MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-22 ta' Lulju, 2011

Mandat Numru. 967/2011/1

Michele Peresso Limited
vs
De Tigne Limited
John Sammut
Mark Sammut

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-15 ta' Lulju 2011;

Rat id-digriet taghha tal-15 ta Lulju 2011 fejn laqghet provvizorjament it-talba tar-rikorrenti.

Rat ir-risposta tas-socjeta intimata li saret fil-19 ta Lulju 2011;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-22 ta Lulju 2011.

Premess li l-ghan ta’ talba ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista tkun ta’ hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat. Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta’ mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti tant li bin-nuqqas ta’ hrug tieghu r-rikorrenti ser isofri pregudizzju; it-tieni haga hi li r-rikkorent ikun jidher li ghandu prima facie dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg elementi huma kumulativi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta’ mandat bhal dak; inoltre huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju isir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

It-talba tar-rikorrenti hi immirata biex izzomm lill-intimati milli huma jew tramite terzi b’xi mod iwaqqfu, jinterferixxu jew izommu l-provvista u/jew is-sistema tal-elettriku w ilma jew l-operat tal-airconditioners prezenti fil-fond De Tigne Shopping Complex, 21 Tigne Sea Front, Sliema.

Hu pacifiku bejn il-partijiet illi s-socjeta rikorrenti qed tikri minghand is-socjeta intimata l-fond fuq imsemmi kif jirrizulta mid-Dokument B anness mar-risposta tal-intimati liema kirja bdiet fis-sehh fit-22 ta’ Lulju 2008. Hu pacifiku ukoll illi hemm disgwid fuq l-istess kirja bejn il-partijiet tant li hemm arbitragg pendenti bejn l-istess partijiet fuq l-istess kirja (Arb. 2492/2010) fejn inter alia s-socjeta rikorrenti qed titlob ix-xoljiment jew alternattivament it-tnaqqis tal-kera peress illi s-socjeta intimata ma ottemperatx ruhha mal-kondizzjonjiet tal-ftehim ta’ kera kif ukoll kundanna ghad-danni sofferti. Is-socjeta rikorrenti qed tikkontendi illi is-socjeta intimata qed thedded li tissospendi il-provvista tad-dawl u ilma w airconditioning billi is-socjeta rikorrenti qed tonqos li thallas l-kontijiet tal-konsum mibghuta lilha mis-socjeta intimata li lilha jghajtu s-sistemi msemmija. Is-socjeta rikorrenti qed tikkontendi li mhux tinghata spjegazzjoni cara ta’ tali kontijiet u anki

hemm dizgwid fuq il-proporzjon ta’ hlas billi hemm utenti ohra fil-kumpless kif jirrizulta mill-e-mails esebiti in sostenn ta’ dan. Jekk tigi maqtugha l-provvista ta’ dawl u ilma s-socjeta rikorrenti ser issofri danni irrimedjabbli f’telf ta’ negozju w avvjament.

L-intimati qed jopponu ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni billi ma rrizultax illi l-intimati ghandhom xi dritt li qed jigi lez senjatament li l-intimati dahlu fil-fond mikri sabiex jissospendu l-provvista ta’ dawl u ilma. Inoltre minn ezami tal-istess proceduri arbitrali s-socjeta rikorrenti mhix topponi ghal kontijiet ta’ dawl u ilma u qed tonqos milli thallas ghalkemm il-ftehim ta’ kera jesigi illi l-istess kumpanija rikorrenti thallas ’punctually and on demand’. Il-post fejn jinsabu l-meters relattivi qeghda f’parti tal-binja li tinsab fil-kontroll esklussiv tas-socjeta intimata u s-socjeta rikorrenti ma tistax titlob protezzjoni ta’ dritt meta qed tonqos mill-obbligu taghha ta’ hlas. Is-socjeta intimata avvertiet lis-socjeta rikorrenti illi jekk il-hlas ma jsirx ser tikkawtela l-pozizzjoni taghha bis-sospensjoni tal-provvista. Rigward id-danni rrimedjabbli s-socjeta intimata tikkontendi illi d-drittijiet tas-socjeta rikorrenti huma koperti bit-talba ghad-danni f’kaz ta’ nuqqas da parti tas-socjeta intimata f’dak li jirrigwarda l-obbligi taghha naxxenti mill-kuntratt ta’ kera.

Il-Qorti qieset illi s-socjeta attrici ippruvat illi hi ghandha dritt prima facie li jisthoqqlu jigi protett. Id-dritt tal-kirja hu fondat fuq it-tgawdija implicita tal-oggett mertu ta’ kirja liema tgawdija hu obbligu impost fuq l-istess sid li jipprovdi lill-inkwilin tal-oggett soggett ghal kirja. Tali obbligu hu fil-fatt msemmi u garantit mis-socjeta intimata b’mod esplicitu fil-ftehim ta’ kera fuq citat fil-klawsola 5. Dan id-dritt ta’ tgawdija jinkludi fost affarijiet ohra u b’mod ovvju illi l-ambjenti mikrija jkunu suppliti minn provvista ta’ ilma w elettriku li kienu gia esistenti mal-iffirmar tal-kuntratt ta’ kera u jestendu ukoll ghall-airconditioning units. Hu minnu illi s-sistema tghajjat lis-socjeta intimata pero dan bl-ebda mod ma jfisser illi l-istess socjeta tista’ taqbad u twaqqaf, tfixkel jew tissospendi il-provvista hi minn jeddha, jekk mhux b’ordni tal-Qorti jew wara x-xoljiment gudizjali jew konsenswali tal-kirja jew f’kaz ta’ ftehim espress a rigward.

F’dan il-kaz ma jirrizulta ebda wiehed mill-avvenimenti u ghalhekk is-socjeta intimata ma tistax minn jeddha tiehu l-ligi b’idejha. Il-partijiet huma marbuta b’obbligi kontrattwali li ma jistghux jigu injorati unilateralment.

Hu car illi bis-sospensjoni unilaterali w arbitrarju tal-provvista ta’ dawl u ilma s-socjeta rikorrenti ser issofri pregudizzju fin-negozju taghha li jekk jipperdura ghal certu zmien jista jfisser l-gheluq tan-negozju minn dak l-istabbiliment u ghalhekk jisthoqq li jigi protett peress illi altrimenti d-dannu ghas-socjeta rikorrenti f’sens ta’ negozju w avvjament f’dak l-ambjent mikri jista’ jigi rrimedjabilment ppregudikat. Jitqies illi l-kirja saret ghal tmientax-il sena fejn allura s-socjeta rikorrenti qed tapprova tespandi n-negozju taghha f’dik l-akkwata fejn ghandha l-kirja li hi l-parti kummercjali ta’ tas-Sliema. Jekk tigi kostretta taghlaq ghax ma ghandhiex dawl u ilma u dan jipperdura ghal certu zmien, l-avvjament li qed tikkreja ser jigi irrimedjabbilment pregudikat.

Hu minnu illi hemm pendenzi serji bejn il-partijiet u jista’ jinstab illi s-socjeta rikorrenti hi obbligata thallas ghal konsum ta’ dawl u ilma kollu mitluf u dan mhux qed taghmlu bla raguni valida. Pero r-rimedju tas-socjeta intimata jinsab fl-artikolu 16.1 tal-ftehim ta’ kera cioe t-talba w ottjeniment tax-xoljiment tal-kirja jekk is-socjeta rikorrenti tonqos milli tottempera ruhha mal-kondizzjonijiet tal-kirja fosthom il-hlas puntwali w immedjat tal-kontijiet ta’ konsum ippresentati lilha kif jidher miftiehem fi klawsola 13.1 tal-istess ftehim u dan apparti talba gudizjarja specifika ghal hlas tal-konsum.

Fic-cirkostanzi l-Qorti tqis it-talba tas-socjeta rikorrenti gustifikata u filwaqt li tikkonferma d-digriet provvizorju taghha tilqa’ t-talba ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra l-intimati fit-termini mitluba mis-socjeta rikorrenti. Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------