FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar it-Tnejn sitta u ghoxrin (26) ta' Frar 2017

Rikors Numru 303/15 FDP

Massimo Borg
(ID 63178M)

vs

Darren John Galea
(ID 71786M)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fit-8 ta' Ottubru 2015 fejn ir-rikorrent talab lill-Qorti tikkundanna lill-intimat ihallsu s-somma ta' erbat elef, disgha mija u disghin euro u disgha u erbghin centezmu (€4,099.49) rappresentanti bilanc minn somma akbar ta' arretrati ta' kontijiet ta' dawl u ilma fil-fond ossija hanut 53, Corner Discount Store, St. Gaetan Street, Hamrun, propjeta' tar-rikorrenti u inkwilinat lill-intimat u dana kien l-istess intimat obbliga ruhu li jaghmel permezz ta' skrittura privata tas-16 ta' Gunju 2014, u liema kontijiet ghadhom pendenti sa' llum billi l-intimat qed jirrifjuta li jhallas.

Rat il-ftehim tas-16 ta' Gunju 2014 bejn ir-rikorrent u l-intimat kif ukoll Lee Gellel, li dahal fil-kirja tal-fond 53, Corner Discount Store, St. Gaetan Street, Hamrun flok l-intimat Galea w ippresentat mir-rikorrent.

Rat ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fis 7 ta' Jannar 2016 fejn laqa ghal dak mitlub billi qajjem is-segwenti eccezzjonijiet:

1. *Illi in linea preliminari, din il-Qorti, mhux kompetenti ratione materiae sabiex jisma I-odjerna vertenza stante li l-istess taqa' taht il-gurisdizzjoni u kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dan hu hekk ghaliex hu espressament previst mill-artikolu 1525 tal-Kodici Civili, inter alia, li: "ll-Bord li Jirregola Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma*

kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali".

2. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha u dan stante li l-esponenti hallas il-kontijiet kollha ghall-periodu li huwa kien qieghed jikru l-fond in kwistjoni u dan hekk kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni ta din il-kawza w in oltre billi li skond l-iskrittura annessa mar-rikors promotur tiprovdi li l-partijiet ma kellhomx claims ohra fil- konfront ta' xulxin*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma eccessivi u l-attur ghandu jgib prova cara ta kif wasal ghall-ammont mitlub stante li qabel il-kawza odjerna kien talab il-hlas ta' ammont differenti;*

4. *Salvi eccezzjonijiet ohra premessi mil-ligi*

Rat illi fit-18 ta' Jannar 2016 l-intimat irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu ta' nuqqas ta' kompetenza.

Semghet ix-xhieda ta' **Reuben Bonnici**, rappresentant tal-ARMS Limited, moghtija fl-14 ta' Marzu 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda tar-rikorrent **Massimo Borg**, moghtija fl-14 ta' Marzu 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda ta' **Joseph Gellel**, moghtija fl-14 ta' Marzu 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda ta' **Lee Gellel**, moghtija fl-14 ta' Marzu 2016.

Semghet ix-xhieda ta' **Reuben Bonnici**, rappresentant tal-ARMS Limited, moghtija fis-27 ta' Gunju 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda ta' **Lee Gellel**, moghtija fl-24 ta' Ottubru 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Rat illi fl-24 ta' Ottubru 2016, wara illi ppresenta dokumenti ulterjuri, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Semghet ix-xhieda ta' l-intimat **Darren John Galea** moghtija fit 23 ta' Jannar 2017 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Massimo Borg moghtija fit 22 ta' Gunju 2017 u fit 12 ta' Ottubru 2017 u rat id-dokumentazzjoni minnu ppresentata.

Semghet ix-xhieda ta' **Joanne Bartolo**, rappresentant tal-Bank of Valletta plc, moghtija fil 15 ta' Jannar 2018.

Semghet ix-xjhieda in kontro ezami ta' Lee Gellel moghtija fil 15 ta' Jannar 2018.

Rat illi fil 15 ta' Jannar 2018 il-partijiet qabblu illi ma kienx hemm aktar provi x'jippresentaw.

Rat illi fl-1 ta' Frar 2018 ir-rikorrent ppresenta rikors sabiex jesebixxi kontijiet tad-dawl u ilma illi ma kienux fil-pussess tieghu, liema talba giet michuda.

Semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet moghtija fit 8 ta' Frar 2018.

Rat illi fit 8 ta' Frar 2018 il-kawza giet differita ghas-26 ta' Frar 2018.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent huwa sid ta' hanut gewwa 53, Triq San Gaejtano, Hamrun bl-isem ta' Corner Discount Store.

Jirrizulta illi fit-3 ta' Ottubru 2009 (fol 38), l-intimat Darren John Galea dahal fi ftehim mar-rikorrent permezz ta' skrittura privata fejn wella il-hanut minghandu u dahal fl-istess hanut flok certa Victor Darmanin, illi kien qieghed jikri l-hanut minghand ir-rikorrent precendentement.

Jirrizulta illi fit-28 ta' Ottubru 2013 (fol 102), l-intimat Darren John Galea, illi kien ried johrog mill-hanut, dahal fi ftehim ma' Lee Gellel, fejn l-intimat Galea ftehem illi jdawwar il-kirja tal-hanut ghall-fuq l-istess Gellel, versu hlas ta' €39, 200, illi minnhom €30,000 kellhom jithallsu sal-15 ta' Mejju 2014 filwaqt illi l-bilanc kellhom jithallsu permezz ta' sebgha pagamenti rateali ta' €1,315 kull wiehed pagabbli bejn l-1 ta' Novembru 2013 u il-15 ta' Mejju 2014.

Jirrizulta illi Lee Gellel ha f'idejh it-tmexxija tal-hanut b;effett mit 28 ta' Ottubru 2013.

Jirrizulta illi fit-30 ta' Mejju 2014 (fol 115), l-intimat Darren John Galea u Lee Gellel dahlu fi skrittura privata fejn Galea ikkonferma illi thallas l-ammont kollu miftiehem ma' Gellel, u ghalhekk seta jsir il-kuntratt finali.

Jirrizulta illi fis 16 ta' Gunbju 2014, ix-zewgt partijiet, ossija Massimo Borg u Darren John Galea flimkien ma' Lee Gellel, dahhlu fi ftehim fejn, filwaqt illi Borg u Galea terminaw il-kirja ta' bejniethom, Lee Gellel dahal fi ftehim ma' Borg ghal-kirja tal-hanut.

Jirrizulta illi l-ftehim jghid, fid-dahla tieghu, is-segwenti:

> *Qabel xejn is-sidien u Darren John Galea qed jaghmlu referenza ghall-lokazzjoni tal-garage ossia hanut bin-numru tlieta u hamsin (53), qabel maghruf bhal garage bla numru izda mhux ufficjalment numerat (3), bl-isem "Corner Discount Store" qabel bla numru, flimkien mal-basement sottostanti, fi Triq San Gaetano, fil-Hamrun, li huma ffirmaw nhar it- t-tlieta ta' Ottbru tas-sena elfejn u disa 3.10.2009 u fl-ewwel lok u bis-sahha ta' din l-iskrittura, qeghdin prezentement jitterminaw din il-lokazzioni ghal kull fini u effett tal ligi, u fl-istess hin jiddikjaraw ruhhom totalment sodisfatti minn din it-terminazzjoni, u li ma ghandhom ebda pretensjonijiet u/jew claims ohra fil-konfront ta' xulxin.*

Jirrizulta, madanakollu, illi fi klawzola 7 ta' l-istess ftehim, jinghad is-segwenti:

> *7. Spejjez tal-meters u tal-konsum tad-dawl, ilma u telephone, huma a kariku esklussiva ta' l-inkwilin.*
>
> ...

Qed jigi dikjarat illi kwalunkwe kontijiet pendenti ta' dawl, ilma jibqghu a karigu ta' Darren John Galea u qed jigi dikjarat illi hemm kontijijet mal-ARMS li ghadi irridu jigu settled u dawn jibqghu a karikg ta' Darren John Galea u dan dawk il-kontijiet li kien hemm sat-tmienja u ghoxin ta' Ottubru 2013.

Jirrizulta illi r-rikorrent, permezz tal-proceduri odjerni, qed jikkontendi illi, sat-28 ta' Ottubru 2013 kien hemm bilanc ta' €4,099.49 illi kien dovut mill-intimat u, peress li l-intimat irrifjuta illi jhallas dana l-ammont, saru l-proceduri odjerni.

Jirrizulta illi l-intimat, da parte tieghu, ghalkemm fid-difiza tieghu jikkontendi illi ebda ammont ma huwa dovut lilu, waqt ix-xhieda quddiem dina l-Qorti moghtija fit 23 ta' Frar 2017, ikkonferma illi skond il-kalkoli tieghu, kien ghad fadallu bilanc ta' €330 x'jhallas (fol 101).

Jirrizulta, di fatti, illi permezz ta' ittra mibghuta mill-konsulent legali tieghu fit-23 ta' Settembru 2015, is-somma ta' €330 kienet accettata mill-intimat bhala dovuta (fol 111) u ghal dan il-ghan l-intimat baghat Bank Draft f'dana l-ammont flimkien ma' tali ittra (fol 140), liema Bank Draft izda baqa' qatt ma ssarraf.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi ma hemm ebda kontestazzjoni dwar il-fatt illi l-intimat obbliga ruhu illi jhallas dak kollu illi kien dovut sat-28 ta' Ottubru 2013.

Jirrizulta illi l-partijiet hadu reading tal-meter tad-dawl tal-hanut dakinhar illi ftehmu, izda jidher illi filwaqt li Lee Gellel, illi kien ha il-hanut minghand l-intimat, jghid illi l-meter tad-dawl kellu jaqra "027503.49 units" meta ha il-hanut, l-intimat jikkontendi illi Gellel biddel in-numru "2", billi dan kien jaqra "017503.49 units", u ghalhekk tali qari kien zbaljat.

Jirrizulta, ghalhekk, in vista ta' tali kunflitt u tenut kont tal-fatt illi Galea u Gellel naqqsu milli jgibu ufficjal tal-ARMS sabiex jiehu l-qari ufficjali tal-meter, illi l-Qorti ser ikollha tistrieh fuq il-provi dokumentarji prodotti minn rappresentant tal-ARMS Limited, illi esebixxa kemm l-'istatement of account' tal-meter tad-dawl fil-hanut kif ukoll kontijiet illi nhargu.

Jirrizulta illi l-intimat jikkontendi illi l-meter tad-dawl kellu hsara fih u ghalhekk il-kontijiet kienu hziena, izda l-Qorti tirrimarka li, ghalkemm l-intimat jghid illi dana il-hsara sehh f'Jannar 2014, attwalment jirrizulta illi hsara giet ravvizata fil 15 ta' April 2014 (fol 103). Apparti minn hekk, il-Qorti ma' tistax ma tosservax illi l-intimat kien obbligat ihallas dak kkonsmat sat-28 ta' Ottubru 2013 u ghalhekk, kwalsiasi hsara ravvizata **wara** ma ghandha ebda relevanza ghall-proceduri odjerni.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi skond l-istatement tal-ARMS Limited (fol 25), fil-11 ta' Ottubru 2013, il-kont kien jindika ammont dovut ta' €5,958.15.

Jirrizulta ukoll illi, skond il-kont mahrug mill-ARMS fit 23 ta' Novembru 2013 ghall-periodu bejn il-31 ta' Awissu 2013 sat 30 ta' Ottubru 2013, il-bilanc tal-kont kien jammont ghal €3,072.76, u dana wara illi tnaqqas mill-kont il-pagament ta' €3,000 illi sar fid-19 ta' Novembru 2013.

Jirrizulta illi l-hlas ta' €3,000 sar mill-intimat Galea (fol 87).

Jirrizulta illi l-partijiet Galea u Gellel kienu ftehmu illi l-bilanc tal-kont dovut kellu jithallas minn Gellel u dana billi l-ahhar zewgt pagamenti illi kellhom jithallsu minnu lill Galea jithallsu direttament lill-ARMS Limited.

Jirrizulta, di fatti, skond l-istatement tas-socjeta ARMS, a fol 26, illi fit-2 ta' April 2014 u fil-5 ta' Mejju 2014 saru zewgt pagamenti ta' €1,315 kull wiehed, illi jaghmlu total ta' €2,630.

Jirrizulta illi l-intimat Galea jikkontendi illi dawna z-zewgt pagamenti kellhom jissaldaw il-kont tad-dawl u ilma filwaqt illi kkonferma illi da parte ta' Gellel, huwa ma kellu ebda pagament iehor dovut, kif del resto qablu fl-iskrittura privata datata 30 ta' Mejju 2014 (fol 115).

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi bejn Galea u Gellel hemm kontestazzjoni dwar kemm kellu jkun il-qari tal-meter, kif spjegat aktar il-fuq, liema kontestazzjoni twassal lill-Qorti sabiex tikkunsidra illi l-unika dokument illi b'certezza jindika kemm kien dovut fit 28 ta' Ottubru 2013 huwa l-kont illi harget l-ARMS fit 23 ta' Novembru 2013, li kien juri l-konsum u kemm kien dovut sat 30 ta' Ottubru 2013, ossija jumejn wara illi dahal fil-hanut Gellel.

Il-Qorti tikkunsidra illi ghalkemm il-kont jindika dak dovut sat-30 ta' Otubru 2013, il-fatt li l-ftehim kien intlahaq biss jumejn qabel tfisser illi certament ma setax ikun hemm konsum daqstant esagerat f'jumejn illi wassal ghal diskrepanza kbir fil-kont li seta kien hemm fit 28 ta' Ottubru 2013, kieku l-partijiet Galea u Gellel kienu attwalment ghamlu dak illi kellu jsir u jgibu lill rappresentant tal-ARMS sabiex jiehu hu l-qari finali tal-fond.

Ghalhekk, il-Qorti ser tikkunsidra il-kont mahrug fit-28 ta' Novembru 2013 u li jkompri sat-30 ta' Ottubru 2013 bhala il-kont illi jindika bic-car dak illi kien dovut mill-intimat meta huwa ghadda il-hanut f'idejn Gellel.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi, skond il-kont mahrug fit-28 ta' Novembru 2013, il-bilanc dovut ghall-periodu bejn il-31 ta' Awissu 2013 sat 30 ta' Ottubru 2013, wara illi tnaqqas mill-kont il-pagament ta' €3,000 illi sar fid 19 ta' Novembru 2013, kien jammonta ghal €3,072.76.

Jirrizulta illi fit-2 ta' April 2014 u fil 5 ta' Mejju 2014 saru zewgt pagamenti ta' €1,315 kull wiehed, illi jaghmlu total ta' €2,630, bir-rizultat illi l-bilanc dovut fuq il-kont tat-28 ta' Novembru 2013 kien ta' €442.76.

Jirrizulta illi, ghalkemm l-intimat jikkontendi illi huwa kellu jaghti biss €330, il-fatt illi huwa naqas milli jassikura li jsir qari tal-meter ufficjali meta l-hanut ghadda ghand Gellel minn persuna kompetenti huwa nuqqas illi jitfa dubju dwar l-asserzjoni tieghu.

Jirrizulta, madanakollu, illi a differenza ta' dak illi qieghed jitlob r-rikorrent fir-rikors promotur tieghu, ma ghandu jkun hemm ebda dubju illi ghal dak illi jirrigwarda konsum tad-dawl sat-30 ta' Ottubru 2013, l-bilanc dovut mill-intimat Galea kien ta' €442.76 u hux €4,099.49 kif jikkontendi r-rikorrent.

Ghaldaqstant, il-Qorti tikkonkludi illi l-ammont dovut mill-intimat Galea lir-rikorrent Borg ghall-konsum tad-dawl u ilma fil-fond tar-rikorrent, u dana sat-30 ta' Ottubru 2013 kien jammont ghal €442.76.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat il-provi kollha prodotta quddiemha,

Wara illi semghet is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri taz-zewgt partijiet

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' l-ewwel eccezzjoni, stante illi irtirata mill-intimat fit-18 ta' Jannar 2016,

Tichad it-tieni eccezzjoni ta' l-intimat,

Tilqa it-tielet eccezzjoni ta' l-intimat limitatament kif gej, u ghalhekk

Tilqa it-talba tar-rikorrent limitatament kif gej, u dana billi

Tikkundanna lill intimat Darren John Galea ihallas lir-rikorrent Massimo Borg is-somma ta' **erbgha mija u tnejn u erbghin Euro u sitta u sebghin centezmu (€442.76)** rappresentanti il-bilanc tal-kont tad-dawl u ilma sat 28 ta' Ottubru 2013, data meta l-hanut ghadda ghand Lee Gellel.

Spejjez kollha tal-proceduri odjerni u **Imghax** kalkolabbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv ikun a kariku ta' l-intimat.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur