BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 7 ta’ Frar 2025

C.O.A. Trade Limited (C61015)

vs

Summer Sensation Limited (C61716)

Numru fil-Lista: 1
Rikors Numru: 200/19 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' C.O.A Trade Limited (C61015) datat 18 ta’ Settembru 2019 fejn ġie premess:

Illi permezz ta’ skrittura privata bit-titlu Contratto di Affidamento Temporaneo in Gestione datata 25 ta’ Settembru 2015 is-socjeta’ rikorrenti kienet kriet minghand is-socjeta’ intimata il-proprjeta' li tinsab fl-indirizz 37, Triq il-Wilga, San Giljan, liema ftehim qed jigi ezebit flimkien ma dan ir-rikors bhala Dok. A.

Illi ai termini ta’ l-iskrittura hawn fuq imsemmija u ma’ l-iffirmar ta’ l-istess skrittura s-socjeta’ mittenti hallset l -ammont ta’ elfejn sebgha mija u erbghin Ewro (€ 2740) bhala depozitu in kawtela ta’ xi dannu li seta’ issir tul il-peijodu tal-kiija.

Illi l-kirja su riferita giet terminata u kienet ukoll soggetta ghal proceduri fl-ismijiet Lee Satariano vs Summer Sensation Limited and COA Trade Limited li gew konkluzi permezz ta’ sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola il-Kera fl-1 ta’ April 2019.

Illi peress illi kif inghad il-ftehim su riferit gie terminat, m'ghadx hemm ghalfejn li l-ammont ta' elfejn sebgha mija u erbghin Ewro (€2740) jibqa' mizmuma mis-socjeta' konvenuta.

Illi minkejja li s-socjeta' konvenuta giet interpellata permezz ta' ittra legali data 7 ta' Mejju 2019 tirritoma lura tali depozitu s-socjeta' intimata baqghet inadempjenti.

Illi ghalhekk fid-dawl ta' dan kollu premess jidher car li s-socjeta' esponenti ghandha dritt titlob li tigi ritornata lilha s-somma ta' ta' elfejn sebgha mija u erbghin Ewro (€2740) li hija kienet hallset fil-bidu tal-kirja su riferita u li llum giet terminata kif inghad.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. *Jiddeciedi u jiddikjara li s-socjeta' intimata m'ghandhiex aktar d-dritt izomm l-ammont ta' elfejn sebgha mija u erbghin Ewro (€2740) bhala depozitu in kawtela ta' xi dannu li seta' issir tul il-peijodu tal-kirja.*

2. *Jikkundanna lill-intimat ihallas s-somma ta' elfejn sebgha mija u erbghin Ewro (€2740) rapprezentanti depozitu in kawtela ta' xi dannu li seta' issir tul il-perijodu tal-kirja li illum giet terminata flimkien mal-interessi bir-rata ta' 8% fuq l-istess ammont.*

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta ta' Summer Sensation Limited (C61716) datata 6 ta' Dicembru 2019 (fol 12) fejn ġie eċċepit:

1. *Illi fl-ewwel lok jigi eccepiet illi l-ebda rifuzjoni ma hija dovuta lis-socjeta rikorrenti u dan il-ghaliex kawza tal-fatt illi hija naqset milli tivvaka l-propjeta fl-iskadenza tal-lokazzjoni, is-socjeta esponenti soffriet danni ingenti rappprezentanti spejjez gudizzjarji, spejjez tar-rapprezentant legali, kif ukoll hlas ta kirijiet kawza tal-okkupazzjoni illegali;*

2. *Illi fit-tieni lok jigi eccepiet illi oltre d-danni hawn fuq indikati s-socjeta rikorrenti soffriet danni ulterjuri u dan billi hija naqset milli, ai termini ta' klawsola 9 tal-ftehim ta' lokazzjoni, milli tirritorna l-fond fl-istess stat li kien fil-mument li hija hadet il-pussess tac-cwievet.*

3. *Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

4. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Sema u ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tat-3 ta' Ottubru, 2024 (fol 80 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta' rikorrenti qeda titlob ir-rifużjoni tad-depożitu minnha mħallas lis-soċjeta intimata fl-ammont ta' elfejn seba mija u erbgħin Ewro (€2,740) piu l-imgħax fuq l-istess somma u dan in konnessjoni ma' ftehim datat 25 ta' Settembru 2014 intitolat '*contratto di affidamento temporaneo in gestione*' (fol 4 *et seq*) permezz ta' liema hija kienet ħadet mingħand l-intimata l-ġestjoni tal-fond ossia negozju li jismu *Nosky Buggy* ġewwa numru 37, Triq il-Wilga, San Giljan.

Ir-rikorrenti ssostni li l-kirja suriferita ġiet terminata wara proċeduri fl-ismijiet *Lee Satariano vs Summer Sensation Limited u COA Trade Limited* (Rik Nru 206/18 FDP) deċiża minn dan il-Bord diversament presjedut fl-1 ta' April 2019[1] u għalhekk m'għadx hemm lok li jinżamm id-depożitu li kwindi qed jintalab lura.

Minn naħa l-oħra s-soċjeta intimata teċċepixxi li ebda rifużjoni tad-depożitu m'hu dovut billi in segwitu għall-fatt li l-istess soċjeta rikorrenti naqset milli tivvaka l-propjeta fl-iskadenza tal-lokazzjoni, hija (l-intimata) soffriet danni konsistenti fi spejjez ġudizzjarji, spejjez tar-rapprezentant legali u ħlas ta' kirijiet kawza tal-okkupazzjoni illegali. Di piu ssostni li hija nkorriet danni ulterjuri peress li l-attriċi naqset milli, ai termini tal-klawsola 9 tal-ftehim, tirritorna l-fond fl-istess stat li kien fil-mument li hija kienet ħadet il-pussess.

IKKUNSIDRA

Fis-seduta tal-14 ta' Frar 2022 xehed Guglielmo Costa (fol 43-45) direttur tas-soċjeta attiriċi li fis-sena 2014 huwa kien l-ħa l-ġestjoni tal-ħanut 37, Triq il-Wilga, San Giljan mingħand l-intimata skond il-ftehim sudett. Fl-2018 Catello Marra (direttur tas-soċjeta intimata) infurmah illi l-kuntratt ta' kera li huwa (Marra) kellu ma sid il-post (Lee Satariano) kien skada u s-sid issa ried jgħolli l-kera minn €55 kulljum għal €90 kulljum. Billi r-rikorrent ma kienx dispost iħallas tali awmwent Marra talbu biex jiżgombra mill-

[1] Kopja tas-sentenza ġiet esebita bħala Dok SS1 – fol 48 *et seq*

fond. <u>In kontro-eżami</u> jgħid li hu żgombra mill-fond wara sentenza tal-Bord u ħalla l-fond eżatt fl-istat li hu kien ħadu inkluż il-mobbli.

Permezz ta' Nota tat-2 ta' Mejju 2022 (fol 47 *et seq*) is-soċjeta intimata esebiet kopja tas-sentenza fl-ismijiet *Lee Satariano vs Summer Sensation Limited u COA Trade Limited* (Rik Nru 206/18 FDP) datata l-1 ta' April 2019. F'din is-sentenza il-Bord iddeċieda billi:

> *Jichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' C.O.A. TRADE Limited, u ghalhekk*
>
> *Jiddikjara l-kirja tal-fond 37, Triq Wilga, Paceville, San Giljan, bhala terminata b'effett mit-18 ta' Novembru 2018 u*
>
> *Tordna lis-socjeta' intimati Summer Sensation Limited u C.O.A. TRADE Ltd sabiex, fi zmien gimghatejn mil-lum, jizgombraw mill-fond 37, Triq Wilga, Paceville, San Giljan, wara it-trapass ta' liema perjodu, r-rikorrenti huwa awtorizzat illi jiehu l-pussess tal-fond bl-oggetti u ghamara kollha li jinsabu gewwa fiha minghajr ebda pre avviz iehor u a spejjez tas-socjeta' Summer Sensations Limited.*
>
> *Spejjez tal-proceduri odjerni, inkluz dawk tas-socjeta' intimata C.O.A. TRADE Ltd, ikunu kollha a kariku tas-socjeta' Summer Sensation Limited.*

Minn din is-sentenza ħareġ li s-soċjeta rikorrenti kienet ben konsapevoli li s-soċjeta intimata kienet tikri l-fond in meritu minn terzi u li l-kera kienet għall-perijodu definit tant illi l-kontendenti kienu ftehmhu li t-terminu ta' bejniethom kellu jiġi prorogat sal-perijodu ta' skadenza tal-kuntratt lokatizju li l-intimata kellha mas-sid Satariano. Inoltre ħareġ ukoll li l-intimata ma setgħetx tissulloka l-fond mingħajr il-kunsens tas-sid liema kunsens hija ma kenitx ottjeniet meta għaddiet il-fond in ġestjoni favur ir-rikorrenti.

Fis-seduti tas-6 ta' Marzu 2023 (fol 55-60) u **tad-9 ta' Gunju 2023 (fol 62-73) xehed Catello Marra** direttur tas-soċjeta intimata li huwa kien jikri ħanut f'Paceville mingħand Lee Satariano li huwa wella lir-rikorrenti. Meta s-sid ried jgħolli l-kera r-rikorrenti ma aċċettatx u għalkemm intalbet tiżgombra din baqgħet tokkupa l-fond. Jgħid illi fl-aħħar xhur meta r-rikorrenti ma baqgħetx tħallas il-kera, s-sid Satariano kien talbu biex iħallas il-kera u huwa b'sens ta' korrettezza ħallas lill-Satariano l-ammont ta' €1,300 tramite trasferiment bankarju (Dok CM 1 – fol 59-60) liema somma huwa qatt ma rċieva mingħand is-soċjeta rikorrenti.

Jgħid ukoll li l-kuntrat ta' bejniethom kien jistipula li meta tivvaka mill-fond r-rikorrenti kellha tħalli l-fond fl-istat li rċevietu. Jgħid li qabel ma għadda l-fond lir-rikorrenti huwa kien installa *sign* ossia *logo* bid-dawl bl-isem tal-ħanut liema *sign* kien tneħħa mir-

rikorrenti meta hija bdiet topera l-ħanut iżda dan qatt ma ġie rritornat lura lill-intimata. Jgħid ukoll li huwa kien ħalla fil-ħanut statwetti jew oġġetti tac-ceramica bil-patt li f'każ li dawn jinbiegħu l-prezz kellu jitħallas lill-intimat. Iżda lanqas dawn l-oġġetti ma ġew ritornati jew il-prezz tagħhom imħallas. Jġħid li l-isem tal-ħanut kien xtraħ għall-prezz ta' circa € 1,800 u esebixxa Dok CMX 1 (fol 66-69) li juri stima ta' €1,270. Kwantu għall-istatwetti jgħid li dawn kienu circa €100/€120 il-waħda u kien hemm madwar sitta/seba.

Jgħid ukoll li d-direttur tal-attriċi Costa ma kienx tal-affari tiegħu tant li gimgħa qabel id-depożizzjoni tiegħu (9 ta' Gunju 2023) sid il-fond Satariano kien rċieva ittra mill-Enemalta rigward serq tal-elettriku fil-perijodu meta l-fond kien ġestit mill-attriċi u talbuh iħallas għaxart elef Ewro. Din l-ittra ġiet esebita bħala Dok CMX 2 – fol 70.

Finalment jgħid li in segwitu għall-kawża li Satarianio kien fetah kontra l-partijiet (fuq imsemmija) u t-taxxa esebita a fol 51 huwa kien ħallas l-ispejjeż tal-kawża u tal-avukati tiegħu u esebixxa 3 invoices Dok CMX 3 (fol 71-73) għall-total ta' €1242.40.

IKKUNSIDRA

Kif ingħad is-soċjeta rikorrenti qeda titlob il-ħlas lura tad-depożitu mħallas minnha fil-bidu tal-kuntratt ta' ġestjoni tal-ħanut iffirmat mal-intimata għaliex issostni li gialadarba l-kera ġiet terminata kien hemm lok għar-rifużjoni tal-istess depożitu.

Is-soċjeta' intimata min-naħa tagħha tallega li ebda rifużjoni m'hi dovuta għaliex is-soċjeta' rikorrenti naqset milli tivvaka l-propjeta' fl-iskadenza tal-lokazzjoni u per konsegwenza l-istess soċjeta' intimata soffriet danni fi spejjeż ġudizzjarji, spejjeż tar-rappreżentant legali u kif ukoll ħlasijiet tal-kera tal-okkupazzjoni illegali. In oltre ssostni li soffriet danni ulterjuri billi r-rikorrenti naqset milli tirritorna l-fond fl-stat li ħaditu ai termini tal-klawsola 9 tal-ftehim.

Mill-provi miġjuba quddiem dan il-Bord u preċiżament mis-sentenza fl-ismijiet *Lee Satariano vs Summer Sensation Limited u COA Trade Limited* (Rik Nru 206/18 FDP) deċiża fl-1 ta' April 2019 jirriżulta li l-kera ġiet terminata u konsegwentement ġie ordnat l-iżgumbrament mill-fond in meritu sia peress illi s-soċjeta intimata stess qatt ma ottjeniet il-kunsens mis-sid sabiex tissulloka l-fond u kif ukoll peress illi l-kirja oriġinali li kienet tgawdi l-intimata in effetti skadiet fit-18 ta' Novembru 2018 skond il-kuntratt oriġinali bejn Satariano u s-soċjeta intimata datat 3 ta' Ottubru 2013.

Bħala difiża f'din il-kawża s-soċjeta intimata qeda ssostni li m'għandiex tirrifondi d-depożitu peress li hija inkorriet spejjeż legali u ġudizzjarji u kera addizzjonali kaġun tal-fatt li r-rikorrenti naqset milli tiżgombra l-fond mal-iskadenza tal-kera u soffriet danni billi l-fond ma ġiex ritornat fl-istat li ttieħed skond kif kien hemm pattwit fil-ftehim ta

bejniethom fi klawsola 9. Iżda l-Bord josserva li l-intimata m'għandhiex raġun fis-sottomissjonijiet tagħha.

Kwantu għall-ewwel difiża ossia dik rigwardanti l-ħlas tal-ispejjez legali u ġudizzjarji u ħlas ta' kera għall-okkupazzjoni llegali l-Bord minnufih josserva illi fis-sentenza intavolata minn sid il-fond fl-ismijiet *Lee Satariano vs Summer Sensation Limited u COA Trade Limited* (Rik Nru 206/18 FDP) fejn ġie ordnat l-iżgumbrament taż-żewġ partijiet mill-fond in kwistjoni l-Bord iddeċieda illi l-ispejjeż kellhom ikunu a karigu tas-soċjeta hawn intimata Summer Sensation Limited inkluż dawk tas-socjeta' hawn rikorrenti C.O.A. Trade Ltd. Konsegwentament l-intimata m'għandha ebda dritt tirreklama tali spejjeż f'dawn il-proċeduri u żżomm id-depożitu taħt din il-pretiża.

Bl-istess mod kwantu għall-allegat ħlas ta' kera li s-socjeta intimata tgħid li ħallset lis-sid għall-allegat okkupazzjoni llegali tar-rikorrenti l-Bord josserva li m'hemmx provi ta' dan. Għalkemm id-direttur tal-intimata Marra jgħid li huwa ħallas €1,300 lis-sid Satariano għal tali okkupazzjoni llegali huwa jonqos għal kollox milli jgħati dettalji speċifiċi dwar dan l-allegat inkluż il-perijodu tal-allegata okkupazzjoni llegali da parti tal-attriċi. Inoltre l-Bord josserva li t-trasferiment bankarju ta' €1300 effettwat mid-direttur tal-intimata Marra Dok CM 1 (fol 59-60) ma jgħati ebda dettalji dwar perijodu. Di piu għalkemm fl-email mibgħuta minn Satariano lill-Marra hemm indikat bħala suġġett "*Rent and Water and Electricity due on 37 Wilġa Street, Paceville*" m'hemmx indikat il-perijodu in kwistjoni. Lanqas ma ġie esebit il-kont jew il-bilanċ li l-istess *email* tirreferi li huwa anness mal-istess. Finalment fid-data tal-email (11 ta' Frar 2019) l-istess Satariano kien gja fetaħ il-kawża għall-iżgumbrament kontra ż-żewġ partijiet inkluż Summer Sensation, liema kawża ġiet preżentata fit-23 ta' Novembru 2018, għalhekk il-Bord isibha inverosimili li l-intimat kien qed iħallas kera lis-sid minħabba allegata okkupazzjoni llegali tal-attriċi meta huwa stess kien konvenut fl-istess kawża. Wara kollox f'dik il-kawża l-Bord kien sab tort fil-konfront tal-istess soċjeta hawn intimata Summer Sensation Limited billi hija kienet għaddiet il-fond lill-attriċi mingħajr il-kunsens tas-sid.

Finalment fuq dan il-punt il-Bord josserva illi *dato ma non concesso* li kien hemm okkupazzjoni da parti tal-attriċi fil-perijodu wara l-iskadenza tal-kera, għandu semmai ikun sid il-fond li jitlob il-ħlas għall-okkupazzjoni u mhux is-soċjeta intimata u dan għaliex kull arranġament ta' kera li kien hemm ma sid il-fond kien ġie tterminat permezz tas-sentenza tal-1 t'April 2019 b'effett mit-18 ta' Novembru 2018.

Kwantu għat-tieni difiża ossia li l-intimata soffriet danni billi r-rikorrenti naqset milli tirritorna l-fond fl-stat li ħaditu ai termini tal-klawsola 9 tal-ftehim, lanqas din id-difiża m'għandha mis-sewwa. Il-klawsola 9 tal-kuntratt li tirrigwarda r-ritorn lura tal-fond f'każ ta' terminazzjoni tal-ġestjoni, timponi terminu ta' 15 il-jum għar-ritorn tal-fond u li f'każ li dan it-terminu ma jiġix osservat allura l-intimata Summer Sensation Ltd irriservat favur tagħha d-dritt li mis-16 il-jum il-quddiem hija setgħet – għal fini li

tirriprendi l-pussess lura tal-fond – li twettaq dawk ix-xogħolijiet meħtieġa inkluż tbiddel is-serratura a spejjez tal-attriċi salv kull azzjoni oħra għad-danni. Iżda din il-klawsola bl-ebda mod ma tagħti d-dritt lill-intimata żżomm id-depożitu lilha mħallas mill-attriċi fuq il-bażi tal-pretensjonijiet avvanzati minnha f'din il-kawża u ċioe li r-rikorrenti naqset milli tirritornalha s-*sign* li kienet installat qabel ma għaddiet il-ħanut lill-attriċi jew li l-attriċi naqset milli tirritornalha l-istatwetti jew oġġetti taċ-ċeramika li kien ħalla Marra fil-ħanut jew il-prezz tagħhom.

Fl-ewwel lok il-klawsola 9 tirrigwarda s-sitwazzjoni fejn f'każ li jinqabeż it-terminu ta' 15 il-jum għar-ritorn tal-fond, l-intimata Summer Sensation Ltd kellha d-dritt tbiddel is-serratura a spejjez tal-attriċi għal fini li tirriprendi l-pussess tal-fond, iżda mill-provi ħareġ ċar li l-ntimata ma użatx dan id-dritt tant li sid il-fond istitwixxa kawża għall-iżgumbrament sia kontriha u kontra r-rikorrenti COA Trade Ltd. Fit-tieni lok fis-sentenza fuq citata *Lee Satariano vs Summer Sensation Limited u COA Trade Limited* (Rik Nru 206/18 FDP) l-Bord ordna li f'każ li l-fond ma jiġix żgumbrat entro gimgħatejn mis-sentenza sid il-fond Satariano kien *"awtorizzat illi jiehu l-pussess tal-fond bl-oggetti u ghamara kollha li jinsabu gewwa fiha minghajr ebda pre avviz iehor u a spejjez tas-socjeta' Summer Sensations Limited"*. Minn din id-*decide* jemerġi li kull spejjeż relattivi għar-ritorn tal-fond kienu a karigu tas-soċjeta intimata li kwindi m'għandix dritt tirreklama tali spejjeż hawn bil-pretiża li żżomm id-depożitu tal-attriċi.

B'hekk id-difiżi sollevati mill-intimata m'għandhomx mis-sewwa u qed jiġu respinti.

Finalment fit-trattazzjoni tiegħu l-abbli avukat difensur tal-intimata jgħid li fi kwalunkwe każ l-attriċi ma tistax tirnexxi fl-azzjoni tagħha billi ma ngabux provi. Iżda dan mhux il-każ. Id-depożitu ta' €2740 mħallas mir-rikorrenti lill-intimata jirriżulta li hekk tħallas fuq il-kuntratt stess iffirmat bejn il-partijiet datat 25 ta' Settembru 2014 fi kwalsola 3. Għaldaqstant, una volta jirriżulta li l-intimata ma kellha ebda dritt iżżomm id-depożitu abbażi tal-pretensjonijiet avvanzżati fl-eċċezzjonijiet tagħha f'din il-kawża, isegwi li t-talbiet attriċi għandhom mis-sewwa u ser jiġu akkolti.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi minn din il-kawża billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti.

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna lis-soċjeta intimata tirrifondi lis-soċjeta attriċi l-ammont ta' elfejn sebgħa mija u erbgħin ewro (€2,740) bl-imgħax ta' 8% mid-data ta' din is-sentenza sal-ħlas effettiv.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta intimata.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-istess soċjeta intimata.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

7 ta' Frar 2025