



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 56/2014

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

vs

Agdel Limited (C31121); u
David Agius (K.I. nru.
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 mehmuzza mal-

istess skrittura, formanti parti mill-proprietà bl-indirizz 47, Butterfly Street, Marsa bil-kera ta' hdax-il elf Ewro (€11,000) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

2. Dan il-ftehim kellu jibda jsehħ mid-data illi l-lokazzjoni tal-fond koncess tigi ceduta favor More Supermarket; tali cessjoni ma sehħitx unikament sforz l-inadempjenza kuntrattwali tas-socjetà intimata.
3. Is-socjetà intimata qatt ma hallset kera; wara trapass ta' sitt (6) xhur mid-data tal-iskrittura surriferita, il-kontendenti ghamlu arrangament mat-terz imsemmi kwantu għall-hlas tal-kera tal-fond *de quo*. Għalhekk, sad-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors, s-socjetà intimata hija debitrice, flimkien mal-intimat l-iehor li deher fuq l-iskrittura sufferita, bhala garanti, fis-somma ta' hamest elef u hames mitt Euro (€5,500) rapprezentanti kera dovuta mid-29 ta' Novembru 2012 sat-28 ta' Mejju 2014.
4. 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 tagħhom inoltre permezz ta' mandat ta' sekwestru intavolat fit-30 ta' Mejju 2014 (riferenza numru: 813/14) (Dok. 'B' u Dok. 'C').
5. Għalhekk, 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. Għalhekk, ir-rikorrenti, qieghed iressaq din it-talba tieghu.

6. Ir-rikorrenti jiddikjara illi sa fejn jafu hu, l-intimati ma ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talbiet odjerni u ghaldaqstant il-kawza tista' tigi deciza ai termini tal-Artikolu 16 A tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.
7. Ir-rikorrenti jiddikjara bil-gurament illi huwa jaf b'dawn il-fatti kollha personalment.
8. Ghalhekk, ir-ragunijiet premessi, kellhom jigu istitwiti dawn il-proceduri.

Talbiet

Jghidu ghalhekk l-intimati 'l ghaliex dan il-Bord ma 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-socjeta' intimata, mill-fond delineat bl-ahmar fuq il-pjanta mehmuza mal-istess skrittura, formanti parti mill-proprjeta' bl-indirizz 47, Butterfly Street, Marsa, ai termini tal-artikolu 16A tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta okkorrendo billi jiddikjara terminata, ghar-ragunijiet premessi, il-kirja moghtija lis-socjeta' intimata tal-istess fond.

3. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega, jiddikjara illi l-intimati huma debituri solidali tar-rikorrenti fis-somma ta' hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500) rapprezentanti din is-somma arretrati ta' kera kif fuq spjegat u konsegwentament jikkundanna lill-intimati sabiex solidament ihallsu lir-rikorrenti l-istess somma ta hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500).

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 ukoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

- i. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-intimati dejjem mxew skont u kif trid il-ligi.
- ii. Illi kif indikat fit-tieni paragrafu tar-rikors guramentat tar-rikorrenti huwa korrettament indikat li l-ftehim kellu jibda jsehhe mid-data illi l-lokazzjoni tal-fond koncess tigi ceduta favur More Supermarket.
- iii. Illi r-rikorrenti erroneament qed jiddikjara li ma sehhitx cessjoni lil More Supermarket u tali cessjoni ma sehhitx unikament sforz l-inadempjenza kuntrattwali tal-intimati.

- iv. Illi l-intimati huma informati minn More Supermarket li huma ftehm u mar-rikorrenti direttament u qed ihallsu kera direttament lir-rikorrenti.
- v. 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.
- vi. 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.
- vii. 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 illi (1) id-dispensa tas-smigh, (2) it-tkeccija tal-intimati mill-istess fond u (3) dikjarazzjoni li l-

intimati huma debituri solidali tar-rikorrenti fis-somma ta' hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500), rapprezentanti din is-somma arretrati ta' kera u konsegwentament jikkundanna lill-intimati sabiex solidalment ihallsu lir-rikorrenti l-istess somma ta' hamest elf u hames mitt ewro (€5,500). Bl-ispejjez u bl-imghax sad-data tal-hlas effettiv.

Illi l-intimati, fil-qosor, jeccepixxu (1) illi talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, (2) illi l-ftehim kellu jibda jsehhe mid-data illi l-lokazzjoni tal-fond koncess tigi ceduta favur More Supermarket, (3) 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, (4) illi l-intimati huma informati minn More Supermarket li huma ftehm mar-rikorrenti direttament u qed ihallsu kera direttament lir-rikorrenti, (5) illi ghalhekk il-ftehim bejn il-partijiet odjerna huwa illum *superceded* u bla effett bejn il-partijiet, (6) 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, (7) 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 ssollewa 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 ftehm 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 nkluz 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 jibdedw 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 ghaddeu 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 tagghom 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 immedjatement 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-mumentu li kuntratt jghodd fil-konfront tieghu a kapricc u konvenjenza tieghu u f' mumentu 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 tal-ohra u kull parti hija obligati 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 tagghom.

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 ghal-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