabiex jigi kopert il-perjodu tal-pre-avviz. Ix-xhud kompla billi jghid illi kien minnu u skond kif miftiehm fl-istess skrittura ta' kirja illi s-socjeta' attrici kienet bdiet tibni '... is-sular ta' fuq' u dan '... xi disa' xhur wara li bdiet l-istess kirja'. Ghal dan l-

iskop, kien ittella 'scaffolding' li ma kienx ta' tfixkil ghal xi attivita da parti tas-socjeta' konvenuta. In rigward l-attrezzatura msemmija kif ukoll 'crane' dan kollu kien dam fil-post ghal madwar xahar. Dwar dan, hu ma kien irceva l-ebda ilment minghand Kenneth Ruggier li '.. mhumiex dehlin nies fil-hanut tieghu'. L-uniku lment, li kien sar minn dan '... kien illi meta bdejt nibni fuq ma kienx ghadu sar il-kontrabejt u allura kien qed jithollu xi ftit ta' ilma fil-post mikri lilu', izda dwar dan, kien sar it-tindif rikjest minn nies inkarigati mill-istess xhud u ma saret l-ebda hsara fi prodotti tal-plastika li kien hemm fil-hanut. Dwar l-'scaffolding'. Inoltre x-xhud, dwar l-istess 'scaffolding' sostna li dan kien tnehha jum qabel ('xhur anzi hafna xhur') ma giet terminata l-kirja mis-socjeta' konvenuta. Finalmet hu qal x'kienet ir-raguni vera li giet terminata l-istess kirja. Difatti l-kirja in kwistjoni kienet tirreferi ghal zewg sulari u s-socjeta' konvenuta, sabiex jonqos l-ammont ta' kera li kienet qed thallas minnha xtaqet izzomm biss sular wiehed.

Ikkunsidrat

Illi Kenneth Ruggier (fol 45 u fol 76 et seq ibid) sostna illi meta s-socjeta attrici esercitat id-dritt taghha illi tibni sular iehor a bazi tal-klawsola 18 tal-ftehim ta' lokazzjoni u dan ftit inqas minn sena' mid-data tal-istess ftehim ta' lokazzjoni u dan ftit inqas minn sena' mid-data tal-istess ftehim, fil-fehma tax-xhud '.. dan sar b'mod abbuż (iv) u ta' hsara ghalija u ghan-negożju' in vista lix-xogholijiet ma kienux qed isiru '... bl-inqas inkonvenjent possibbli'. Difatti kien sar 'scaffolding' mal-faccata tal-post u li dam ghal madwar sitt (6) gimghat. Dwar dan, minhabba li, qed jsofri danni, kienet inkitbet u inbaghtet ittra datata is-27 ta' Gunju 2003, mill-Avukat tieghu (fol 47 ibid) li biha gie allegat illi s-socjeta' konvenuta, minhabba l-agir illegali da parti tas-socjeta' attrici kienet qed isoffri danni ingenti u ghalhekk istess socjeta' attrici kienet qed tinzamm responsabbli ghall-hlas ta' danni konsegwenzali sofferti minnha. Fix-xhieda, hu semma ukoll dawk kagunati 'wara maltempata qawwija' meta dahal kwantita ta' ilma fil-post mikri. Wara, ghall-habta ta' Frar 2004 meta kienet ser tiskadi l-iskadenza ta' kera ghal perjodu ta' bejn Marzu u

Settembru 2004, hu informa lil Anthony Buhagiar li kien ser jezecita d-dritt tieghu li jittermina l-kirja, skond il-ftehim u dan minhabba li '... n-negozju ... ma kienx sejjer tajjeb'. Skond ix-xhud l-istess Anthony Buhagiar accetta dan u x-xhud hallas '.. tlett xhur kera' ghal perjodu mill-1 ta' Marzu 2004 sa' l-ahhar ta' Mejju 2004', dovut ghal perjodu ta' preavviz. Fl-ahhar ta' Mejju 2004, hu kien ser jirritorna c-cwieviet u wara li ntbaghtet ittra ohra mill-istess Avukat, datata l-15 ta' Gunju 2004 (fol 48 ibid), Anthony Buhagiar kien acctta c-cwieviet tal-post, wara li qabel kien gab diversi skuzi sabiex ma jaccetthomx bhal, pero esempju, li ried jispezzjona l-post mikri.

Ciononostante ix-xhud kien ircieva ittra legali li biha hu kien gie mtilub li jhallas kera bejn l-1 ta' Gunju 2004 u l-31 ta' Awissu 2004. Izda x-xhud jsostni li dan l-ammont ma kienx dovut ghax di gja kien taha l-preavviz ta' terminazzjoni u kien hallas il-perjodu ta' preavviz (ara ukoll ix-xhieda ta' Tarcisio Grech a fol 50 u fol 51 ibid).

Ikkunsidrat

Illi, kif jidher a fol 15 tal-atti, is-socjeta' konvenuta eccepjet li l-ebda hlas ta' kera ma hu dovut peress li s-socjeta' konvenuta accettat it-terminazzjoni tal-kirja b'effett mill-1 ta' Gunju 2004 sa liema data s-socjeta' konvenuta hallset il-kera kollha dovuta.

Illi din l-eccezzjoni hi marbuta mal-klawsola minn wiehed (1) tal-istess ftehim fejn jinghad li wara sentejn mill-bidu tal-kirja cjoe mill-1 ta' Settembru 2002. Ghalhekk jidher li l-kirja kienet giet terminata mill-inkwilin qabel l-iskadenza tal-perjodu msemmi. Difatti s-socjeta' attrici skond l-avviz qed tippretendi il-hlas ta' Lm3750 bhala arretrati ta' kera' mill-1 ta' Gunju 2004 sat-30 ta' Awissu 2004 ossija tlett xhur kif hemm indikat fl-avviz u fil-prospett a fol 25 ibid. Meta xehed Anthony Buhagiar dan kien spjega illi qal lil Kenneth Ruggier meta dan tah c-cwieviet tal-post fil-31 ta' Gunju 2004, li kellhom jithallsu l-arretrati ta' kera mitluba a bazi tal-imsemmija klawsola. Da parti tieghu Kenneth Ruggier, jikkontesta dan billi qal li meta hu kien ikkonsenja l-istess cwieviet u hallas l-arretrati kollha dovuti minnu

ghall-perjodu bejn l-1 ta' Marzu 2004 sal-31 ta' Mejju 2004.

Illi dwar dak premess ghandu jinghad:

a) Illi jinghad, preliminarjament, ma giet esebita l-ebda ircevuta ta' hlas ta' kera sabiex tghin lill-Qorti dwar jekk hemmx xi arretrati ta' kera dovuti. Dan in-nuqqas ma tantx irrenda facli il-kompitu tal-istess Qorti sabiex tista ' tasal li, filfatt, is-socjeta' konvenuta hallset l-ammont ta' kera kollu dovut minnha inkluz dak pretiz fl-avviz kif korrett.

b) Illi s-socjeta' attrici qed tibbazi ruhha fuq l-istess klawsola citata u difatti a fol 40 Anthony Buhagiar jghid '... pero fl-ewwel sentejn l-inkwilin. ... kellu id-dritt li jitermina l-kera billi jaghti pre-avviz ta' tlett xhur'. Pero kif di gja ntqal dan il-preavviz ta' terminazzjoni seta jinghata, skond l-istess klawsola, wara l-ewwel sentejn cjoe wara li jiskadu l-ewwel sentejn 'di fermo'. Konsegwentment, l-azzjoni in esami ma tistax tkun bazata fuq din il-klawsola.

c) Illi ghalhekk, din il-kawza ghandha tigi limitata dwar jekk is-socjeta' konvenuta hallsitx il-kera kollu dovut qabel ma s-socjeta' konvenuta tat lura c-cwieviet tal-post mikri lura lil Anthony Buhagiar. Dwar dan il-punt kif di gja nghad ma ngiex a konjizzjoni ta' din il-Qorti xi dokument li juri l-pagamenti ta' kera li kienu saru. Difatti kull prova li ingiebet fuq dan il-punt kienet wahda verbali hlief ghal prospett a fol 25 ibid . L-istess jinghad dwar id-data preciza ta' meta c-cwieviet tal-post gew konsenjati lis-socjeta' attrici.

Illi fid-dawl ta' dak premess, u peress li kien jinkombi fuq is-socjeta' konvenuta li tipprova, bhala fatt, li ma hemmx arretrati ta' kera dovuti. Dwar dan fil-fehma tal-Qorti, is-socjeta' konvenuta ma jipproduciex provi sufficjenti ghal dan il-ghan u ghalhekk it-talba relattiva ghal hlas ta' arretrati ta' kera ghandha tigi akkolta skond kif mitluba fl-avviz in esami, u korretta, sussegwentemnt ghall-ammont ta' Lm3750 izda minghajr it-Taxxa fuq il-Valur mizjud peress li din it-talba ma saritx fl-avviz in esami u 'caso mai' l-ammont mitlub skond il-prospett a fol 25 ibid jeccedi dak specifikat fl-istess avviz, waqt li tastjeni milli tiehu

Kopja Informali ta' Sentenza

konjizzjoni ulterjuri tat-talba in rigward spejjes ta' dawk u ilma.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti, waqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talba in konnessjoni ma' spejjes ta' dawl u ilma, tilqa t-talba attrici kif korretta in rigward arretrati ta' kera u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' Lm3750 ossia €8735.15 bl-imghax kummercjali mill-ewwel (1) ta' Gunju 2004 'a scaletta' sad-data tal-pagament effettiv kif ukoll l-ispejjes ta' dawn il-proceduri.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----