MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 1175/2002

N. Calleja Trading Limited

Versus

Philip Giordmaina

F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob illi tieħu lura l-flus li ħallset fuq konvenju akkont tal-prezz ta' bejgħ li ma seħħx, u l-konvenut b'rikonvenzjoni qiegħed jitlob li s-soċjetà attriċi terġa' tqiegħed il-fond li dwaru sar il-konvenju kif kien qabel ma l-attriċi għamlet xi xogħlijiet fih, u qiegħed jitlob ukoll ħlas talli l-attriċi nqdiet bil-fond waqt li kien f'idejha meta kien għadu jorbot il-konvenju. Din is-sentenza tallum hija biss dwar eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione valoris*.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'konvenju tas-7 ta' Frar 2002 is-soċjetà attriċi ftiehmet mal-konvenut li tikseb mingħandu l-*garage* b'kantina fi Triq Adeodato Gatt, Ħaż Żebbuġ. Is-soċjetà attriċi ma għadx għandha l-ħsieb li tikseb il-proprjetà għax saret taf illi, kontra dak li stqarr il-konvenut

fil-konvenju, il-proprjetà ma għandhiex il-permessi tal-bini meħtieġa.

Is-soċjetà attriċi kienet ħallset ħamest elef lira (Lm5,000) akkont tal-prezz, iżda l-konvenut baqa' ma raddx dawn il-flus, għalkemm imsejjaħ kemm-il darba, ukoll b'ittra uffiċjali tad-9 ta' Settembru 2002, sabiex iroddhom, ukoll għax il-konvenju ma baqax jorbot wara l-20 ta' Settembru 2002. Għalhekk l-attriċi qiegħda titlob illi l-qorti tikkundanna lill-konvenut irodd is-somma ta' ħamest elef lira (Lm5,000), għar-raġunijiet imfissra fuq, u jħallas ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali, u l-imgħax minn dakinhar tal-konvenju sa ma jsir il-ħlas.

Is-soċjetà attriċi kienet talbet ukoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda l-qorti, b'dikriet tat-12 ta' Diċembru 2002[1], ordnat illi l-kawża tkompli tinstema' taħt il-proċedura normali, u l-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. tonqos il-kompetenza ta' din il-qorti *ratione valoris* għax is-somma mitluba hija fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati; u

2. għandha sseħħ tpaċija mal-kera u d-danni li l-konvenut sejjer jitlob il-likwidazzjoni u l-ħlas tagħhom b'rikonvenzjoni.

Il-konvenut kompla biex iressaq il-kontro-talbiet tiegħu. Fisser illi, meta sar il-konvenju, id-direttur tas-soċjetà attriċi kien talab lill-konvenut biex jagħtih iċ-ċwievet tal-fond u jħallih jinqeda bih qabel il-bejgħ, bil-wegħda li jagħtih xi ħaġa tal-kera, għalkemm ma sarx ftehim dwar kemm. Wara li ngħata ċ-ċwievet, iżda, ir-rappreżentant tas-soċjetà attriċi abużivament u mingħajr permess tal-konvenut għamel alterazzjonijiet strutturali fil-fond u fis-sistema tad-dawl u l-ilma, barra milli nqeda bil-fond għan-negozju tiegħu billi ħatt u ħażen fil-fond mill-anqas żewġ *containers* ta' l-erbgħin pied li jaf bihom il-konvenut.

Meta r-rappreżentant tas-soċjetà attriċi talbu biex iroddlu d-depożitu, il-konvenut ma ċaħadx illi dak id-depożitu kellu jintradd, iżda r-rappreżentant ta' l-attriċi talbu wkoll iħallas ħamest elef lira (Lm5,000) oħra għal benefikati u danni; il-konvenut wieġeb illi qatt ma kien ta permess biex isiru l-alterazzjonijiet li saru u, barra minn hekk, kien għad

[1] *Fol*. 14.

jonqos illi jintlaħaq ftehim dwar il-kera li kellu jitħallas għaż-żmien li l-fond dam f'idejn is-soċjetà attriċi.

Il-konvenut jixtieq illi jerġa' jara l-fond tiegħu fl-istat kif kien qabel ma għamlet l-alterazzjonijiet is-soċjetà attriċi, u jitħallas ukoll kumpens jew kera jew ipaċi dak l-ammont mad-depożitu li għandu jrodd; għalhekk, b'rikonvenzjoni l-konvenut qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi s-soċjetà attriċi wettqet xogħlijiet li ma kinitx awtorizzata li tagħmel fil-fond tal-konvenut;
2. tagħti lill-konvenut is-setgħa illi, bi spejjeż tas-soċjetà attriċi u taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li jinħatar għalhekk, jagħmel ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex jerġa' jġib il-fond fl-istat kif kien qabel ma saru x-xogħlijiet imsemmija fl-ewwel talba;
3. tillikwida l-ispejjeż meħtieġa biex isiru x-xogħlijiet imsemmija fit-tieni talba u, wara li tgħid illi l-konvenut għandu jieħu dik is-somma mingħand l-attriċi, tgħid illi seħħet tpaċija jew tordna l-ħlas skond il-każ; u
4. tgħid illi s-soċjetà attriċi għandha tħallas lill-konvenut kumpens talli nqdiet bil-fond tiegħu, tillikwida dak il-kumpens u tgħid illi seħħet tpaċija jew tordna l-ħlas skond il-każ.

Qiegħed jitlob ukoll l-ispejjeż u l-imgħax.

Is-soċjetà attriċi ressqet dawn l-eċċezzjonijiet għall-kontro-talbiet:

1. tonqos il-kompetenza ta' din il-qorti *ratione valoris* għax il-valur tal-benefikati ma huwiex ta' aktar minn elf lira (Lm1,000) u għax*, ex admissis*, il-konvenut ta l-fond minjeddu f'idejn is-soċjetà attriċi, u l-fond dam f'idejn l-attriċi għal mhux aktar minn erba' xhur; u
2. il-fond ingħata mill-konvenut f'idejn l-attriċi sabiex din tagħmel xogħlijiet fih qabel il-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment, u huwa l-konvenut li għandu jrodd lill-attriċi daqskemm jiswew il-benefikati li saru *in bona fide* mill-attriċi qabel ma din saret taf illi l-fond ma kienx mibni skond il-permessi.

B'nota tad-19 ta' Lulju 2004[2] is-soċjetà attriċi irrinunzjat għall-eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione valoris*.

Din is-sentenza tallum hija dwar l-eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione valoris* imressqa mill-konvenut. Din

2 *Fol*. 123.

l-eċċezzjoni hija mibnija fuq l-art. 47(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

47. (1) Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) joqgħod maġistrat wieħed, u dik il-qorti, bħala qorti ta' l-ewwel grad, tisma' u tiddeċidi l-pretensjonijiet kollha sa l-ammont ta' ħamest elef lira, kontra persuni li joqogħdu, jew li għandhom ir-residenza tagħhom ordinarja, f'parti tal-Gżira ta' Malta.

Is-soċjetà attriċi qiegħda tgħid illi, għalkemm id-depożitu li qiegħda titlob illi jintraddilha ma huwiex aktar minn ħamest elef lira (Lm5,000), xorta l-kawża taqa' fil-kompetenza ta' din il-qorti għal dawn ir-raġunijiet:

1. it-talba tagħha ma hijiex biss biex jintraddulha ħamest elef lira (Lm5,000), iżda wkoll biex titħallas l-imgħax; għalhekk, b'kollox, it-talba tagħha hija għal aktar minn ħamest elef lira;
2. meta ressaq kontro-talba, il-konvenut qagħad għall-ġurisdizzjoni ta' din il-qorti; u
3. il-konvenut stqarr illi tassew illi għandu jagħti lill-attriċi s-somma minnha mitluba.

Dwar jekk l-Imgħax jitqiesx mal-Kapital biex tiġi determinata l-Kompetenza

Is-soċjetà attriċi qiegħda tgħid illi, biex tara l-valur tat-talba għall-għanijiet tal-kompetenza *ratione valoris*, trid tqis kemm il-kapital kif ukoll l-imgħax. Il-konvenut wieġeb illi għandek tgħodd l-imgħax biss meta kien sar ftehim bejn il-partijiet dwar imgħax u mhux meta, bħal fil-każ tallum, l-imgħax huwa moratorju.

L-artikoli relevanti huma l-artt. 760 u 765 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

760. (1) Fil-kawżi dwar kapitali u mgħaxijiet, il-valur jiġi determinat mis-somom tal-kapitali u ta' l-imgħaxijiet flimkien.

(2) Jekk l-attur, mistoqsi mill-qorti jew mill-konvenut, ma jkunx irid igħid kemm għadda żmien mill-aħħar darba li ħa l-ħlas ta' l-imgħaxijiet, il-valur, għal dawk li huma mgħaxijiet, jiġi determinat billi tingħadd is-somma tagħhom miż-żmien tal-ftehim dwar dawk l-imgħaxijiet.

765. Sabiex jiġi determinat il-valur ta' l-oġġett li fuqu jkun hemm il-kwistjoni, m'għandu jittieħed ebda qies tal-frottijiet, taż-żjieda b'aċċessjoni, tad-danni jew ta' l-imgħaxijiet, li jkun hemm matul il-kawża.

Il-konvenut qiegħed jibni l-argument tiegħu — illi mgħaxijiet moratorji ma jitqisux għall-għanijiet ta' kompetenza — fuq l-art. 760(2), l-aktar il-kliem "ftehim dwar dawk l-imgħaxijiet". It-tieni subartikolu, iżda, iqis każ partikolari, u ma jnaqqasx mill-ġeneralità ta' l-ewwel subartikolu. Barra minn hekk, l-art. 765 juri biċ-ċar illi huma biss imgħaxijiet li jgħaddu "matul il-kawża" li ma jitqisux għall-għanijiet ta' kompetenza; *a contrario sensu*, l-imgħaxijiet li jkunu għaddew sa ma tkun infetħet il-kawża jitqiesu flimkien mal-kapital, kif igħid l-art. 760(1).

Is-soċjetà attriċi qiegħda titlob l-imgħax "mid-data tal-konvenju". Il-konvenju sar fis-7 ta' Frar 2002 u l-kawża nfetħet fit-22 ta' Ottubru 2002; l-imgħax matul dak iż-żmien tela' għal mitejn u wieħed u tmenin lira u erbgħa u sittin ċenteżmu (Lm281.64): it-talba ta' l-attriċi għalhekk, meta tqis il-kapital u l-imgħaxijiet flimkien, taqbeż il-ħamest elef lira (Lm5,000).

Għal din ir-raġuni l-qorti tiċħad l-eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione valoris* imressqa mill-konvenut u tordna li l-kawża tkompli tinstema' quddiemha. L-ispejjeż ta' dan l-episodju jħallashom il-konvenut.

< Sentenza In Parte >

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