FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tlieta, 3 ta' Novembru, 2015

Kawża Nru 26

Rik. Nru. 629/13JRM

D PEAK LIMITED (C – 1224)

vs

APEX INTERIORS LIMITED (C – 10222)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-27 ta' Ġunju, 2013, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, il-kumpannija attriċi talbet li din l-Qorti ssib li l-kumpannija mħarrka għandha tħallasha s-somma ta' sitta u għoxrin elf mija u wieħed u disgħin euro u tmienja u erbgħin ċenteżmi (€ 26,191.48)

jew kull somma oħra verjuri li l-istess Qorti jogħġobha tistabilixxi, rappreżentanti l-arretrati ta' kera li kienu lilha dovuti mill-istess kumpannija mħarrka skond ftehim ta' kirja tat-12 ta' Ġunju, 2001. Talbet ukoll l-ispejjeż u l-ħlas tal-imgħaxijiet legali b'seħħ minn dakinhar li għoliet il-kera;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta' Lulju, 2013, li bih ordnat in-notifika tal-atti lill-kumpannija mħarrka u tat direttivi lill-kumpannija attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-kumpannija mħarrka fid-19 ta' Lulju, 2013, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, eċċepiet in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti li tisma' l-kawża *ratione materiae* skond l-artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili li jagħti kompetenza waħdanija lill-Bord li Jirregola l-Kera; u eċċepiet ukoll il-preskrizzjoni ta' ħames snin skond l-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili safejn qiegħed jintalab ħlas ta' arretrati li ilhom aktar minn ħames snin dovuti. Fil-mertu, laqgħet billi qalet li s-somma mitluba mhix dovuta u ma hemm l-ebda arretrati x'jitħallsu għaliex il-kumpannija attriċi dejjem aċċettat il-ħlas ta' kera offert lilha u għaliex il-kumpannija mħarrka dejjem ħallset fil-ħin il-kera dovut minnha, kif juru l-irċevuti maħruġa mill-kumpannija attriċi;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Settembru, 2013[1], li bih tat lill-kumpannija mħarrka żmien biex tressaq Nota ta' Riferenzi dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħha;

Rat in-Nota ta' Riferenzi mressqa mill-kumpannija mħarrka fit-30 ta' Ottubru, 2013[2];

Rat in-Nota responsiva mressqa mill-kumpannija attriċi waqt is-smigħ tas-6 ta' Novembru, 2013[3];

Rat in-Nota mressqa mill-kumpannija attriċi fit-22 ta' Mejju, 2014[4], li biha għarrfet lill-Qorti li l-kumpannija mħarrka kienet ħarġet mill-fond u għaldaqstant ma kienx għad hemm lok aktar għall-ewwel eċċezzjoni preliminari;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet;

---

[1] Paġ. 60 tal-proċess
[2] Paġġ. 61 – 5 tal-proċess
[3] Paġ. 66 tal-proċess
[4] Paġ. 82 tal-proċess

Rat il-provvediment mogħti waqt is-smigħ tas-7 ta' Novembru, 2014[5] li bih ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-kumpannija mħarrka u sabet li hija għandha l-kompetenza li tkompli tisma' l-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' Ġunju, 2015, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal ħlas ta' arretrati ta' kera miftehma f'kuntratt ta' lokazzjoni u li baqgħu ma nġabrux. Il-kumpannija attriċi (minn issa 'l quddiem imsejħa "DPeak") tgħid li l-kumpannija mħarrka (minn issa 'l quddiem imsejħa "Apex") għandha tagħtiha somma bħala kera miżjud li kien miftiehem fil-kuntratt ta' lokazzjoni ta' stabiliment kummerċjali u li ma ntalabitx fiż-żmien meta tħallset il-kera;

Illi għal din l-azzjoni, Apex laqgħet billi, b'mod preliminari, qalet li l-kwestjoni ma kenitx tagħti kompetenza lil din il-Qorti biex tisma' l-kawża għaliex kienet kwestjoni li jmissha tressqet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u laqgħet ukoll billi qalet li, f'kull każ, it-talba attriċi safejn tirreferi għal skadenzi ta' kera li jaqbżu l-ħames snin, waqgħet bil-preskrizzjoni maħsuba fl-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, Apex laqgħet billi qalet li s-somma mitluba mhix dovuta u ma hemm l-ebda arretrati x'jitħallsu għaliex DPeak dejjem aċċettat il-ħlas ta' kera offert lilha u għaliex Apex dejjem ħallset fil-ħin il-kera dovut minnha, kif juru l-irċevuti maħruġa minn DPeak innifisha;

Illi bi provvediment mogħti fis-7 ta' Novembru, 2014, l-ewwel eċċezzjoni preliminari twarrbet u l-Qorti qatgħetha li kellha s-setgħa li tibqa' tisma' u tiddeċiedi l-kawża;

Illi l-fatti rilevanti li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li Apex kriet mingħand DPeak stabbiliment kummerċjali fi Triq iż-Żagħfran, Ħ'Attard bis-saħħa ta' kuntratt ta' lokazzjoni b'kitba tat-12 ta' Ġunju, 2001, magħmula quddiem in-Nutar Dottor Remigio Żammit Paċe[6]. Il-ftehim kien għal

[5] Paġ. 104 tal-proċess
[6] Dok "A", f'paġġ. 4 – 8 tal-proċess

żmien ta' għoxrin (20) sena b'seħħ minn dakinhar, imma l-kera jibda jitħallas mill-ewwel ta' Awwissu ta' dik l-istess sena u l-ewwel tliet (3) snin kienu ta' bilfors ("*di fermo*"), bil-kera fl-ewwel ħames (5) snin tkun ta' ħmistax-il Lira Maltin (Lm 15)[7] kuljum. Apex kellha l-jedd li, wara li jgħaddu l-ewwel tliet (3) snin tal-kirja, tagħżel li ttemmha meta tagħżel hi, imbasta tagħti lil DPeak avviż ta' sitt (6) xhur bil-miktub minn qabel bil-ħsieb tagħha li ma tkomplix bil-kirja;

Illi fost il-kundizzjonijiet l-oħrajn miftehma kien hemm dik dwar il-kera li kellha titħallas kull tliet (3) xhur bil quddiem. Il-kera kien maqbul li jiżdied kull tant żmien: b'hekk, wara l-ewwel ħames (5) snin, il-kera jogħla għal tmintax-il Lira Maltin (Lm 18)[8] kuljum sal-31 ta' Lulju, 2011, filwaqt li kienet titla' għal wieħed u għoxrin Lira Maltija (Lm 21)[9] kuljum fil-ħames snin bejn l-1 ta' Awwissu, 2011 u l-31 ta' Lulju, 2016;

Illi qabel ma kienet saret dik il-kitba u minħabba li dak iż-żmien il-post kien għadu mikri lil ħaddieħor, sar ftehim preliminari bejn DPeak u Apex fis-27 ta' April, 2001, dwar il-kundizzjonijiet tal-kirja tal-post[10];

Illi Apex ħallset il-kera ta' Lm 15 (u, wara l-1 ta' Jannar, 2008, fl-ekwivalenti tagħha f'ewro) regolarment u fil-ħin[11] u ngħatat riċevuta minn DPeak[12]. Kien f'xi żmien matul l-ewwel parti tal-2013, li d-direttur ta' DPeak intebaħ li l-kera mħallas minn Apex suppost kellu jkun ogħla li kieku sar skond il-ftehim;

Illi għalhekk, f'Mejju tal-2013, DPeak bagħtet titlob lil Apex b'ittra uffiċjali biex tibda tħallasha l-kera kif miżjud skond il-ftehim u wkoll is-somma ta' €25,570.79 bħala arretrati ta' kera mħalssa anqas b'seħħ mill-1 ta' Awwissu 2006 sat-30 ta' April, 2013[13]. Apex ma aċċettatx it-talbiet u reġgħet offriet il-kera li dejjem offriet lil DPeak;

Illi ftit taż-żmien wara, DPeak fetħet kawża kontra Apex quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera[14] biex titlob lill-istess Bord jawtorizzżaha tieħu lura l-istabiliment mingħand Apex minħabba li din waqgħet lura fil-ħlas tal-kera;

---

[7] Li jġibu €34.94 fi flus tal-lum
[8] Li jġibu €41.93 fi flus tal-lum
[9] Li jġibu € 48.92 fi flus tal-lum
[10] Dok f'paġ. 52 tal-proċess
[11] Xhieda tal-A.I.Ċ. David Psaila 21.1.2015 f'paġ. 107 tal-proċess
[12] Dokti "A1" sa "A29", f'paġġ 18 sa 46 tal-proċess
[13] Dok f'paġ. 51 tal-proċess
[14] Rik. 111/13GG (maqtugħa fit-2 ta' Ottubru, 2014)

Illi DPeak fetħet din il-kawża fis-27 ta' Ġunju, 2013. Apex ħarġet mill-post fis-16 ta' April, 2014;

Illi l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li din il-Qorti jeħtiġilha tagħmel f'din il-kawża joħorġu mill-eċċezzjonijiet imqajmin minn Apex. Fil-qofol, l-azzjoni attriċi hija waħda ċara u diretta, u li kieku ma kienx għal xi verifiki fis-somma kif pretiża u mitluba minn DPeak, din il-Qorti ma kien ikollha l-ebda diffikulta' biex tiddeterminaha;

Illi wara li din il-Qorti sabet li għandha s-setgħa li tisma' u tqis l-azzjoni attriċi, jifdal żewġ eċċezzjonijiet imqajmin minn Apex li jitolbu li l-Qorti tistħarriġhom qabel kull ħaġ'oħra. L-ewwel eċċezzjoni hi dik tal-preskrizzjoni tal-ħames snin; it-tieni eċċezzjoni hija dik tar-rinunzja min-naħa ta' DPeak tal-pretensjoni tagħha ladarba aċċettat bla ebda kundizzjoni l-ħlas ta' kera offert lilha minn Apex, minkejja dak li kien miftiehem fil-kitba tal-lokazzjoni;

Illi dwar **l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin** jingħad li Apex tibniha fuq dak tal-ħames snin taħt l-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti tgħid minnufih li s-sub-inċiż indikat minn Apex ma joqgħodx għall-każ ta' talba għall-ħlas ta' kera b'lura u kienet tista' tiċħad l-eċċezzjoni għaliex l-artikolu li fuqha ssejset ma jgħoddx. Madankollu, minħabba li Apex tindika li l-eċċezzjoni tagħha hija dik tal-ħames snin u minħabba li tassew li dik il-preskrizzjoni tgħodd f'każijiet ta' talbiet għall-ħlas ta' kera – fis-sub-inċiż (ċ) tal-imsemmi artikolu 2156 – il-Qorti ssib li għandha tistħarreġ l-eċċezzjoni;

Illi bħal fil-każ ta' kull eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, iż-żmien imsemmi minn Apex għandu jkollu bidu, kif jgħid l-artikolu 2137 tal-Kodiċi. Il-kwestjoni hi jekk, f'dan il-każ, iż-żmien li fih seta' jintalab il-ħlas tal-kera kienx jgħaddi minn dak inhar li kien dovut jew jekk setax jintalab f'xi żmien ieħor wara, ladarba r-rata tal-kera tinsab stabilita fil-kitba tal-kirja nnifisha. Hija ħaġa magħrufa li hija l-liġi nnifisha li f'kull każ tistabilixxi ż-żmien minn mindu jibda jgħaddi u fih jagħlaq xi perjodu preskrittiv. Meta titqajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, il-Qorti trid dejjem u f'kull każ issib liema tkun id-data li minnha jibda għaddej iż-żmien preskrittiv u jekk mill-provi dik id-data ma toħroġx, l-eċċezzjoni trid titwarrab u ma tintlaqax[15];

Illi l-imsemmi artikolu 2137 jagħmilha ċara li biex wieħed iqis minn meta jibda għaddej iż-żmien preskrittiv dwar xi azzjoni, ma jittieħed l-ebda qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha tkun tmiss xi azzjoni. Fi

[15] App. Ċiv. **5.4.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Quintano vs Calleja et*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.269**)

kliem ieħor, biex żmien ma jibdiex għaddej kontra l-persuna li jkollha dritt ta' azzjoni, irid ikun hemm impossibilita' lil hinn mir-rieda ta' dik l-istess persuna li tkun ġejja minn kawża barranija li dik il-persuna ma setgħetx tinqala' minnha[16];

Illi fil-każ tal-lum, iż-żmien tal-preskrizzjoni dwar kull waħda mill-iskadenzi ta' kera pretiżi mill-atturi beda għaddej minn dak inhar li kien imissha titħallas. Din il-Qorti ma tistax tilqa' l-argument ta' DPeak li l-kitba tal-kirja tipprevali fuq kull konsiderazzjoni jew fuq kull ċirkostanza oħra. Lanqas ma ssib li tista' toqgħod fuq dak li xehed ir-rappreżentant tal-istess kumpannija attriċi meta qal li kien jistenna lil Apex (id-debitriċi tal-obbligazzjoni) li tfakkru li l-kera suppost li kellu jiżdied ("*dejjem ħallejt f'idu u dejjem nistenna li meta jasal iż-żmien jiġbidli l-attenzjoni. Jiena imħabbat ħafna u ma rrealiżżajt(x) li skada ż-żmien*" [17]). Ir-raġuni miġjuba 'l quddiem minn DPeak ma tista' bl-ebda mod tissarraf f'dik iċ-ċirkostanza ta' impossibilita' maħluqa minn kawża barranija għar-rieda tal-kreditur li ssemmiet aktar qabel;

Illi, minbarra dan, huwa stabilit ukoll li fl-obbligazzjonijiet ta' ħlas li jsir minn żmien għal żmien (bħalma hu l-każ ta' ħlasijiet ta' skadenzi ta' kera) kull skadenza tifforma kreditu distint ("*quid unum*") u sħiħ[18]. Għalhekk, kull darba li għalqet skadenza (fil-każ tal-lum kienet tagħlaq skadenza kull tliet xhur bil quddiem) iż-żmien biex DPeak tfittex għall-ħlas tagħha, jew għall-ħlas kif miftiehem li suppost kellu jkun, kien jgħaddi mill-għeluq ta' kull waħda minn dawk l-iskadenzi;

Illi ladarba huwa stabilit minn meta beda għaddej iż-żmien tal-preskrizzjoni, u li dan iż-żmien kien ta' ħames snin, jirriżulta li meta DPeak fetħet din il-kawża dak iż-żmien preskrittiv kien ilu li għalaq dwar dawk l-iskadenzi ta' kera sa minn Mejju tal-2008 (jiġifieri ħames snin qabel ma DPeak bagħtet l-ittra uffiċjali tagħha biex titlob il-ħlas). Il-pretensjoni ta' DPeak fit-talba attriċi tagħha tibda mill-iskadenza ta' kera li kellha titħallas mill-1 ta' Awwissu tal-2006. Għaldaqstant, il-pretensjonijiet tagħha minn dakinhar sa Mejju tal-2008 jintlaqtu bil-preskrizzjoni tal-ħames snin invokata minn Apex;

Illi huwa minnu li Apex baqgħet tħallas il-kera lil DPeak sal-2013. Huwa minnu wkoll li l-għarfien tal-jedd min-naħa tad-debitur ta' obbligazzjoni[19] jew il-ħlas akkont magħmul mid-debitur[20] jitqiesu bħala kawżi li jiksru l-

[16] App. Kumm. **15.2.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Attard et noe vs Fenech*** (Kollez. Vol: **XLIX.i.500**)
[17] Xhieda tal-A.I.Ċ David Psaila 21.1.2015 f'paġ. 111 tal-proċess
[18] P.A. **18.10.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima vs Scerri*** (Kollez. Vol: **XXXIX.ii.741**)
[19] Art. 2133 tal-Kap 16
[20] Art. 2134 tal-Kap 16

preskrizzjoni. Imma, fil-każ tal-lum, din il-Qorti ssib li l-ebda waħda miż-żewġ dispożizzjonijiet ma tolqot is-siwi tal-eċċezzjoni mqanqla minn Apex, minħabba dak li ssemma aktar qabel dwar il-partikolarita' tal-iskadenza tal-kera;

Illi għalhekk il-Qorti ssib li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tirriżulta mistħoqqa u sejra tilqagħha dwar kull somma pretiża minn DPeak li tmur għal żmien qabel it-13 ta' Mejju tal-2008;

Illi għal dak li jirrigwarda l-**eċċezzjoni fil-mertu** Apex tqajjem argument interessanti. Hija tgħid li ladarba l-kreditriċi tal-obbligazzjoni (DPeak) kienet taċċetta l-ħlas tal-iskadenzi tal-kera offert lilha bla ma tilminta jew tippretendi aktar, dan ifisser li kull obbligazzjoni li Apex kellha ma' DPeak kienet saldata u debitament konfermata bil-ħruġ tar-riċevuti rispettivi min-naħa ta' DPeak;

Illi għal dan l-argument, l-għaref difensur ta' DPeak issottomettiet li ladarba ż-żieda fil-kera kien miftiehem espressament fil-kitba tal-lokazzjoni, il-ħlas magħmul minn Apex safejn kien anqas mir-rata miftehma ma kienx ħlas għas-saldu u b'hekk DPeak tista' tippretendi l-ħlas tal-ammont li kien jonqos b'kull jedd bis-saħħa ta' dak li kien miftiehem fl-imsemmija kitba;

Illi, min-naħa tiegħu, l-għaref difensur ta' Apex argumenta li l-ħlas imwettaq qatel l-obbligazzjoni u la nħarġet riċevuta ġie li s-sid irrinunzja għal kull ħlas ieħor dwar l-iskadenzi li dwarhom sar il-ħlas. Fi kliem ieħor, Apex tressaq l-argument tal-estinzjoni tal-obbligazzjoni;

Illi jidher li din l-eċċezzjoni ta' Apex timplika fuq kollox ir-rinunzja min-naħa ta' DPeak tal-jedd tagħha li tressaq it-talba mertu ta' din il-kawża minħabba għemilha stess – kull darba li tat riċevuta tal-ħlas li hija kienet aċċettat;

Illi tajjeb li jingħad li dejjem inżamm li r-rinunzja għall-jeddijiet ma tistax tkun waħda impliċita, iżda trid issir u tingħamel b'mod espress li ma jħalli l-ebda dubju fil-moħħ u l-imġieba tal-kontro-parti li l-kreditur tal-obbligazzjoni ma jkunx tabilħaqq għadu jisħaq għal dak il-jedd[21]. Ir-rinunzja tal-jedd żgur ma ssirx b'implikazzjoni jew fuq bażi ta' konġettura[22]. U biex parti f'kuntratt titqies li bis-skiet tagħha jew għax toqgħod għal ċirkostanza partikolari tkun b'daqshekk irrinunzjat għal xi

[21] App. Ċiv. **30.1.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Soler vs Esposito*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.285**)
[22] App. Ċiv. **11.2.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Gauċi et vs Fenech noe*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.223**)

jedd tagħha taħt tali kuntratt, iridu jirriżultaw elementi preċiżi li d-duttrina ilha li stabiliet[23];

Illi mill-provi ħareġ li Apex baqgħet tħallas lil DPeak il-kera oriġinali li kien miftiehem bejniethom meta saret il-kirja. Dan, kif ingħad, baqgħet tagħmlu f'waqtu u sal-aħħar żminijiet matul l-2013 meta DPeak ma riditx taċċetta ħlas jekk mhux skond iż-żidiet kif miftehmin fil-kitba tal-kirja. Għal kull waħda mill-ħlasijiet imwettqa (li kienu jgħoddu fihom ukoll il-ħlas tat-Taxxa dwar il-Valur Miżjud), ingħatat riċevuta;

Illi l-Qorti mhijiex konvinta li bejn DPeak u Apex kien hemm xi ftehim jew xi fehma li, minkejja dak li kien miftiehem espressament fil-kitba tal-kirja, kien ġie aċċettat xi arranġament li bih ma jkunx hemm żieda fil-kera kif stipulat kull ħames snin. L-akbar element li jikkonvinċi lill-Qorti f'dan ir-rigward huwa l-fatt li, qabel ma l-partijiet iffirmaw il-kitba, kien inħareġ abbozz tal-kirja f'April tal-2001, li fih saru xi bidliet (x'aktarx mitluba minn Apex, minħabba t-tħassib ta' wieħed mid-diretturi tagħha) li kienu mbagħad riflessi fil-kitba iffirmata. F'dak l-abbozz kien hemm il-klawsola li l-kera tiżdied kull ħames snin, u Apex ma għamlet l-ebda rimarka jew oġġezzjoni għal dik il-klawsola. Apex aċċettat li tintrabat biha u dik il-klawsola kienet torbotha taħt ir-regola tal-obbligazzjonijiet li *pacta sunt servanda*[24] u minkejja kull ċirkostanza oħra dwar jekk kenitx f'qagħda li tiflaħ jew le l-piż tar-rati ta' kera li ż-żidiet miftehma kienu jitfgħu fuqha. Wara kollox, kien minħabba f'hekk li ddaħħlet iż-żieda fil-klawsola 1.1 tal-ftehim;

Illi min-naħa l-oħra, wieħed lanqas għandu jwarrab l-effetti legali tal-ħlasijiet imwettqa. Il-ħlas huwa wieħed mill-modi maħsuba mil-liġi li jtemmu l-obbligazzjoni[25]. Dan it-twettiq tal-obbligazzjoni jista' jkun ippruvat b'kull mod magħruf mil-liġi ta' kif tista' tressaq prova[26], imma l-ħruġ ta' riċevuta tal-ħlas min-naħa tal-kreditur tal-obbligazzjoni hija l-aqwa prova ta' dan. Kemm hu hekk, huwa mgħallem li "*la dichiarazione di aver ricevuto una somma determinata a titolo di pagamento, fatta dal creditore al proprio debitore, ha natura di quietanza indipendentemente dalla sua contestualita' con il pagamento in essa menzionato, dato che il debitore che non ne abbia fatto richiesta all'atto del pagamento non perde per questo il diritto al rilascio della quietanza*"[27]. B'żieda ma' dan irid jingħad ukoll li "*il documento qualificato quietanza racchiude due atti:*

[23] P.A. TM **20.10.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony J. Terreni vs Dr. Rene' Frendo Randon et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**3.10.2008**)
[24] Art. 992 tal-Kap 16
[25] Art. 1145(a) tal-Kap 16
[26] App. Inf. PS **9.4.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Gerald Desira et vs Joseph Barbara***
[27] Alpa & Mariconda <u>Codice Civile Commentato</u> (2[a] Ediz, 2009), Lib IV, pġ. 110

uno inteso a certificare la ricezione della somma indicata, l'altro diretto alla liberazione del debitore"[28];

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha dan li jissemma hawn fuq irid jitqies fir-rigward ta' dak li ngħad aktar qabel dwar in-natura tal-obbligazzjoni ta' kull skadenza tal-kirja, u jiġifieri l-karattru distint tagħha, lil hinn mir-rabta aktar permanenti tal-kuntratt tal-kirja nnifsu. Fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser li l-ħlas magħmul dwar xi skadenza partikolari joqtol l-obbligazzjoni dwar dik l-iskadenza, imma mhux il-jedd tal-lokatur dwar skadenzi oħrajn li dwarhom ma jkunx għadu sar il-ħlas jew li dwarhom ma jkunx aċċetta l-ħlas offert minħabba li ma jkunx jikkorrispondi mar-rati miftehma;

Illi ma hemmx dubju li kull darba li Apex ħallset xi skadenza, dan għamiltu bil-fehma li tissalda l-obbligazzjoni li hija kellha ma' DPeak dwar kull waħda minn dawk l-iskadenzi. Dan l-element huwa fundamentali biex ħlas ikun mezz kif joqtol l-obbligazzjoni u mhux biex ma joħloqx obbligazzjoni oħra[29]. Minbarra dan, Apex kienet il-kreditur tal-obbligazzjoni u l-ħlas sar lilha direttament u ntlaqa' minnha;

Illi applikata din il-linja ta' ħsieb għall-każ tal-lum, il-Qorti tqis li l-eċċezzjoni fil-mertu ta' Apex hija tajba biss safejn il-ħlasijiet li saru minnha kienu aċċettati minn DPeak u nħarġulha r-riċevuti. B'daqshekk, hekk kif DPeak intebħet li l-ħlas offert kien anqas minn dak pattwit u bdiet tirrifjuta l-ħlas jekk mhux fis-somma x-xierqa, baqa' mhux mittiefes il-jedd tagħha li titlob il-ħlas tal-ammont ta' kera li suppost ma kienx intilef minħabba dak li sar qabel. Huwa għalhekk li, f'dan ir-rigward, ma jistax jingħad li DPeak irrinunzjat għall-jeddijiet tagħha. Wara kollox tajjeb li jingħad li fit-Tweġiba Maħlufa mressqa minnha[30]Apex innifisha tgħid li, "għal kirjiet futuri l-esponenti huwa dispost li jibda jħallas il-kera skont l-insistenza tar-rikorrenti";

Illi dan ifisser li ladarba mill-provi mressqa ħareġ li DPeak baqgħet toħroġ riċevuti lil Apex għall-ħlasijiet tal-kera sa Lulju tal-2013[31], DPeak tista' tippretendi l-ħlas tal-kera stipulat biss b'seħħ mill-1 ta' Awwissu 2013 sa dakinhar li Apex ħarġet mill-post, jiġifieri fis-16 ta' April, 2014, kif imfisser minn rappreżentant ta' Apex stess[32]. Skond kif miftiehem fil-kuntratt tal-kirja[33], il-kirja stabilita għal dak iż-żmien kienet ta' tmienja u erbgħin euro u tnejn u disgħin ċenteżmi (€ 48.92) kuljum. Bejn l-ewwel

---

[28] Cass. **22.10.1968** (Nru. 3398)
[29] V Caruana Galizia _Notes on Civil Law: Obligations_ pġ. 344
[30] Par. 5.3 tal-att f'paġ. 17 tal-proċess
[31] Ara Dok "A29", f'paġ. 46 tal-proċess
[32] Xhieda ta' Fleur Vella17.3.2015, f'paġ. 119 tal-proċess
[33] Ara Klawsola 2c

ta' Awwissu 2013 u s-16 ta' April, 2014, hemm mitejn u disgħa u ħamsin (259) jum. Dan ifisser li Apex trid tħallas lil DPeak tnax-il elf sitt mija u sebgħin euro u tmienja u għoxrin ċenteżmi (€12,670.28) f'kera għal dak il-perjodu;

Illi mill-provi mressqa ma jirriżultax li, għaż-żmien wara l-31 ta' Lulju, 2013, Apex iddepożitat il-kera minnha offert lil DPeak b'ċedola taħt l-awtorita' tal-Qorti. Mill-provi[34] ħareġ li Apex bagħtet il-ħlas b'*cheque* imma DPeak bagħtet il-ħlas lura titlob li l-ammont ikun jaqbel mar-rati stabiliti fil-ftehim tal-kirja. L-azzjoni attriċi tirreferi għal skadenzi dovuti f'kull żmien kopert bil-ftehim tal-kirja u sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ, għalhekk il-Qorti tifhem li l-ewwel talba ma tirriferix biss għall-ħlas ta' kera għaż-żmien ta' qabel ma nfetħet il-kawża. L-ammont li l-Qorti illikwidat hawn fuq, għalhekk, jgħodd fih il-kera li sar dovut lill-DPeak fil-mori tal-kawża, u minħabba f'hekk, l-imgħaxijiet li jistgħu jkunu dovuti fuq dak l-ammont jibdew jgħaddu mid-data ta' din is-sentenza;

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ssib li l-ewwel talba attriċi hija waħda mistħoqqa fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet l-oħrajn li saru f'din is-sentenza;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-kumpannija mħarrka u ssib li safejn it-talba attriċi tippretendi l-likwidazzjoni tal-ħlas ta' kera għal żmien ta' ħames snin qabel intbagħtet l-ittra uffiċjali tat-13 ta' Mejju, 2013, tali talba waqgħet bil-preskrizzjoni tal-ħames snin taħt l-artikolu 2156(ċ) tal-Kodiċi Ċivili;

Tilqa' l-eċċezzjoni fil-mertu tal-kumpannija mħarrka limitatament billi ssib li safejn saru ħlasijiet ta' kera u ngħatat riċevuta dwarhom mill-kumpannija attriċi tali ħlasijiet issaldaw l-obbligazzjoni tal-ħlas tal-kera għall-iskadenzi li għalihom jirreferu;

Tilqa' limitatament l-ewwel talba attriċi billi ssib li l-kumpannija mħarrka għandha tħallas lill-kumpannija attriċi l-kera kif pattwit fil-kitba tal-lokazzjoni tat-12 ta' Ġunju, 2001, għaż-żmien bejn l-1 ta' Awwissu, 2013 u s-16 ta' April, 2014;

Għall-finijiet tal-istess talba l-Qorti tillikwida s-somma ta' kera dovut lill-kumpannija attriċi fl-ammont ta' tnax-il elf sitt mija u sebgħin euro u tmienja u għoxrin ċenteżmi (€12,670.28) u tikkundanna lill-kumpannija

[34] Par. 13 tal-affidavit tal-A.I.Ċ. David Psaila f'paġ. 50 tal-proċess

mħarrka tħallas lill-kumpannija attriċi l-imsemmija somma flimkien mal-imgħaxijiet legali fuqha b'seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv; u

Tordna li l-**ispejjeż tal-kawża** jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

3 ta' Novembru, 2015

Geraldine Rickard
Deputat Registratur

3 ta' Novembru, 2015