MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 691/2013

Nashira Limited (C46550)

vs

Stivala Operators Limited (C23860)
Michael Stivala
Carlo Stivala

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta’ Nashira Limited, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Is-socjeta’ Nashira Limited kienet kriet minghand is-socjeta’ Stivala Operators Limited il-fond 176, The Strand, Gzira, u dan permezz ta’ kuntratt datat 22 ta’ Dicembru 2009;

Is-socjeta’ rikorrenti bdiet topera dan il-fond bhala restaurant u investiet somom konsiderevoli f’dan il-fond kif ukoll fin-negozju;

L-esponenta Nashira Limited dejjem hallset il-kera minnha dovuta;

F’xi zmien wara l-bidu tal-kirja in kwistjoni, irrizulta lil Nashira Limited li kuntrarjament ghal dak stipulat fil-kuntratt in kwistjoni minkejja li Stivala Operators Limited kienet qed tircievi hlasijiet minghand Nashira Limited ghall-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma, l-istess Stivala Operators Limited ma kinitx qed taghmel il-pagamenti relattivi lill-ARMS Limited;

Dawn il-flejjes, Nashira Limited tramite d-direttur taghha Filippo Maneri, kienet taghtihom lil Michael u Carlo Stivala, ufficjali jew ghallinqas hekk dikjarat minnhom ta’ Stivala Operators Limited;

Meta l-istess Nashira Limited u Filippo Maneri fittxew li jikkawtelaw il-poizzjoni legali taghhom skont l-istess kuntratt, bdiet kampanja ta’ intimidazzjoni da parti tas-socjeta’ Stivala Operators Limited u ufficjali taghha, senjatament Michael u Carlo Stivala fil-konfront tal-esponenti fejn addirittura bdew igibu inkwilini prospettivi jaraw il-fond mikri lil Nashira Limited u dan meta l-kuntratt tal-kiri kien ghadu fis-sehh, u darba minnhom addirittura qatghu s-servizz tad-dawl tal-fond mikri lil Nashira Limited, b’dan li l-istess Nashira Limited u Filippo Maneri kellhom jitolbu l-intervent tal-pulizija;

Meta ra hekk, l-istess Filippo Maneri, li fil-frattemp kien marad serjament, kien gabar l-oggetti kollha appartenenti lilu u lil Nashira Limited minn gewwa l-fond mikri lilha u zgombra minn l-istess fond;

L-agir tal-intimata Stivala Operators Limited kif ukoll b'mod partikolari ta' Michael u Carlo Stivala wassal ghat-telf tan-negozju tas-socjeta' attrici li kienet kostretta taghlaq l-operat taghha b'telf tal-investiment kollu li kienet ghamlet;

L-istess Michael Stivala xehed il-falz f'proceduri fl-ismijiet "Stivala Operators Limited vs Nashira Limited u Filippo Maneri", sabiex l-istess socjeta' attrici ottjeniet b'qerq sentenza kontra l-istess Nashira Limited u Filippo Maneri;

Inoltre jirrizulta li parti mill-fond mikri lir-rikorrenti ma kellux il-permessi relattivi u ghalhekk ma setax jintuza' mir-rikorrenti, fatt li kien maghruf lill-intimati fil-mumenti li saret l-iskrittura ta' lokazzjoni u dan zammewh mistur lir-rikorrenti li saret taf dwar dan wara li kienet ghamlet xoghlijiet sostanzjali fl-istess fond.

Tablet is-socjeta' rikorrenti tghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tiddikjara lill-intimati kollha jew min minnhom responsabbli ta' mizaproprijazzjoni u responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti;

Tillikwida d-danni hekk sofferti mis-socjeta' rikorrenti okkorrendo permezz ta' periti nominandi, kif ukoll tistabilixxi s-somom ta' flus mizaproprijati mill-intimati jew min minnhom;

Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lis-socjeta' attrici s-somma hekk likwidata u stabbilita;

Bl-ispejjez, inkluz dak tal-mandat ta’ sekwestru pprezentat kontestwalment u bl-imghax dekorribbli skont il-ligi kontra l-intimati li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

B’riserva ta’ kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimati.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ta’ Stivala Operators Limited, Michael Stivala u Carlo Stivala, li in forza taghha eccepew illi:

Preliminarjament, il-kompetenza tal-Qorti billi skont il-ligi, kull kwistjoni in konnessjoni ma’ kirja hija kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera, fil-fatt l-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 jaghti lill-Bord li Jirregola l-Kera “kompetenza esklussiva” li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratt ta’ kiri ta’ fond urban u ta’ dar ta’ abitazzjoni u ta’ fond kummercjali”.

Michael Stivala u Carlo Stivala personallment mhumiex il-legittimi kontradittturi u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra s-socjeta’ rikorrenti ghaliex m’ghandhom l-ebda relazzjoni guridika mas-socjeta’ rikorrenti. Illi Michael Stivala u Carlo Stivala ma kkagunaw l-ebda danni lis-socjeta’ rikorrenti; mhux minnu li Michael Stivala xehed falz fil-proceduri kif allegat f’paragrafu 8 tar-rikors guramentat. Illi ma sar l-ebda appell minn dik is-sentenza minkejja li s-socjeta’ rikorrenti kienet taf ben tajjeb li kien hemm din il-kawza pendent kontra taghha.

Is-socjeta’ Stivala Operators Limited taqbel mal-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat. Il-paragrafi l-ohra huma kontestati. Mhux minnu li Stivala Operators Limited ma kinitx

qieghda tghaddi l-flus li tircievi ghall-hlas ta’ ARMS lill-istess ARMS.

Mhux minnu dak allegat f’paragrafu numru 6 li l-intimati bdew kampanja ta’ intimidazzjoni u lanqas hu minnu li xi hadd minnhom qata’ s-servizz ta’ dawl fil-fond mikri.

Assolutament mhux minnu li kien l-agir tal-intimati li wassal ghal xi telf fin-negozju – kienet is-socjeta’ rikorrenti li ddecidiet li tittermina l-kirja u titlaq mill-post.

Mhux minnu li l-intimati kienu jafu xi haga dwar xi nuqqas ta’ permessi fi zmien il-kirja u s-socjeta’ rikorrenti qatt ma kienet b’xi mod ostakolata minhabba xi nuqqas ta’ permessi jew licenzji u qatt ma lmenta dwar xi nuqqas ta’ permess. Minn meta s-socjeta’ intimata telqet mill-fond qatt ma ghamlet talba ghad-danni. Illi sa fejn jafu l-esponenti, Nashira Limited qatt ma rregistrat profit mill-kummerc fil-hanut in kwistjoni.

Is-socjeta’ rikorrenti Nashira Limited u Filippo Maneri personalment gew dikjarati debituri in solidum tas-socjeta’ Stivala Operators Limited fl-ammont ta’ €16,869.32 kif ukoll gew ikkundannati jhallsu €50 kuljum mill-15 ta’ Dicembru tas-sena 2011 sad-data tal-pagament effettiv tal-kera de quo. Illi Nashira Limited u Filippo Maneri personalment gew ikkundannati jhallsu dawn l-ammonti b’sentenza tal-Qorti deciza fit-18 ta’ April tas-sena 2013 (rikors 1277/2011 SM). Illi ma kienx hemm appell minn din is-sentenza. Illi dan l-ahhar inbdew procedure ta’ ritrattazzjoni in konnessjoni ma’ dawn il-proceduri.

B’sentenza fuq imsemmija (1277/2011) giet ikkonfermata li Nashira Limited naqset li thallas il-kera kif miftiehem, naqset li thallas ghad-dawl u l-ilma kif miftiehem u halliet ammont

konsiderevoli ta’ danni kif jirrizulta mimr-rapport tal-perit Ian Cutajar esebit fl-istess procedure.

Is-socjeta’ Nashira Limited giet registrata fit-2 ta’ April tas-sena 2009 u darba biss ipprezentat accounts mill-bidu tar-registrazzjoni sas-sena 2010 u fl-ahhar sentejn naqset mill-obbligi taghha fil-konfront tar-Registratur tas-socjetajiet. Illi f’kull kaz, is-socjeta’ Nashira Limited ghandha tesebixxi l-income tax returns sabiex turi x’profitti li kienet qieghda taghmel. Illi mill-unici accounts ipprezentati jirrizulta li kien hemm telf.

Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Semghet lid-difensuri jitrattaw l-ewwel eccezzjoni.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq din l-eccezzjoni.

Ikkunsidrat illi din hija kawza fejn is-socjeta’ rikorrenti qieghda titlob danni. L-intimati kollha jsostnu li din il-Qorti m’ghandhiex il-kompetenza tisma’ l-kawza li kellha ssir quddiem il-Bord tal-Kera.

Jirrizulta illi s-socjeta’ rikorrenti kienet kriet fond minghand is-socjeta’ intimata u ghamlet zmien toperah bhala restaurant. Allegatament tul il-perjodu tal-kirja, inqalghu xi incidenti bejn il-partijiet li wasslu ghat-talba ghad-danni li qieghda tigi avvanzata fil-proceduri odjerni.

Ikkunsidrat illi:

“*Illi hu pacifikament accettat illi l-kompetenza ta’ Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi taghhom li*

jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha" ("Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et", deciza mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997).

Ikkunsidrat illi l-Art. 1525(1) tal-Kap. 16 jipprovdi illi:

"*Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali."*

L-Art. 1525(1) ghalhekk sar jaghti kompetenza ferm wiesgha lill-Bord li jirregola l-kera.

Inoltre, l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 zied is-segwenti:

"*Minkejja d-dispozizzjonijiet ta' kull ligi ohra, il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu l-kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dang hat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili. Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."*

Din il-Qorti tenfasizza l-principju konsistentement affermat minn dawn il-Qrati illi tribunal specjali bhalma huwa l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu l-kompetenza tieghu limitata bil-ligi li tinghata interpretazzjoni restrittiva fejn jista' jkun jezisti dubju.

Dan premess, madankollu, il-Qorti kkunsidrat specifikament is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta (Imh. Mark Chetcuti) fil-kawza "Massihnia vs Stivala Properties Limited" (deciza fit-2 ta' Lulju 2013).

(Ara wkoll "Gatt vs Doneo", deciza fit-28 ta' Marzu 2011).

L-intimati jaghmlu referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta (Imh. Chetcuti) fil-kawza "Gauci vs Jensen" (deciza fit-8 ta' April 2003). Din il-Qorti tqis ic-cirkostanzi ta' dik il-kawza huwa ben diversi minn dawk tal-kawza odjerna. F'dik il-kawza, id-danni reklamati kienu konsegwenzjali ghall-obbligi tas-sid. Mhux l-istess f'din il-kawza.

Din il-Qorti tenfasizza li l-prezenti hija kawza ghal danni li, ghalkemm konnessi mar-relazzjonijiet ta' sid / inkwilin li kienu jezistu bejn il-partijiet, mhumiex direttament derivanti mill-istess. L-agir li minnu qed jilmenta r-rikorrenti ma jinkwadra ruhu bl-ebda mod fil-kuntratt ta' kirja. Huwa totalment estraneju ghalih u konsegwentement, din il-Qorti tibqa' l-forum fejn il-kwistjoni ghandha tigi trattata u deciza.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati u tordna li l-kawza titkompla regolarment.

L-ispejjez jibqghu riservati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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