Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 28/2011

Cottonera Waterfront Group plc
(C22850)

vs

Geremia Esposito u Giuseppe Trapani

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur tas-socjeta' rikorrenti:

Illi hija tikri lill-intimati l-hanut maghruf bhala Shop Number 1, f'Vittoriosa Waterfront, il-Birgu, attwalment bil-kera ta' €12,815, oltre €2,306.70 bhala VAT, ghal total ta' €15,121.70 fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem fil-15 ta' Mejju ta' kull sena, l-ahhar skadenza ghalqet fil-15 ta' Mejju, 2010.

Illi l-ftehim ta' lokazzjoni datat 26 ta' Marzu, 2008, kif in segwitu emendat fil-11 ta' Mejju, 2010 (dokumenti 'A' u

'B'), jipprovdi fil-klawsola numru 10, illi fil-kaz li l-inkwilini jonqsu milli jhallsu l-kera minnhom dovuta lis-socjeta' rikorrenti *within 15 days from a demand by means of an intimation in writing to such effect by landlord*, is-socjeta' rikorrenti tkun intitolata titlob u tottjeni t-terminazzjoni tal-lokazzjoni, bla pregudizzju ghall-arretrati ta' kera lilha dovuti.

Illi effettivament hija dovuta mill-intimati lis-socjeta' rikorrenti l-iskadenza ta' kera li ghalqet u saret dovuta fil-15 ta' Mejju, 2010, u l-intimati naqsu milli jhallsu u jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom nonostante ripetuti talbiet ghal hlas lilhom maghmula mis-socjeta' rikorrenti permezz ta' erba' ittri datati rispettivament 27 ta' Lulju, 2010, 10 t'Awwissu, 2010, 12 t'Ottubru, 2010 u 10 ta' Dicembru, 2010 (Dokumenti 'C' 'D' 'E' u 'F').

Illi ghalhekk illum b'applikazzjoni tal-klawsola numru 10 tal-imsemmi ftehim ta' lokazzjoni, hemm lok li tigi terminata l-lokazzjoni maghmula mis-socjeta' rikorrenti lill-intimati tal-hanut maghruf bhala Shop Number 1, f'Vittoriosa Waterfront, il-Birgu, u konsegwentement li l-intimati jigu zgumbrati mill-istess fond, oltre li jigu wkoll ikkundannati jhallsu lis-socjeta' rikorrenti l-kera arretrat minnhom dovut lilha.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premessi, (1) jiddikjara li l-intimati naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti mill-ftehim ta' lokazzjoni fuq imsemmi, stante li huma moruzi fil-hlas tall-kera minnhom dovut lis-socjeta' rikorrenti, (2) jawtorizza lis-socjeta' rikorrenti tirriprendi l-hanut mikri lill-istess intimati, u ghal finijiet tal-izgumbrament jipprefiggi terminu qasir u perentorju u finalment (3) jikkundanna lill-intimati jhallsu lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' €12,815 rapprezentanti l-iskadenza ta' kera li ghalqet u saret dovuta fil-15 ta' Mejju, 2010, oltre €2,306.70 bhala VAT, ghal total ta' €15,121.70.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali fuq is-somma ta' €12,815.00, rapprezentanti l-valur tal-iskadenza ta' kera propria,

b'effett mill-15 ta' Mejju, 2010 sad-data tal-effettiv pagament, kontra l-intimati.

Ra wkoll ir-risposta ta' Giuseppe Trapani:

Illi in kwantu t-talbiet attrici huma diretti fil-konfront ta' l-esponenti, tali talbiet huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-kumpanija attrici u dana peress illi huwa qatt ma ffirma xi kuntratt ta' kera mal-kumpanija attrici u lanqas qatt ma awtorizza – la verbalment u lanqas bil-miktub – lill-konvenut l-iehor, Geremia Esposito, sabiex jiffirma xi kutratt ta' kera f'ismu. Ghalhekk kwalunkwe kuntratt illi l-konvenut l-iehor, Geremia Esposito, seta' iffirma f'isem l-esponenti ma jorbotx lill-esponenti;

Illi ghar-ragunijiet fuq esposti, l-esponenti ma huwiex il-legittimu kuntradittur tat-talbiet attrici u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

Illi ghall-istess ragunijiet, l-esponenti jecepixxi illi in kwantu diretti fil-konfront tieghu, l-ewwel u t-tielet talba attrici, senjatament it-talba ghal dikjarazzjoni li l-esponenti naqas mill-obbligi naxxenti mill-ftehim ta' kera u t-talba ghal hlas ta' l-arretrati, taxxa fuq il-valur mizjud, imghaxijiet u spejjez, huwa ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi kif gja inghad l-esponenti qatt ma iffirma xi kuntratt ta' kera mal-kumpanija attrici u lanqas qatt ma awtorizza lill-konvenut l-iehor Geramia Esposito, sabiex jiffirma xi kunratt ta' kera f'ismu u ghalhekk mhuwiex marbut bil-kuntratt ta' kera li fuqu l-kumpanija attrici issejjes il-kawza taghha;

Illi ghal dak illi jirrigwarda t-tieni talba attrici ossija t-talba sabiex il-kumpanija attrici tigi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-fond inkwistjoni, din hija wkoll ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu diretta fil-konfront ta' l-esponenti peress illi huwa qatt ma inghata u qatt ma kellu l-pussess u godiment tal-fond inkwistjoni u ghalhekk lanqas jista' jigi zgumbrament kif mitlub;

Illi tant l-esponenti qatt ma kellu x'jaqsam fil-kirja tal-fond inwkistjoni illi l-korrispondenza kollha li baghtet il-kumpanija attrici lanqas biss kienet indirizzata lill-esponenti;

Illi finalment l-esponenti umilment jirrileva illi l-process ta' notifika uzat mill-kumpanija attrici huwa vizzjat peress illi l-indirizz indikat fuq ir-rikors promotur bhala indirizz ta' l-esponenti – 16/2, Triq Carmelo Penza, Xghajra, Zabbar – la huwa l-indirizz residenzjali ta' l-esponenti u lanqas il-post tax-xoghol tieghu, tabilhaqq l-esponenti ma ghandu ebda konnessjoni ma' l-imsemmi indirizz;

Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-kumpanija attrici li d-diretturi, azzjonisti u rapprezentanti taghha huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi ezaminati l-atti, jemergi illi kien l-intimat Giuseppe Trapani biss li prezenta risposta ghar-rikors promutur f'ismu wahdu. L-intimat Geremia Esposito, minkejja li kien notifikat bil-procedura tal-affissjoni u publikazzjoni, minkejja li ta ruhu b'notifikat fl-udenzja tat-23 ta' Novembru 2011 u inghata l-fakolta li jipprezenta risposta, naqas milli jaghmel dan. Jirrizulta ukoll illi s-socjeta' rikorrenti cediet l-atti fil-konfront tal-intimat Giuseppe Trapani b'nota pprezentata fl-udjenza tat-23 t'April 2012 fejn kien registrat ukoll qbil li l-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn is-socjeta' rikorrenti u l-istess intimat Giuseppe Trapani;

Illi ghalhekk din il-kawza tkompliet fil-konfront tal-intimat Geremia Esposito li kif gia inghad ma wiegibx ghat-talbiet tas-socjeta' rikorrenti. Din tal-ahhar adiet lil dan il-Bord sabiex tiddikjara lill-intimat inadempjenti fl-obbligu

principali tieghu li jhallas il-kera dovuta, tikkundannah ihallas l-istess kera u tawtorizzaha tirriprendi l-fond mikri lill-istess intimat. In sostenn tat-talbiet taghha s-socjeta' intimata esebiet kopja ta' ftehim ta' lokazzjoni tal-fond in mertu, Dok A u ftehim accessorju Dok B. Minkejja illi l-intimati kellhom *ex contractu* ihallsu kera fl-ammont ta' €15,121.70 fis-sena pagabbli bil-quddiem, dawn baqghu inadempjenti minkejja diversi ittri interpellatorji da parti tas-socjeta' intimata li jinsabu akkluzi bhala Dok C, D, E u F. Tonio Hili, Chief Officer tas-socjeta' rikorrenti xehed illi ma kien hemm l-ebda kambjament fis-sitwazzjoni minn meta kien intavolat ir-rikors promutur. Kif premess mis-socjeta' rikorrenti l-intimat kerrej ghalhekk huwa moruz fil-hlas tal-kera patwita fil-kuntratt fuq imsemmi;

Issa, kif ripetutament spjegat fil-gurisprudenza in rigward, anke jekk teknikament tirrizulta l-morizita' dejjem jehiteg li jkun investigat jekk kienx hemm raguni valida li tista' tiggustifika lill-kerrej u b'hekk tiskansah mill-estremi tal-izgumbrament. Fil-kaz odjern, izda, l-intimat ma ressaq ebda objezzjoni u wisq anqas spjegazzjoni ghan-nuqqas tieghu, anzi, kif rizultanti mill-korrispondenza esebita, l-intimat qatt ma ta l-icken kaz tas-sejhiet u twissijiet tas-socjeta' intimata li setghet tiddetermina ir-relazzjoni ta' bejntihom ferm qabel izda ghazlet li taghti diversi opportunitajiet qabel tirrikorri ghal dawn il-proceduri;

Ghalhekk, filwaqt illi l-Bord qieghed jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-talbiet tas-socjeta' rikorrenti fil-konfront tal-intimat Giuseppe Trapani, qieghed jilqa' t-talbiet taghha fil-konfront tal-intimat Geremia Esposita u kwindi (1) jiddikjara lil Geremia Esposito moruz fil-hlas tall-kera, (2) jikkundannah ihallas lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' €12,815 rapprezentanti l-iskadenza ta' kera li ghalqet u saret dovuta fil-15 ta' Mejju, 2010, oltre €2,306.70 bhala VAT, ghal total ta' €15,121.70 u (3) jawtorizza lis-socjeta' rikorrenti tirriprendi l-fond de quo wara wiehed u ghoxrin (21) jum mil-lum;

Kwantu ghall-ispejjez tal-kawza, dawn ghanhom jibqghu bla taxxa bejn is-socjeta' rikorrenti u l-intimat Giuseppe Trapani filwaqt illi l-intimat Geremia Esposito ghandu

jhallas l-ispejjez kif taxxati bejnu u bejn is-socjeta' rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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