MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-19 ta' April, 2011

Citazzjoni Numru. 1013/2009

El Dara Limited
vs
Emanuel u Brigitta konjugi Galea

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors guramentat ta’ El Dara Limited (C4709) u konfermat bil-gurament minn Ernest Grech [I.D. 562291(M)] fil-kwalita` tieghu ta’ *managing director* ta’ l-istess socjeta`, ghan-nom u in rapprezentanza ta’ l-istess li bih espona:

1. Illi s-socjeta` attrici tikri lill-intimati l-fond 15, Ghar il-Lembi Street, Sliema, skond skrittura ta' lokazzjoni tad-19 ta' Lulju, 1990, annessa u mmarkata bhala Dok. EG1.

2. Illi ai termini ta' l-istess skrittura Dok. EG1 ossia klawsola 2D il-kera kellha tizdied b'effett mill-1 ta' Jannar, 1996, bi 3% fuq il-kera kurrenti u l-VAT appozita.

3. Illi meta l-atturi gew biex jitolbu l-awment tal-kera dovut lilhom *ai termini* ta' l-istess skrittura, l-intimati irrifjutaw illi jhallsu tali awment u VAT u ghalhekk kellhom jirrikorru ghal proceduri gudizzjarji ai termini ta' citazzjoni prezentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili li ggib in-numru 1150/96PS - **El Dara Limited vs Emanuel Galea** - deciza finalment mill-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Settembru, 2009, skond sentenza annessa mar-rikors u immarkata bhala Dok. EG2.

4. Illi tul il-kors tal-kawza, kien gie miftiehem bejn il-partijiet bla pregudizzju ghad-drittijiet reciproci tal-partijiet, illi l-pagament ta' LM7 kuljum, kellu jibqa' jithallas salv l-awment u ghalhekk baqa' kkontestat bejn il-partijiet, jekk l-atturi kellhomx dritt jitolbu l-awment fuq il-kera fil-perijodu ta' ri-lokazzjoni kif kien miftiehem.

5. Illi ghalhekk l-atturi, baqghu jircievu l-kera ta' LM7 kuljum akkont tal-kera dovuta awmentata sat-30 ta' Settembru, 2009 u dan minghajr pregudizzju tal-kawza fuq imsemmija llum deciza mill-Qorti ta' l-Appell.

6. Illi ghalhekk, wara din it-tali sentenza deciza mill-Qorti ta' l-Appell - Dok. EG2 fil-process, l-intimati huma debituri ta' l-attur fil-bilanc tal-kera kif awmentat kull sena *ai termini* ta' l-iskrittura tad-19 ta' Lulju, 1990, ossia mill-1 ta' Jannar, 1996 sat-30 ta' Settembru, 2009 u dan oltre imghaxxijiet u VAT, globalment ammontanti ghal €32,157.70, oltre imghaxijiet legali mill-1 ta’ Ottubru, 2009.

7. Illi b’ittra legali tad-9 ta' Ottubru, 2009, li kopja giet annessa mar-rikors u immarkata bhala Dok. EG3, ir-rikorrenti talab lill-intimat biex ihallas id-debitu bilancjali fuq il-kera kif awmentata u dovuta mill-1 ta' Jannar, 1996 sat-30 ta' Settembru, 2009 rigwardanti l-awmenti dovuti skond il-Ligi, pero` baqghu inadempjenti.

8. Illi minkejja dan, l-intimati ma jridux jonoraw l-obbligi taghhom ghall-hlas tal-bilanc tal-kera awmentat dovut lir-rikorrenti mill-1 ta' Jannar, 1996 sat-30 ta' Settembru, 2009 u dan skond *statement* anness mar-rikors u immarkat bhala Dok. EG4.

9. Illi a skans ta' kull ekwivoku, f'din is-somma l-atturi qeghdin jitolbu l-awment fil-kera dovut lilhom mill-1 ta' Jannar, 1996, oltre VAT u imghaxxijiet.

10. Illi dan id-debitu ta' €32,157.70 oltre l-imghaxx legali mill-1 ta' Ottubru, 2009, rapprezentanti l-bilanc tal-kera kif awmentat fuq il-fond 15, Ghar il-Lembi Street, Sliema, huwa cert, likwidu u dovut u l-intimati m'ghandhom ebda eccezzjoni valida x'jissollevaw.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u kif dispensati mis-smiegh tal-kawza *ai termini* ta' l-Artikolu 167 *et seq* tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, talbu li din il-Qorti:

1. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma ta' €32,157.70 skond *statement of account* dokument EG4 ghal perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 1996 sat-30 ta' Settembru, 2009, oltre l-imghax legali mill-1 ta' Ottubru, 2009, rapprezentanti l-bilanc tal-kera kif awmentat fuq il-fond 15, Ghar il-Lembi Street, Sliema, skond skrittura ta' lokazzjoni tad-19 ta' Lulju, 1990, anness mar-rikors u immarkat bhala Dok. EG1.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-18 ta' Lulju, 2007 u ta' l-ittri legali tad-9 ta' Ottubru, 2009 u tal-21 ta' Ottubru, 2009 u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` rikorrenti.

Rat li fit-30 ta' Novembru, 2009 il-Qorti awtorizzat lill-intimati jipprezentaw risposta guramentata.

RISPOSTA:

Rat ir-risposta tal-intimati li biha eccepew:

1) Illi preliminarjament din l-azzjoni fil-konfront tal-intimata Brigitta Galea hija insostenibli u ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra s-socjeta` rikorrenti peress li l-intimati huma legament separati u Brigitta Galea hija residenti u domiciljata l-Isvizzera.

Inoltre l-proceduri kollha antecedenti inizjati mis-societa` rikorrenti rigward il-meritu tar-rikors saru fil-konfront ta' l-intimat Emanuel Galea biss.

2) Illi minghajr pregudizzju tal-premess l-azzjoni rikorrenti hija kemm irritwali kif ukoll intempestiva u ghalhekk ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra taghha.

Fil-fatt jirrizulta mill-process tal-kawza fl-ismijiet "**El Dara Ltd vs Emanuel Galea**" (Citazz. 1150/1996) u cioe` mill-verbal tas-seduta tad-29 ta' Mejju 1998 (fol 43) kif ukoll mill-verbal tas-seduta tas-7 ta' Lulju 1998 (fol 44) il-kontendenti prezenti qablu li l-kera li kien gie depozitat b'cedoli ta' depoziti jigi zbankata mis-socjeta` attrici.

Ftehmu wkoll li jibqghu jsiru pagamenti tal-iskadenzi tal-kera mid-data tal-ahhar Depozitu sakemm tigi deciza il-kawza <u>finalment.</u>

Illi dan il-ftehim gie konfermat mis-sentenza preliminari tal-Qorti tal-Appell fl-istess ismijiet deciza fil- 25 ta' Settembru 2006 li kopja taghha giet annessa bhala Doc G1.

3) Illi dan il-ftehim jikkostitwixxi kwazi Kuntratt Gudizzjarju li skond il-gurisprudenza *patria* ma jistax jigi xolt unilateralment mis-societa` attrici billi taghmel l-odjern rikors qabel ma din il-kawza tigi deciza finalment fil-kawza ta' ritrattazjoni li tinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell (Vide App. "**Depiro –vs- Turner**" (Vol XL – I – 414).

4) Illi wara s-sentenza tas-16 ta' Settembru 2009 li kopja taghha giet esibita mir-rikorrenti l-intimat Emanuel Galea intavola rikors ghat-thassir ta' din is-senetnza u ritrattazjoni taghha kif jidher mid-Dokumenti G2 u G3 annessi mar-risposta.

5) Illi Emle Galea kien informa lill-parti l-ohra bl-ittra annessa mar-risposta Doc G4 li kien sejjer jipprocedi ghar-ritrattazjoni u *nonstante* dan is-socjeta` attrici ipprocediet bl-odjern rikors u ma stennietx l-ezitu tar-ritrattazjoni.

6) Illi bl-odjern rikors is-socjeta` rikorrenti qeda titlob hlas ta’ awment li ghad irid jigi deciz fil-proceduri finali ta’ ritrattazjoni u ghalhekk ir-rikors odjern huwa intempestiv u vessatorju *multo magis* meta din is-societa` harget Mandat ta’ Sekwestru in kawtela ta’ dan il-pretiz awment ta’ kera li ma kienx dovut.

7) Illi fl-ahharnett l-intimat ma jaqbilx mal-kalkulazzjonijiet ta’ kreditu pretiz u mhux dovut kif elenkat fid-Dokument esibit mir-rikorrent kif jigi pruvat waqt it-trattazjoni tal-kawza.

8) Ghaldaqstant l-intimati issottomettew illi ghar-ragunijiet fuq esposti it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra taghha.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

B. PROVI:

Xehed Antonio Grech u qal li kien l-*Accountant* ta’ El Dara Limited. Semma li huh kien inkarigah biex jahdem l-awment ta’ kera kif ukoll interessi skond kuntratt li kien dahal fih u dan skond il-klawsola numru 2D. Skond il-klawsola 2D li tghid “*thereafter every year throughout the period of the letting the amount of rent shall be increased*

by 3% on that previously obtaining. Such increase shall first take effect on the 1st January 1996". Ra l-i*statement* a fol 23 u 24 tal-process u ikkonferma li dan hadmu hu, u ikkalkula mill-1 ta' Jannar 1996 sat-30 ta' Settembru 2009 dejjem kif jidher mill-istess dokument. Barra l-awment inkluda l-interessi kif ukoll il-VAT ta' €20,665.86. Il-VAT fuq il-kapital kien €3,719.86 u l-interessi €7,771.98 li t-total huwa ta' €32,157.70. Fuq l-imghax l-interessi ikkalkulhom b'rata semplici, linja dritta ta' 8%. Inkluda bir-rata ta' 18% skond il-VAT li hemm issa peress li issa hija ezegwibbli minghand il-klijent. Irrefera ghal Kap 406 tal-Ligijiet ta' Malta skond Artikolu 50B. *"The date on which a payment for that supply is received".*

Xehed Paul Scicluna li jahdem mal-VAT Department fil-kariga ta' Spettur tal-VAT. Il-VAT giet i*n vigore* fl-1998 u giet effettiva mill-01/01/1999 b'rata ta' 15% imbaghad giet awmentata ghal 18% mil-1 ta' Jannar 2004. Dwar fond kummercjali mikri minn socjeta` kummercjali jekk hix soggetta ghall-VAT jew le irrisponda li Artiklu 1d tal-partita 2 tal-Hames skeda tghid li jekk il-*lessor* huwa kumpanija u l-*lesee* huwa persuna registrata taht l-artikolu 10 u qed juza dak il-fond ghal attivita` ekonomika tieghu hemmhekk iva hemm il-VAT dovuta. Mistoqsi jekk sar awment u allura trid tithallas il-VAT ghal perjodu ta' qabel l-2004 u mistoqsi allura b'liema rata din trid tigi mhallsa meta din ser tingabar issa u cioe` wara l-2004 irrisponda li t-taxxa li qed tigi dikjarata llum trid tithallas bir-rata tal-lum mhux ta' dik id-data partikolari. La jkun qieghed ihallas illum, illum irid ihallas bl-18% anka jekk referibbli ghal zmien qabel l-2004.

Rat in-nota ta' Dr. Debono tas-26 ta' Ottubru, 2010 li permezz taghha giet esebita kopja tas-sentenza moghtija mill-Onor Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Ottubru, 2010 – Citaz 1150/96 fl-ismijiet **El Dara Limited vs Emmanuel Galea**. F'din il-kawza gie deciz li:
"Għal dawn ir-ragunijiet il-qorti hija tal fehma li ma ntweriet ebda raguni għala s-sentenza attakkata għandha titħassar, u għalhekk tiċħad it-talbiet magħmula mill-konvenut fir-rikors tat 30 ta' Ottubru 2009 u tikkundannah iħallas l-ispejjeż kollha. Ukoll, billi hija tal-fehma illi r-rikors

tal-konvenut huwa għal kollox fieragħ, maħsub ovvjament biex itawwal għal xejn il-proceduri, il-qorti, wara li rat il-para. 10 (1) tat-Tariffa A mehmuża mal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, tikkundanna lill-konvenut iħallas lir-registratur spejjeż addizzjonali ta' seba' mitt euro (€700)."

Rat in-nota ta' Dr. Vincent Falzon tat-23 ta' Novembru, 2010 (fol 94) li permezz taghha l-intimat Emanuel Galea ammetta t-talba pero` zamm ferm il-kap ta' l-ispejjez.

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi ghalhekk it-talba hija ammessa izda hemm kontenzjoni dwar l-ispejjez. Il-konvenut issottometta li din l-istanza giet promossa inutilment peress li l-kontendenti kienu ftehmu formalment fil-verbal tal-Qorti li quddiema kienet pendenti l-kawza fl-istess ismijiet (Citazz. Nru. 1150/96PS) biex jistennew l-ezitu finali taghha ghad determinazzjoni tal-hlas pretiz. Dik il-kawza giet intavolata fil-11 ta' April, 1996 fejn is-socjeta` attrici talbet lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut Galea biex ihallas is-somma ta' Lm 1315.82 ta' zewg skadenzi kera li kienu ghalqu bil-quddiem fl-1 ta' Jannar u April, 1996 kif ukoll talbet illi l-istess konvenut jigi kundannat jaghmel assikurazjoni a tenur tal-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond in kwistjoni. Galea kien eccepixxa li l-ammont mitlub mhux dovut peress li dan jirrapprezenta awment ta' kera mhux regolat mill-Bord li Jirregola l-Kera li huwa l-Awtorita` Legali li tirregola awment fil-periodu ta' rilokazjoni. Fl-20 ta' Gunju 2007 il-konvenut gie kundannat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili jhallas l-ammont mitlub ta' Lm 1315.82. Fit-18 ta' Settembru, 2009 il-Qorti ta' l-Appell cahdet l-appell mis-sentenza ta' l-20 ta' Gunju 2007 b'dan illi l-ammont kononizzat jigi ridott bl-ammont tas-*sorte* li kien gie depozitat il-Qorti mill-konvenut Galea u zbankat mis-socjeta` attrici. Wara saret il-kawza ta' ritrattazzjoni li giet deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Ottubru, 2010.

Il-konvenut Galea jikkontendi li ma kellhiex issir il-prezenti istanza qabel ma tigi deciza l-kawza - Citazz. Nru. 1150/96 - minhabba li l-partijiet kienu ftehmu kif jirrizulta mill-verbal tas-seduta tad-29 ta' Mejju, 1998 li l-konvenut

jibqa’ jhallas lis-socjeta` attrici pagamenti tal-kera minghajr l-awment sa kemm tigi deciza l-kawza finalment.

Gara li meta nghatat is-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tat-18 ta’ Settembru, 2009 is-socjeta` attrici irrifjutat li tkompli taccetta din il-kera ghalkemm giet infurmata li kien gie intavolat rikors ta’ ritrattazzjoni. Bazikament is-socjeta` rikorrenti irriteniet illi dik is-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tat-18 ta’ Settembru, 2009 giet determinata finalment f’dik id-data u r-ritrattazzjoni ma kienx jaffettwa l-ftehim li kien sar bejn il-kontendenti.

Il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenut li l-verbal fuq imsemmi miftiehem bejn il-kontendenti jifforma “quasi kuntratt gudizzjarju” liema principju gie rikonoxxut mill-Qorti taghna, u infatti fis-sentenza ta’ l-Appell **Depiro vs Turner** (Vol XL-I-414) deciza fl- 14 ta’ Dicembru, 1956 il-Qorti qalet hekk:
“Offerta accettata ghandha effett guridiku ta’ kwazi kuntratt u torbot liz-zewg partijiet u ghalhekk ma tistax tigi ritirata unilateralment”.

Izda l-Qorti ma taqbilx mal-intimat Galea li sakemm giet determinata l-kawza bis-sentenza tal-kawza tar-ritrattazjoni s-socjeta` attrici kellha tircievi l-kera minghajr l-awment u mhux tirrifjuta il-hlas u qabel is-sentenza finali tipprocedi bl-odjerni kawza b’zieda ta’ spejjes.

L-intimat Galea jinsisti dwar it-tifsir tal-kelma “finalment” fil-ftehim li kien sar bejn il-kontendenti – li din tfisser l-gheluq tal-proceduri li fil-fehma tieghu hija meta spiccat il-kawza ta’ ritrattazjoni fil-21 ta’ Ottubru 2010. Hu jikkontendi li l-proceduri ma setghux jinghalqu bis-sentenza ta’ l-Appell tat-18 ta’ Settembru, 2009 ghax il-kawza ta’ ritrattazjoni f’dak l-istadju setghet ikkonfermat jew hassret is-sentenza ta’ l-Appell imsemmija. Pero’ hu importanti li wiehed josserva li l-Qorti ta’ l-Appell fit-18 ta’ Settembru, 2009, iddecidiet li Emanuel Galea ma kellux ragun li jkompli jinsisti li l-lokatur ma setax jawmenta l-kera minghajr l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera *stante* li l-Ligi ma tipprojbix lill-partijiet li jifthemu minn qabel kif ghandha tizdied il-kera tul il-kors tal-lokazzjoni.

La darba l-kirja ghadha fis-sehh, sid il-kera ma kienx qed jitlob li jgholli l-kera izda li jidhol fis-sehh il-ftehim li fuqu qablu l-partijiet dwar awment ta' kera. Ghaldaqstant il-Qorti cahdet l-Appell interpost minn Emanuel Galea u ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti u ordnat l-ezekuzzjoni ghall-kundanna ghall-hlas. Ukoll u hawn hu l-pern tal-kwistjoni, li l-intimat Galea intavola rikors ta' ritrattazzjoni li gie deciz mill-Qorti ta' l-Appell fit-2 ta' Frar, 2010, li b'ebda mod ma gie milqugh – anzi l-Qorti li trattat ir-ritrattazzjoni kienet tal-fehma li r-rikors tal-intimat kien għal kollox fieragħ, maħsub ovvjament biex itawwal għal xejn il-proceduri, u l-Qorti, wara li rat il-para. 10 (1) tat-Tariffa A mehmuża mal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, ikkundannat lill-intimat iħallas lir-registratur spejjeż addizzjonali ta' seba' mitt Ewro (€700).

Ta min isemmi li fil-kawza fl-ismijiet **John Debrincat vs John Borg *nomine***, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fit-18 ta' Novembru, 1985, u fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Stivala vs Ratan Mohnani**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999, il-Qrati kienu haddnu l-istess principji dwar il-modifika ta' l-ammont ta' kera.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi dwar il-mertu, dan gie ammess mill-intimat Emanuel Galea, izda hu ikkontesta l-ispejjez.

Fil-fatt Brigitta Galea m'ghamlitx provi u anqas hemm ammissjonijiet, izda d-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fuq is-suggett hija sufficjenti bhala prova biex taghlaq il-pendenza bejn il-partijiet. Huwa veru li l-intimat Emanuel Galea fir-risposta tieghu semma lil-azzjoni fil-konfront taghha hija insostenibbli peress li l-intimati huma legalment separati u Brigitta Galea residenti u domiciljata l-Isvizzera. Izda provi dwar dan ma hemm xejn.

Dwar il-kap ta' l-ispejjez, il-Qorti tirreferi ghall-kunsiderazzjonijiet ta' hawn fuq.

Peress li Ernest Grech iddikjara li s-sorte mhallas, tikkundanna lill-intimati solidalment ihallsu lis-socjeta` rikorrenti l-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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