MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
PETER BORG COSTANZI**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2005

Talba Numru. 1484/2004

Mary Scerri, Walter Bugeja, Carmel Bugeja u Josephine Bugeja

Vs

GMK Limited

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li bih l-atturi talbu li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma ta' mija u disgha u sebghin lira Maltin u tlieta w erbghin centezmu (Lm179.43c) rapprezentanti kwantu ghal mija u hmistax-il lira Maltin u sbatax-il centezmu (Lm115.17c) interessi bit-tmienja fil-mija (8%) li jkopru tnejn u hamsin lira Maltin u hames centezmi (Lm52.05c) interessi fuq l-ammont ta' elfejn tmien mija u sitta u disghin lira Maltin u sitta u ghoxrin centezmu (Lm2,896.26c) sas-26 t'April, 2004 u erbgha u sittin lira Maltin u hmistax-il centezmu (Lm64.15c) interessi fuq il-bilanc sal-15 ta' Mejju, 2004, kif

ukoll hmistax-il lira Maltin u sebgha u tmenin centezmu (Lm15.87c) ghall-kera sad-29 ta' Frar, 2004 u wiehed u tletin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm31.50c) huma spejjez ta' Ittra Ufficjali u hmistax-il lira Maltin u sebgha u tmenin centezmu (Lm15.87c) tal-lawdemju.

Ra r-Risposta tas-socjeta' konvenuta li biha wiegbet illi preliminarjament l-atturi ghandhom jindikaw il-perjodi relattivi li jaghti lok ghad-dritt ta' l-imghax, illi l-obbligazzjoni principali mhix wahda kummercjali u l-kuntratt ta' lokazzjoni ma tistipulax id-dritt ta' hlas ta' l-imghaxijiet u allura, l-konvenuta hija obbligata biss thallas l-imghax mid-data ta' l-Ittra Ufficjali li giet notifikata lilha tramite x-xahar mill-prezentata taghha.

Sema' x-xhieda ta' Gloria Borg u ta' Anthony Scerri.

Ra l-atti kollha tal-kawza u sema' t-trattazzjoni ta' Dr Philip Magri ghall-atturi u ta' Dr Paul Pullicino ghas-socjeta' konvenuta.

Ikkunsidra

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi l-atturi krew il-fond bl-isem Malata Restaurant fi Pjazza San Gorg, Triq ir-Repubblika, Valletta lill-kumpanija W.N.C. Holdings Limited permezz ta' skrittura privata tat-8 ta' Lulju, 1997.

Il-kera kienet ta' tnax-il lira Maltin (Lm12) kuljum ghall-ewwel tlett snin li tizdied bil-hmistax fil-mija (15%) kull tlett snin. Il-kirja saret ghal kwalsijasi skop kummercjali (klawsola erbgha) li l-inkwilin kellu d-dritt jissulloka, jassenja jew jittrasferixxi, etc il-fond lil terzi u f'dan il-kaz l-akkwirent (lessee/sub-lessee/assignee and/or sub-assignee/s and/or transferee) kienu obbligati jhallsu *premium* ekwivalenti ghal sena kera li tkun vigenti dak iz-zmien. Mill-provi prodotti jirrizulta wkoll li l-post twella' fl-4 ta' Frar, 2004 lis-socjeta' konvenuta izda l-*premium* thallas in parti fis-26 t'April, 2004 u l-bilanc fl-14 ta' Mejju, 2004.

L-atturi qieghdin jitolbu l-interessi mill-4 ta' Frar, 2004 sa April/Mejju 2004 fuq il-*premium*.

Inoltre, huma qieghdin isostnu illi ma thallsitx il-kera tal-gurnata tad-29 ta’ Frar, 2004 u l-lawdemju kollu tas-sena 2004 stante li s-sena 2004 hija *leap year*.

Is-socjeta’ konvenuta qieghda tammetti t-talba relattiva ghal gurnata kera u l-gurnata tal-*premium*, jigifieri s-somma ta’ wiehed u tletin lira Maltin u erbgha u sebghin centezmu (Lm31.74c) izda qieghda tikkontesta l-kumplament tat-talba li tirrigwarda l-interessi fuq il-*premium* minn dakinhar li gie dovut sa dakinhar li thallas.

Waqt it-trattazzjoni saret referenza ghall-imghax fuq il-kera (rent) u l-imghax fuq il-*premium* izda fil-kawza odjerna hemm biss talba ghall-imghax relattiv ghall-*premium* u mhux ghall-kera u ghalhekk it-Tribunal m’huwiex se jidhol fil-punt jekk jiskattax imghax fuq il-kera.

Ghar-rigward tal-*premium*, m’hemm xejn stipulat fl-iskrittura privata jekk ghandux ikun suggett ghall-imghax. B’danakollu, l-iskrittura privata tindika bic-car li l-post qieghed mikri ghal skopijiet kummercjali. Is-socjeta’ konvenuta, fil-vesti taghha bhala kumpanija hija kummercjanta. It-Tribunal m’ghandux dubju illi fil-kaz odjern, il-*premium* li huwa prezz tal-hlas ta’ rikonoxximent tas-socjeta’ konvenuta fil-vesti taghha li bih tkun tista’ topera r-restaurant in kwistjoni huwa att ta’ kummerc li minnu jiskatta l-imghax *ipso jure* u dan tenut kont ukoll ta’ l-insenjament tal-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza ‘George Borg Vs P.L. Benedict Hadrian Dingli nomine’ tat-13 ta’ Jannar, 1958.

Illi fil-kawza odjerna qieghed jintalab ukoll is-somma ta’ wiehed u tletin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm31.50c) bhala hlas ta’ Ittra Ufficjali izda jirrizulta li dina qatt ma giet notifikata u ghalhekk is-socjeta’ konvenuta m’ghandhiex taghmel tajjeb ghad-drittijiet u spejjez relattivi.

Illi stante d-differenza zghira bejn l-ammont mitlub u l-ammont likwidat minn dan it-Tribunal, it-Tribunal ma jidhirlux li ghandu jkun hemm temperament fuq il-kap ta’ l-ispejjez.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jikkundanna lis-socjeta’ konvenuta sabiex thallas lill-atturi s-somma ta’ mija u sebgha w erbghin lira Maltin u tlieta u disghin centezmu (Lm147.93c) bl-interessi mid-data tal-prezentata ta’ l-Avviz u bl-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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