BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur
CHAIRPERSON

Rikors numru 55/2014

Fr. Vincent Sciortino (K.I. numru 160654M)

vs

Agdel Limited (C31121); u David Agius (K.I. numru 498149M)

Illum 28 ta' Novembru, 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

1. Permezz ta' skrittura privata datata 29 ta' Novembru 2012 (Dok. 'A'), ir-rikorrenti kkonceda lis-socjetà intimata b'titolu ta' lokazzjoni l-fond delineat bl-ahmar fuq il-pjanta mehmuza mal-

istess skrittura, sottostanti u adjacenti l-proprjetà tieghu stess, tal-kejl ta' circa tmienja u sebghin metru kwadru (78m²), formanti parti mill-proprjetà bl-indirizz 47, Butterfly Street, Marsa bil-kera ta' hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

2. Is-socjetà intimata qatt ma hallset il-kera biex b'hekk, sat-18 ta' Gunju 2014, data tal-prezentata ta' dan ir-rikors, hija debitrici, flimkien mal-intimat l-iehor li deher fuq l-iskrittura surriferita bhala garanti, fis-somma ta' disat elef sitt mija hamsa u ghoxrin Ewro (€9,625).

3. Ir-rikorrenti sejjah fuq l-intimati permezz ta' ittra gudizzjarja datata 14 ta' April 2014 (riferenza numru: 1174/14), izda dawn baqghu inadempjanti. Huwa pproceda kontra taghhom inoltre permezz ta' mandat ta' sekwestru intavolat fit-30 ta' Mejju (riferenza numru: 813/14)) (Dok. 'B' u Dok 'C').

4. Ghalhekk, in virtù tal-klawsola numru disgha punt wiehed (9.1) tal-iskrittura privata datata 29 ta' Novembru 2012, skatta d-dritt tar-rikorrenti illi jittermina l-kirja de quo. Ghalhekk, ir-rikorrenti, qieghed iressaq din it-talba tieghu.

5. Ir-rikorrenti jiddikjara illi sa fejn jaf hu, l-intimati m'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talbiet odjerni u ghaldaqstant il-kawza tista' tigi deciza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Ir-rikorrenti jiddikjara bil-gurament illi huwa jaf b'dawn il-fatti kollha personalment.

7. Ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi, kellhom jigu istitwiti dawn il-proceduri.

Talbiet

Jghidu ghalhekk l-intimati 'l ghaliex dan il-Bord m'ghandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Jilqa' u jiddeciedi dan ir-rikors bid-dispensa tas-smigh ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jordna, ghar-ragunijiet premessi, t-tkeccija tas-socjetà intimata, mill-fond delineat bl-ahmar fuq il-pjanta mehmuza mal-iskrittura datata 29 ta' Novembru 2012, sottostanti u adjacenti l-proprjetà tar-rikorrenti, tal-kejl ta' circa tmienja u sebghin metru kwadru (78m^2), formanti parti mill-proprjetà bl-indirizz 47, Butterfly Street, Marsa, ai terminu tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, okkorendo billi jiddikjara terminata, ghar-ragunijiet premessi, il-kirja moghtija lis-socjetà intimata, tal-istess fond.

3. Okkorendo, ghall-finijiet tat-talba precedenti ghal din, jakkorda lis-socjetà intimata zmien qasir u perentorju, li ghandu jigi prefiss lilha minn dan l-istess Bord, sabiex fih tizgombra mill-fond delineat bl-ahmar fuq il-pjanta mehmuza mal-iskrittura datata 29 ta' Novembru 2012, sottostanti u adjacenti l-proprjetà

tar-rikorrenti, tal-kejl ta' circa tmienja u sebghin metru kwadru ($78m^2$), formanti parti mill-proprjetà bl-indirizz 47, Butterfly Street, Marsa u kwindi tirrilaxxja l-pussess tal-fond in kwistjoni a favur tar-rikorrenti.

4. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega, jiddikjara illi l-intimati huma debituri solidali tar-rikorrenti fis-somma ta' disat elef sitt mija hamsa u ghoxrin Ewro (€9,625), rapprezentanti din is-somma arretrati ta' kera kif fuq spjegat u konsegwentament jikkundanna lill-intimati sabiex solidalment ihallsu lir-rikorrenti l-istess somma ta' disat elef sitt mija hamsa u ghoxrin ewro (€9,625) flimkien ma' kull kera ohra illi tista' tkun dovuta sad-data tac-cediment tal-fond mertu ta' din il-kawza.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra gudizzjarja datata 14 ta' April 2014 (riferenza numru: 1174/14), u tal-mandat ta' sekwestru intavolat fit-30 ta' Mejju 2014 (riferenza numru: 813/14), u bl-imghax fuq is-somma dovuta minn meta l-istess saret hekk dovuta sad-data tal-hlas effettiv, kontra l-intimati illi huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

i. Illi talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-intimati dejjem mxew skont u kif trid il-ligi.

ii. Illi din il-kawza hija intrinsikament marbuta mal-kawza bl-istess ismijiet 56/2014 Fr. Vincent Sciortino vs Agdel Ltd. Et u

ghalhekk din il-kawza ghandha tinstema' flimkien maghha u tistenna l-esitu taghha jew jigu decizi flimkien.

iii. Illi kif indikat fit-tieni paragrafu tar-rikors guramentat tar-rikorrenti 56/2014 Fr. Vincent Sciortino vs Agdel Ltd. Et huwa korrettament indikat li l-ftehim kellu jibda jsehh mid-data illi lokazzjoni tal-fond koncess skont tigi ceduta favur More Supermarket.

iv. Illi r-rikorrenti erroneament qed jiddikjara li ma sehhitx cessjoni lil More Supermarket u tali cessjoni ma sehhitx unikament sforz l-inadempjanza kuntrattwali tal-intimati.

v. Illi l-intimati huma informati minn More Supermarket li huma ftehmu mar-rikorrenti direttament u qed ihallsu kera direttament lir-rikorrenti.

vi. Illi l-ftehim bejn il-partijiet kien li wara li jsir il-ftehim ma' More Supermarket il-ftehim kemm marbut mal-kawza odjerna flimkien mal-iskrittura mertu tal-kawza 56/2014 Fr. Vincent Sciortino vs Agdel Ltd. Et kellhom jaqaw.

vii. Illi ghalhekk stante li qed isir il-hlas direttament lir-rikorrenti minn More Supermarket il-ftehim bejn il-partijiet odjerna huwa illum *superceded* u bla effett bejn il-partijiet.

viii. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghal smigh ta' dan ir-rikors bid-dispensa tas-smigh ai termini tal-Artikolu 16A tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha tigi michuda.

ix. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda *in toto* minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjes.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema' trattazzjoni tal-partijiet u l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrent, fil-qosor, qed jitlob (1) id-dispensa tas-smigh, (2) dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja u l-konsegwenti zgumbrament tal-intimati mill-fond mertu tal-kawza, (3) l-iffissar ta' zmien qasir u perentorju sabiex l-intimati jizgombraw mill-istess fond u (4) dikjarazzjoni li l-intimati huma debituri solidali tar-rikorrenti fis-somma ta' disat elef sitt mija hamsa u ghoxrin Ewro (€9,625), rapprezentanti din is-somma arretrati ta' kera u konsegwentament jikkundanna lill-intimati sabiex solidalment ihallsu lir-rikorrenti l-istess somma ta' disat elef sitt mija hamsa u ghoxrin ewro (€9,625) flimkien ma' kull kera ohra illi tista' tkun dovuta sad-data tac-cediment tal-fond mertu ta' din il-kawza. Bl-ispejjez u bl-imghax sad-data tal-hlas effettiv.

Illi l-intimati, fil-qosor, jeccepixxu (1) illi talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, (2) illi din il-kawza hija intrinsikament marbuta mal-kawza bl-istess ismijiet 56/2014 Fr. Vincent Sciortino vs Agdel Ltd. Et u ghalhekk din il-kawza ghandha tinstema' flimkien maghha u tistenna l-esitu taghha jew jigu decizi flimkien, (3) illi l-ftehim kellu jibda jsehh mid-data illi l-lokazzjoni tal-fond koncess tigi ceduta favur More Supermarket, (4) illi r-rikorrenti erroneament qed jiddikjara li ma sehhitx cessjoni lil More Supermarket u tali cessjoni ma sehhitx unikament sforz l-inadempjanza kuntrattwali tal-intimati, (5) illi l-intimati huma informati minn More Supermarket li huma ftehmu mar-rikorrenti direttament u qed ihallsu kera direttament lir-rikorrenti, (6) illi l-ftehim bejn il-partijiet kien li wara li jsir ftehim ma' More Supermarket il-ftehim bejn Fr. Vincent Sciortino u Agdel Limited Et. kellu jaqa', (7) illi ghalhekk il-ftehim bejn il-partijiet odjerna huwa illum *superceded* u bla effett bejn il-partijiet, (8) illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghal-smigh ta' dan ir-rikors bid-dispensa tas-smigh ai termini tal-Artikolu 16A tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha tigi michuda, (9) illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda *in toto* minn dan l-Onorabbli Bord. Bl-ispejjez.

Illi fis-seduta tal-14 ta' Lulju 2014, il-Bord ex officio ssolleva l-fatt illi r-rikors mhux konformi mar-rekwiziti tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta peress li ma jinkorporax fih dikjarazzjoni guramentata u ghalhekk cahad it-talba ghad-dispensa tas-smigh u l-kawza hadet il-kors normali taghha.

Illi fis-seduta tat-03 ta' Novembru 2014, il-partijiet ftehmu li "l-provi f'din il-kawza ghandhom jiffurmaw parti mir-rikors 56/2014 daqs li kieku ngabru f'dik il-kawza". Dan il-verbal jinsab ukoll riprodott fil-kawza fl-istess ismijiet rikors numru: 56/2014. Illi ghalhekk il-Bord ser iqis il-provi

kollha prodotti fiz-zewg kawzi daqs li kieku l-istess provi kollha flimkien gew prodotti f' kull kawza.

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti resqu diversi provi inkluz l-intimat in subizzjoni, fil-waqt illi l-intimati fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2016, iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi fiz-zewg kawzi. Fil-fatt l-intimati sa dakinhar ma kienu ghadhom ressqu l-ebda prova. Però fit-trattazzjoni, l-intimati ssottomettew illi huma kienu rremettew ruhhom ghall-atti bhala provi min-naha taghhom ghaliex il-provi li kienu se jgibu huma kienu l-istess illi gabu r-rikorrenti.

Mill-provi prodotti mir-rikorrent jirrizulta ampjament illi t-talbiet tar-rikorrent jimmeritaw li jkunu milqugha. Ix-xhieda ta' Fr. Sciortino, li ta permezz ta' l-affidavit tieghu a folio 27 tar-rikors numru: 56/2014 ma giet kontradetta bl-ebda mod mill-intimati. Ghall-kuntrarju fix-xhieda tieghu a folio 48 tal-process, David Agius jikkonferma dak li jghid ir-rikorrent. Illi ghalhekk, in vista ta' din l-ammissjoni, l-Bord ma jistax hlief isib li t-talbiet tar-rikorrent huma gustifikati u jimmeritaw li jigu milqugha.

Illi huwa sinjifikattiv ukoll illi l-kera li qieghed jitlob ir-rikorrent, huwa ghal dak il-perjodu ta' zmien li l-fond kien f'idejn l-intimati u ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimati li l-hlas qed isir minn terz ma tistax tregi. Oltre il-fatt, li f'dan il-perjodu taz-zmien li ghalih qed jintalab il-hlas tal-kera, t-terz kien ghadu ma dahalx fil-lokazzjoni u ghalhekk ma kienx qed ihallas il-kera, u l-obbligu tal-hlas tal-kera ghalhekk kien jaqa' fuq l-intimati.

Issa l-intimati jghidu li l-kuntratt tal-kera ma kellux jidhol fis-sehh qabel it-terz jiehu l-lokazzjoni u ghalhekk huma ma kellhomx jibdew ihallsu kera qabel ma t-terz jidhol fil-kirja. Dan però ma jfissirx li l-intimati setghu

joqoghdu jkaxkru saqajhom ad infinitum sabiex jilhqu ftehim dwar il-lokazzjoni mat-terz. Mhux biss izda wara li ghaddew diversi xhur, l-intimati awtorizzaw lir-rikorrent jaghmel ftehim hu stess mat-terz. Kif fil-fatt gara. In oltre l-fatt li l-intimati baghtu ittra ufficjali lir-rikorrent u lit-terz, kopja taghha esebita a folio 88 tar-rikors numru 56/2014, li huma ma jirrikonoxxux il-kirja li saret bejniethom, ifisser li l-intimati kienu jikkunsidraw il-kirja bhala taghhom ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u huma biss setghu jiddisponu minnha. Dan però jgib mieghu obbligi ohra inkluz dak tal-hlas tal-kera.

In oltre wara li sar tali ftehim, l-intimati nterpellaw lir-rikorrent u lit-terz permezz tal-ittra ufficjali esebita a folio 88 tar-rikors numru 56/2014 sabiex immedjatament ma jonorawx il-ftehim milhuq bejniethom ghaliex sar minghajr il-kunsens espress tieghu. Dan ifisser illi l-intimati kienu qed jaghtu effett lil dak il-ftehim li huma kellhom mar-rikorrent. Kif inhu ben saput, wiehed ma jistax jaghzel il-mumenti li kuntratt jghodd fil-konfront tieghu a kapricc u konvenjenza tieghu u f’mumenti ohra jghid li tali ftehim ma jghoddx fil-konfront tieghu. Lanqas jista’ wiehed jghid li parti minn kuntratt japplika ghalih, u cioè fejn jaqbel lilu, però fejn jidhlu l-obbligazzjonijiet tieghu l-kuntratt ma japplikax. Kuntratt ma jistax jigi spezzettat a pjaciment ta’ parti jew ta’ l-ohra u kull parti hija obbligati li tonora dak li ntrabtet bih f’tali kuntratt.

L-intimati ma gabu l-ebda prova biex jirribattu t-talbiet tar-rikorrent. Lanqas gabu xi prova li huma pruvaw jaslu ghall-ftehim mat-terz u ma rnexxilhomx. Lanqas gabu xi prova biex juru x’passi hadu tul dawk ix-xhur sabiex jippruvaw jilhqu ftehim mat-terz izda ma rnexxilhomx u dan mhux minhabba xi nuqqas da parti taghhom.

Illi fid-dawl ta’ dan kollu ghalhekk it-talbiet tar-rikorrent jimmeritaw li jigu milqugha mill-Bord odjern.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa’ t-talbiet tar-rikorrent u ghall-fini ta’ zgumbrament jiffissa zmien tletin jum mil-lum. Bl-ispejjez kontra l-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur