# FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ¬IVILI

## IM}ALLEF

## ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

### ILLUM il-}amis, 25 t'April, 2002

## Kaw\a Numru 11

## ¬itazz. Nru. 2388/00JRM

**GALLERIA MANAGEMENT LIMITED**

vs

**VISUAL & SOUND COMMUNICATIONS LIMITED**

## Il-Qorti:

Rat l-Att ta`-¬itazzjoni mressaq fit-2 ta' Novembru, 2000, li bih il-kumpannija attri`i ippremettiet:

Illi id-ditta konvenuta tiggestixxi ]anut fil-Galleria Shopping and Entertainment Centre, Fgura, u g]andha tag]ti lid-ditta attri`i s-somma ta' Lm18,345.40, arretrati ta' kera u taxxa, g]all-maintenance tal-areas komuni tal-kumpless, u

kontribuzzjoni g]al marketing, kollox skond ftehim iffirmat bejn il-partijiet fit-28 ta' Novembru 1997;

Illi d-ditta konvenuta [iet mitluba kemm-il darba, anke uffi`jalment, biex t]allas dan id-dejn, izda baqg]et inadempjenti;

G]alhekk is-so`jeta' attri`i talbet lil din l-Onorabbli Qorti g]aliex m'g]andhiex g]ar-ragunijiet premessi:

1. Tikkundanna lill-istess so`jeta' konvenuta t]allas lid-ditta attri`i s-somma ta' Lm18,345.40 (tmintax-il elf, tlett mija u ]amsa u erbg]in liri maltin u erbg]in `entezmu) kif fuq ing]ad;

Bl-ispejje\, inkluzi dawk tal-ittra uffi`jali tal-1 t'Awissu, 2000, u bl-img]axijiet legali mid-data tal-imsemmija ittra uffi`jali, kontra d-ditta konvenuta li d-Diretturi tag]ha huma ngunti g]as-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-kumpannija attri`i;

Rat illi l-kumpannija m]arrka, notifikata kif imiss fit-22 ta' Jannar, 2001[1]b'kopja tal-att ta`-`itazzjoni u bl-Avvi\ tas-Smig] tal-kaw\a, naqset li tressaq Nota tal-E``ezzjonijiet fi\-\mien mog]ti lilha mil-li[i u waqg]et kontuma`i, g]alkemm kienet rappresentata f'u]ud mid-drabi meta l-kaw\a kienet tissejja] u sa]ansitra ]atret avukat biex jidher g]aliha;

Rat in-Nota mressqa mill-kumpnnija attri`i fit-28 ta' {unju, 2001[2], li biha naqqset l-ammont li hija kienet qeg]da tippretendi fit-talba tag]ha, u dan billi l-kumpannija m]arrka kienet wettqet ]las akkont matul is-smig] tal-kaw\a;

Semg]et ix-xhieda tal-kumpannija attri`i;

Semg]et lill-avukat tal-kumpannija attri`i;

[1] Pa[. 6 *tergo* u 8 tal-pro`ess
[2] Pa[. 11 tal-pro`ess

Rat id-Degriet tag]ha tat-13 ta' Frar, 2002, li bih ]alliet il-kaw\a g]al-lum g]as-sentenza, u tat lill-kumpannija m]arrka l-fakulta' li tressaq nota b'sottomissjonijiet skond ma jipprovdi l-artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 tal-Li[ijiet ta' Malta;

Rat ir-Rikors tal-kumpannija m]arrka tal-15 ta' Frar, 2002[3], li bih talbet li l-Qorti t]alliha ti[[ustifika l-kontuma`ja tag]ha u tit]alla tikkontesta l-kaw\a;

Rat id-Degriet tag]ha tat-18 ta' Frar, 2002[4], u t-twe[iba mressqa mill-kumpannija attri`i fil-5 ta' Marzu, 2002[5], li biha opponiet g]at-talba tal-kumpannija m]arrka;

Rat id-Degriet tag]ha tal-14 ta' Marzu, 2002[6], li bih `a]det it-talba tal-kumpannija m]arrka biex tit]alla tikkontesta l-kaw\a;

Rat ir-Rikors tal-kumpannija m]arrka mressaq fit-13 ta' Marzu, 2002[7], li bih talbet li jitwalilha \-\mien li fih setg]et tressaq in-nota bis-sottomissjonijiet tag]ha skond id-Degriet ta' din il-Qorti tat-13 ta' Frar, 2002, liema talba ntlaqg]et bid-Degriet tag]ha tal-21 ta' Marzu, 2002 [8];

Rat in-Nota mressqa mill-kumpannija m]arrka fit-12 t'April, 2002[9], li fiha ressqet is-sottomissjonijiet tag]ha;
Rat l-atti kollha tal-kaw\a;

## *Ikkunsidrat:*

Illi b'din il-kaw\a, il-kumpannija attri`i qeg]da titlob ]las g]al arretrati ta' kera u taxxa u g]al rimbors ta' sehem il-kumpannija m]arrka tal-ispejje\ g]all-manutenzjoni tal-in]awi komuni u riklamar. Il-kumpannija m]arrka kienet g]amlet \mien tikri ]anut fil-kumpless kummer`jali mag]ruf b]ala

[3] Pa[. 62 tal-pro`ess
[4] Pa[. 63 tal-pro`ess
[5] Pa[[. 65-6 tal-pro`ess
[6] Pa[. 64 tal-pro`ess
[7] Pa[. 67 tal-pro`ess
[8] Pa[. 69 tal-pro`ess
[9] Pa[[. 70-1 tal-pro`ess

*Galleria Shopping and Entertainment Centre* fil-Fgura. Din il-kon`essjoni kienet saret bi ftehim miktub[10];

Illi matul is-smig] tal-kaw\a l-kumpannija m]arrka ]allset il-bi``a l-kbira mis-somma mitluba fi`-`itazzjoni, u sat-28 ta' {unju, 2001, il-kumpannija attri`i tg]id li kien g]ad fadlilha ti[bor Lm 1427.56;

Illi, fis-sottomissjnijiet a]]arija tag]ha, il-kumpannija m]arrka tg]id li ma g]ad fadlilha t]allas xejn, g]aliex kien sar ftehim li jsir ]las g]as-saldu ta' Lm 28,900 u dan wettqitu b'erba' (4) ]lasijiet indaqs. I\\id tg]id li kien g]alhekk li hija ma ressqitx Nota tal-E``ezzjonijiet, u li s-somma li l-kumpannija attri`i tg]id li g]ad g]andha tie]u tirrappre\enta kera g]al \mien wara l kien intemm il-ftehim tal-kirja;

Illi <u>minn dak li jo]ro[ mill-provi mressqin</u>, jirri\ulta li l-kirja saret g]al \mien ta' tliet (3) snin li bdew jg]addu mill-4 ta' Di`embru, 1997, liema \mien seta' jitwal mill-kerrej bi sbatax-il (17) sena o]ra jekk il-kerrej jag]ti avvi\ li hekk ried jag]mel sitt (6) xhur qabel ma jag]lqu l-ewwel tliet snin. Il-kumpannija m]arrka ma g]amlitx imqar l-ewwel tliet snin fil-post, u Martin Aquilina[11] xehed li qabel l-a]]ar [img]a ta' Novembru, 2000, il-kumpannija m]arrka bdiet i\\arma l-]anut mikri lilha u [[orr band'o]ra. Billi abbandunat il-]anut, il-kumpannija attri`i da]let fil-post f'dawk l-a]]ar jiem qabel g]alaq il-ftehim;

Illi, min-na]a tag]ha, il-kumpannija m]arrka tg]id li l-kirja ntemmet f'`irkostanzi partikolari ]afna fit-13 ta' Novembru, 2000, u g]alhekk tissottometti li kull kera jew sehem minn spejje\ li ntalbu minnha wara dik id-data ma humiex dovuti;

Illi l-Qorti ma tistax taqbel ma' din is-sottomissjoni tal-kumpannija m]arrka, g]aliex dak illi qeg]da tallega ma jsibx appo[[ la fil-fatti u lanqas fid-dritt. Ma hemm l-ebda dubju li l-ftehim ta' kirja kien wie]ed sinallagmatiku g]all-finijiet tal-artikolu 961(1) tal-Kap 16, u b]ala tali kien jorbot li\-\ew[ partijiet lejn xulxin sakemm jg]addi \-\mien miftiehem. Ma

[10] Pa[[. 18 sa 55 tal-pro`ess

[11] Smig] tat-13 ta' Frar, 2002, f'pa[[. 56-8 tal-pro`ess

kienx g]alhekk possibbli li wa]da mill-partijiet to]ro[ mill-ftehim minn rajha. Hekk jidher li g]amlet il-kumpannija m]arrka u dan ming]ajr il-qbil mal-kumpannija attri`i. Kif deher mill-provi mressqa, il-kumpannija attri`i inteb]et li l-kumpannija m]arrka ma kinitx sejra [[edded i\-\mien tal-kirja ori[inali meta rat li l-]anut kien tbattal kwa\i g]al kollox. Skond il-Klawsola 11 tal-ftehim tal-kirja, l-abbandun min-na]a tal-kerrej jitqies b]ala wa]da mi`-`irkostanzi ta' ksur tal-ftehim;

Illi l-kumpannija attri`i twarrab kull ideja li hija kienet tat xi kunsens li l-kerrej titlaq mill-]anut qabel i\-\mien miftiehem. Qalet li kellha tid]ol [ol-]anut meta rat li l-kerrej abbandunatu u battlitu kollu[12]. Ma ntweriex li l-kumpannija m]arrka iddepo\itat i`-`wievet tal-]anut ta]t l-awtorita' tal-Qorti, jew li dawn [ew b'xi mod offerti u/jew milqug]a mill-kumpannija attri`i;

Illi g]alhekk, il-Qorti ssib li t-talbiet tal-kumpannija attri`i g]andhom jing]ataw widen, ukoll min]abba l-fatt li l-ammonti mitluba jidher li jaqg]u kollha fit-termini miftehma tal-kuntratt tal-kiri. Il-kumpannija m]arrka, min-na]a tag]ha, ma ressqet l-ebda sottomissjoni dwar is-siwi tal-kalkoli mag]mula mill-kumpannija attri`i, u g]alhekk, il-Qorti ma t]ossx li g]andha tqanqal xi dubju min-na]a tag]ha;

G]al dawn ir-ra[unijiet, il-Qorti qeg]da tidde`iedi billi, fil-kontuma`ja tal-kumpannija m]arrka:

**Tilqa' t-talba attri`i**, kif imnaqqsa g]all-ammont ta' elf erba' mija u sebg]a u g]oxrin liri Maltin u sitta u ]amsin `ente\mu (Lm 1427.56), u **tikkundanna** lill-kumpannija m]arrka biex t]allas l-imsemmi ammont, flimkien mal-ispejje\ tal-kaw\a u l-img]ax legali b'se]] mill-1 t'Awissu, 2000, sal-jum tal-]las effettiv.

## Moqrija

[12] Xhieda ta' Martin Aquilina, f'pa[. 57 tal-pro`ess

**ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,**
**25 t'April, 2002**

**Charles Falzon,**
**Deputat Re[istratur,**
**25 t'April, 2002**