PRIM’AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 23 ta’ Frar, 2016

Citazzjoni Nru: 238/2014 AF

R. Bajada Enterprises Limited

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-soċjetà rikorrenti R Bajada Enterprises Ltd (C-4289) li ġie ppreżentat fl-24 ta’ Marzu 2014, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Permezz ta’ ittra ufficjali tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet tas-7 ta’ Marzu 2014, l-esponenti giet notifikata b’dikjarazzjoni guramentata ta’ Elaine Farrugia ghall-finijiet tal-Artikolu 466 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12), u mitluba thallas is-somma ta’ €19,277.12 bhala “bilanc tal-kera … fuq it-tenement numru H068647 bl-indirizz Shop 10, Int Floor, City Gate, Valletta, - dana ghall-perjodu mill-1 ta’ Lulju 2006 sal-20 ta’ Novembru 2009.” (Dokumenti A1 u A2).

Il-pretensjoni tal-intimat hija infondata fil-fatt u fil-ligi billi l-

esponenti m'ghandha taghti xejn lill-intimat fuq il-proprjetà imsemmija.

F'kull kaz ukoll, il-pretensjoni tal-intimat kif dedotta fl-ittra ufficjali imsemmija hija legalment preskritta b'applikazzjoni tal-Artikolu 2156(c) tal-Kodici Civili (Kap. 16).

Intalbet din il-Qorti biex:

Topponi ruhha ghat-talba tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet ghall-hlas tas-somma ta' €19,277.12 pretiza minnu bhala arretrati ta' kera fuq it-tenement numru H068647 bl-indirizz Shop 10, Int Floor, City Gate, Valletta, - dana ghall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2006 sal-20 ta' Novembru 2009, u konsegwentement titlob bir-rispett lil din il-Qorti joghgboha tiddikjara l-istess talba tal-intimat bhala wahda infondata.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li ġiet ippreżentata fit-23 ta' April 2014 fejn gie ecceipt illi:

L-esponent gie nnotifikat bir-rikors tas-socjetà attrici fit-3 t'April 2014.

Fir-rikors taghha, s-socjetà attrici qeghda tecepixxi li l-pretensjoniji tal-Kummissarju tal-Artijiet kif dedotta fl-ittra ufficjali datata 7 ta' Marzu 2014, fejn l-istess Kummissarju tal-Artijiet informa lir-rikorrenti illi din tal-ahhar hija debitur tieghu fl-ammont ta' €19,277.12, rapprezentanti arretrati ta' kera fuq il-proprjetà Shop 10, Int Floor, City Gate, Valletta ghall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2006 sal-20 ta' Novembru 2009, huma infondati fil-fatt u fil-ligi, kif ukoll li huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2156(c) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jirrizulta bhala fatt illi s-socjetà attrici gie mikri lilha l-fond surriferit permezz ta' kuntratt ta' kera datat 14 t'Awwissu 1979 bil-kera ta' Lm1850, illum €4309.34, fis-sena. Din il-kirja saret ghall-perjodu inizjali ta' 8 snin, izda jirrizulta li din il-kera baqghet tiggedded tacitament kull sitt xhur u dan skond il-provvedimenti tal-Artikolu 1536 tal-Kap. 16.

Sa mis-sena 2000, jidher li s-socjetà attrici waqghet lura fil-pagamenti tal-kera, tant li saru diversi interpellazzjonijiet matul is-snin, inkluz azzjoni gudizzjarja sabiex is-socjetà attrici thallas l-arretrati ta' kera li kienu qeghdin jakkumulaw. Sa mill-istess zmien, is-socjetà attrici, tramite r-rapprezentant taghha s-Sur Ronald Bajada kienet sikwit tikkorispondi mal-Kummissarju tal-Artijiet sabiex dan tal-ahhar ma jkomplix jiehu azzjoni gudizzjarja kontra taghha, bil-premessa li l-arretrati dovuti jigu mhallsa mis-socjetà attrici meta din tal-ahhar tkun f'pozizzjoni finanzjarja sabiex tonora l-obbligi taghha.

Jirrizulta li minkejja li saru xi pagamenti matul is-snin, is-socjetà attrici regghet kienet moruza fil-pagamenti tal-kera, u ghaldaqstant fil-11 ta' Awwissu 208, il-Kummissarju tal-Artijiet rega' interpella lis-socjetà attrici sabiex thallas arretrati dovuti permezz ta' ittra ufficjali skond il-provvedimenti tal-Artikolu 466 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, liema ittra ufficcjali ma gietx ikkontestata kif titlob il-ligi u ghalhekk hija res judicata u ghaldaqstant, kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza, l-Kummissarju tal-Artijiet kiseb fil-konfront tas-socjetà attrici titolu ezekuttiv ghall-ammont ta' €15,781.50, rapprezentanti arretrati ta' kera mill-1 ta' Lulju 2005 sal-31 ta' Dicembru 2008, u ghalhekk dan l-ammont certament illi m'huwiex soggett ghall-preskrizzjoni skond l-Artikolu 2156(c) tal-Ligijiet ta' Malta.

Peress li s-socjetà attrici xorta ma resqitx sabiex thallas l-ammont dovut minnha, permezz ta' ittra datata 19 ta' Frar 2009, din giet informata li l-kirja tal-proprjetà in kwistjoni ma kienitx ser tigi mgedda wara l-iskadenza li kien imiss, jigifieri 30 ta' Gunju 2009. Is-socjetà attrici giet mitluba tivvaka l-fond u tirritorna c-cwievet sa din id-data.

Minkejja dan, jirrizulta li c-cwievet qatt ma gew irritornati u ghaldaqstant l-Kummissarju tal-Artijiet ma kellux alternattiva ohra hlief li johrog ordni ta' zgumbrament ai termini tal-Kap. 228 tal-Ligijiet ta' Malta, liema orndi giet ezegwita fl-20 ta' Novembru 2009 u ghaldaqstant l-kumpens ghall-okkupazzjoni dovut mis-socjetà attrici mill-1 ta' Lulju 2009 sad-data meta effettivament il-Kummisarju tal-Artijiet rega ha pussess tal-proprjetà, jigifieri 20 ta' Novembru 2009 certament mhumiex

preskritti skond l-artikolu 2156(c) tal-Kap. 16, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjetà attrici qeghda teccepixxi l-preskrizzjoni fuq l-arretrati dovuti, ai termini tal-Artikolu 2156(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, izda l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni pretiza mis-socjetà attrici, li tista' tigi biss appliakta fuq parti zghira mill-arretrati dovuti ill-Kummissarju tal-Artijiet kif digà gie spjegat, tinvoka l-applikazzjoni tal-Artikolu 2160 tal-istess Kapitolu, u ghaldaqstant, semmai irid jigi diferit il-gurament decizorju.

Finalment, u fid-dawl ta' dan, il-Kumissarju tal-Artijiet qieghed jaghmilha cara li jekk b'xi mod id-dettami tal-Artikolu 2160 ma jigux strettament osservati, u rapprezentant tas-socjetà rikorrenti jitla' jixhed illi s-socjetà attrici mhux debitrici, jew li ma jiftakarx jekk xi haga gietx imhallsa, ser inkun qieghed jirriserva li jiehu passi ulterjuri fil-konfront taghha, inkluz jekk ikun il-kaz, passi kriminali, stante li jirrizulta li s-socjetà attrici taf li l-ammonti pretizi mill-Kummissarju tal-Artijiet huma dovuti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi din is-sentenza hija waħda preliminari rigwardanti l-allegazzjoni tal-preskrizzjoni imqajma mis-soċjetà rikorrenti.

Jiġi spjegat illi l-Kummissarju tal-Artijiet permezz ta' ittra uffiċjali tas-**7 ta' Marzu 2004**[1] innotifika lis-soċjetà rikorrenti b'dikjarazzjoni ġuramentata ta' Elaine Farrugia[2] fejn hija, abbażi tal-Artikolu 466(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap 12), ikkonfermat li l-Gvern ta' Malta, kif rappreżentat minnha, huwa kreditur tas-soċjetà R. Bajada Enterprises Ltd fis-somma ta' **€19,277.12** rappreżentanti

[1] Ittra uffiċjali 07.03.2014, Dok A1, fol 2
[2] Dikjarazzjoni ġuramentata ta' Elaine Farrugia, Dok A2, fol 3

bilanċ ta' kera għall-perjodu mill-**1 ta' Lulju 2006 sal-20 ta' Novembru 2009** fir-rigward tat-tenement numru H068647 bl-indirizz Shop 10, Int Floor, City Gate, Valletta.

Is-soċjetà rikorrenti sussegwentement intavolat dan ir-rikors odjern fl-24 ta' Marzu 2014 abbażi tal-Artikolu 466(2) tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili **sabiex topponi t-talba** tal-Kummissarju tal-Artijiet għall-ħlas. Apparti li tgħid li t-talba hija infondata fil-fatt u fl-liġi u li m'għandha tagħti xejn lill-Kummissarju tal-Artijiet, issostni li l-pretenzjoni tal-istess Kummissarju hija legalment **preskritta b'applikazzjoni tal-Artikolu 2156(ċ)** tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16).

Dan l-Artikolu 2156(ċ) fil-fatt jistipula hekk:

> *"L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bil-preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:……(ċ) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kera ta' bini jew ta' raba…"*

Il-Kummissarju tal-Artijiet fir-risposta tiegħu jispjega li l-post in kwistjoni kien inkera lis-soċjetà attriċi fl-14 ta' Awwissu 1979 bil-kera ta' Lm1,850 (illum €4309.34) fis-sena. Jgħid li mis-sena 2000 kienet waqgħet lura fil-pagamenti u kienu saru diversi interpellazzjonijiet inkluż azzjoni ġudizzjarja sabiex tħallas l-arretrati. Jgħid li minkejja li saru xi pagamenti tul is-snin, is-soċjetà rikorrenti reġgħet kienet moruża fil-pagamenti u għalhekk huwa permezz ta' ittra uffiċjali tal-**11 ta' Awwissu 2008**[3] innotifikaha bid-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Vincent Gilson[4] fejn huwa, abbażi tal-Artikolu 466(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap 12), ikkonferma li l-Gvern ta' Malta, kif rappreżentat minnha, huwa kreditur tas-soċjetà R. Bajada Enterprises Ltd fis-somma ta' **€15,781** rappreżentanti bilanċ ta' kera għall-perjodu mill-**1 ta' Lulju 2005 sal-31 ta' Diċembru 2008** fir-rigward tat-tenement numru H068647 bl-indirizz Shop 10, Int Floor, City Gate, Valletta.
Ikompli jispjega li ġialadarba din it-talba għall-€15,781 ma

[3] Ittra uffiċjali 11.08.2008, fol 19

[4] Dikjarazzjoni ġuramentata ta' Vincent Gilson, fol 20

ġietx ikkontestata mis-soċjetà rikorrenti kif titlob il-liġi hija **res judicata**. Fil-fatt l-Artikolu 466(2) jgħid illi:

> *"Id-dikjarazzjoni msemmija fis-subartikolu (1) għandha tiġi notifikata lid-debitur permezz ta' att ġudizzjarju u għandu jkollha **l-istess effett daqslikieku kienet ġudikat tal-qorti kompetenti**, kemm-il darba d-debitur, fi żmien għoxrin jum min-notifika li ssirlu ta' dik id-dikjarazzjoni, ma jopponix it-talba billi jippreżenta rikors li fih jitlob li l-qorti tiddikjara t-talba bħala waħda infondata." (enfasi ta' din il-qorti).*

Ifisser għalhekk li fir-rigward tal-ammont ta' €15,781 rigwardanti l-perjodu mill-**1 ta' Lulju 2005 sal-31 ta' Diċembru 2008**, il-Kummissarju tal-Artijiet diġà għandu titolu esekuttiv abbażi tal-Artikolu 253(a):

> *"Huma titoli esekuttivi:*
> *(a) is-sentenzi u d-digrieti tal-qrati tal-ġustizzja ta' Malta;*
> *………"*

L-vertenza odjerna tikkonċerna l-ammont ta' €19,277 rigwardanti l-perjodu mill-**1 ta' Lulju 2006 sal-20 ta' Novembru 2009**[5]. Fir-rigward tal-arretrati tal-kera għall-perjodu tal-**1 ta' Lulju 2005 sal-31 ta' Diċembru 2008** il-Kummissarju tal-Artijiet diġà għandu titolu esekuttiv. Għalhekk din il-qorti trid teżamina l-kwistjoni tal-allegata preskrizzjoni tal-pretenzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet fir-rigward biss tal-perjodu mill-**1 ta' Jannar 2009 sal-20 ta' Novembru 2009**. L-ittra uffiċjali mertu tal-rikors odjern hija datata 7 ta' Marzu 2014 u għalhekk il-preskrizzjoni tal-ħames (5) snin hija applikabbli biss mis-7 ta Marzu 2009 lura. Ifisser għalhekk li huwa fir-rigward ta' arretrati ta' kera rigwardanti perjodu ferm qasir, u cioé mill-<u>**1 ta' Jannar 2009 sas-7 ta' Marzu 2009**</u> li l-pretensjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet abbażi tal-ittra uffiċjali tas-7 ta' Marzu 2014 tirriżulta preskritta taħt l-Artikolu 2156(ċ).

---

[5] Il-Kummissarju tal-Artijiet jispjega li f' din id-data huwa kien reġa' ħa pussess tal-proprjeta`

Fil-fatt il-Kummissarju tal-Artijiet stess jgħid li:

> *"l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni pretiża mis-soċjetà attriċi…tista' tiġi biss applikata fuq parti żgħira tal-arretrati dovuti lill-Kummissarju tal-Artijiet…"*

Fir-rigward ta' dawn l-arretrati tal-perjodu bejn l-**1 ta' Jannar 2009 sas-7 ta' Marzu 2009**, jidher li l-Kummissarju qed jammetti li hija sostenibbli l-preskrizzjoni sollevata mis-soċjetà rikorrenti u li ma kienx hemm sospenzjoni jew interruzzjoni tagħha jew rinunzja għaliha.

Però fir-rigward ta' din il-"*parti żgħira tal-arretrati*" li tirriżulta preskritta, huwa għażel li jiddefendi ruħu bil-**ġurament deċiżorju**. Huwa jirreferi għall-applikazzjoni tal-Artikolu 2160(1) li jistipula hekk:

> *"Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, **2156** u 2157, m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, meta jingħata lilhom il-ġurament, ma jistqarrux li m'humiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa ġietx imħallsa."* (enfasi ta' din il-Qorti).

Il-*guramento decisorio*, trattat taħt l-Artikolu 2160 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta iġorr miegħu konsegwenzi legali ben speċifiċi fl-eventwalità li r-risposta tad-debitur għad-domanda posta mill-kreditur ai termini tal-imsemmi artikolu tal-Liġi tkun li ma huwiex fil-fatt debitur jew li ma jiftakarx jekk il-ħaġa ġietx imħallsa. In effetti f'tali ċirkostanza l-Qorti tkun kostretta tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni u konsegwentement tiċħad it-talba tal-kreditur għall-ħlas[6].

Fil-każ in eżami però ma ingħata l-ebda ġurament f' dan ir-rigward lis-soċjetà rikorrenti. Fil-kawża "Diego Attard et nomine vs Angelo Fenech"[7] fir-rigward tal-Artikolu 2265(1) (li huwa l-Artikolu 2160(1) ta' illum) il-Qorti tal-Appell

---

[6] Kinetix IT Solutions Ltd vs Advanced Business Solutions Ltd, Q tal-Maġistrati (Malta), 14.01.2013

[7] Diego Attard et nomine vs Angelo Fenech, Appell Kummerċjali, 15 ta' Frar 1965

(Kummerċjali) kienet spjegat illi:

> *"Ġie ritenut illi jmiss lill-parti li kontra tagħha l-preskrizzjoni tiġi eċċepita…. li tiddeferixxi l-ġurament lill-eċċipjent. Jekk hi ma tiddiferix il-ġurament… il-Qorti ma tistax tordnah ex officio. U la l-ġurament ma jkunx ġie differit, il-preskrizzjoni sseħħ anke mingħajru."*

Għalhekk isegwi li l-preskrizzjoni kwinkwennali abbażi tal**-Artikolu 2156(ċ)** hija fil-fatt applikabbli fir-rigward tal-arretrati tal-kera għall-perjodu bejn l-**1 ta' Jannar 2009 u s-7 ta' Marzu 2009**.

Għal dawn il-motivi l-eċċezzjoni tas-soċjetà rikorrenti dwar il-preskrizzjoni qegħda tiġi milqugħa limitatament għal dan l-imsemmi perjodu.

L-ispejjeż jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG