



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**  
**Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur**  
**CHAIRPERSON**

**Rikors numru 75/2014**

**Rita Agius {K.I. Nru.427266M}**  
**s-socjetà Max Diner Limited**  
**[C-23873] ghal kull interess li**  
**jista' jkollha**  
**vs**

**Christoffel Scifo Diamantino**  
**[K.I.Nru. 85472M]**

**Illum, 20 ta' Frar 2017**

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk;

Illi s-socjetà rikorrenti lura fis-sena 2007 kienet ittrasferit il-fond maghruf bhala 'Star Millenium', numru 9, Qormi Road, Hamrun b'titolu ta' lokazzjoni a favur l-intimat qua kerrej b'dawk it-termini u l-kundizzjonijiet hemmhekk patwiti u, cioè fl-iskrittura ta'

lokazzjoni datata 4 ta' Gunju tal 2007, kopja ta' liema qiegħda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'RA1';

Illi naturalment fost l-obbligi kuntrattati mill intimat kien hemm dak l-obbligu li jhallas il-kera ta' tlieta u disghin Ewro u sbatax-il centezmu (€93.17) kuljum, ossija l-ekwivalenti ta' erbghin (40) Lira Maltija b'zieda ta' hdax-il Ewro u hamsa u sittin centezmu (€11.65) kuljum, ossija ekwivalenti ta' hames (5) Lira Maltin, wara l-4 ta' Gunju, 2011, u dan ai termini ta' dak pattwit fit-tieni klawwola tal-kuntratt surriferit;

Illi għalhekk jirrizulta li l-kera sa mill-4 ta' Gunju, 2011 kienet dik ta' mija u erba' ewro u tnejn u tmenin centezmu (€104.82), u cioè ta' hamsa u erbghin Lira Maltija (45), kuljum;

Illi sussegwentament, u precizament fit-28 ta' Marzu tal-2012, il-fond surriferit għadda fil patrimonju esklussiv tal-esponenti Rita Agius, ossija mart Antoine Agius id direttur tas- socjetà rikorrenti, u dan wara li l-istess konjugi Agius xoljew il-komunjonijoni tal-akkwisti in ezistenza ta' bejniethom u minnflokha applikaw ir-regim tas-separazzjoni tal-assi, u dan skond il-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, kopja ta' liema hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'RA2';

Illi ai termini tal-istess kuntratt u in vista tar-regim il-gdid applikabbli tas-separazzjoni tal-assi, il-konjugi Agius ftehm u qablu li kull wiehed u wahda minnhom għandhom izommu u jamministraw separatament il-propjetà rispettiva tagħhom u kif ukoll, fost affarijiet ohra, l-introjt u profitti minnha derivanti;

U billi fis 16 ta' Settembru tal-2013 l-intimat ghadha sabiex tramite l-ittra hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'RA3' u kif ukoll b'referenza diretta ghall-klawsola numru tnejn u tletin (32) tal-iskrittura ta' lokazzjoni, avza lir-rikorrenti bl-intenzjoni tieghu li jittermina l-istess;

U billi minkejja li l-klawsola surriferita tipprovdi espressament illi l-kerrej ghandu d-dritt illi jittermina l-kirja surriferita billi jaghti tal-anqas tlett (3) xhur avviz bil-miktub lil sid il-kera, l-intimat ghadha sabiex fi zmien biss xahar wara l-avviz ta' terminazzjoni, u cioe' fis-16 t'Ottubru tal-2013, ipprezenta cedola ta' depositu permezz ta' liema ddepozita taht l-awtorita' tal-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili sett ta' erba' cwievet relatati mal-fond, kopja ta' liema cedola qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'RA4';

U billi filwaqt li sar id-depositu fuq premiss l-intimat ghadha sabiex fl-istess cedola surriferita ddikjara li ma kien hemm ebda arretrati x'jithallsu stante li kienet diga' thallset il-kera bil-quddiem sat-30 ta' Settembru 2013, u dana minkejja li kien debitament interpellat tramite ittra legali mibghuta mill-Professor sottoskritt datata 5 t'Ottubru, 2013 hemm annessa u mmarkata bhala document 'RMD', sabiex ihallas l-arretrati kollha tal-kera fis-sens illi jhallas bil-quddiem il-kera sad-data tat-terminazzjoni tal-istess ossija s-16 ta' Dicembru, 2013 u mhux sal-ahhar ta' Settembru kif msemmi erronjament fic-cedola ta' depositu;

U billi naqas sabiex jaghmel dan diversi drabi kemm verbalment u kif ukoll formalment permezz ta' korrisondenza u ittra ufficjali li

ggib in-numru 48/14, kopja ta liema hija annessa, u ezebita bhala Dokument 'RAS';

Illi ghalkemm l-intimat ghazel li jittermina l-kera u effettivament ivvaka l-fond in kwistjoni, huwa ghadu moruz fil-hlas ta' kera fl-ammont ta' tmint'elef u wiehed u sebghin Ewro u erbghatax-il centezmu (€8071.14) rapprezentanti l-kera dovuta ghall-perjodu mill-1 t'Ottubru tas-sena 2013 sas-16 ta' Dicembru tal 2013;

Illi wara li r-rikorrenti hadu lura l-pussess tal-fond gie rilevat li saru bosta hsarat, liema hsarat jammontaw ghal disat'elef tlett mija hamsa u hamsin ewro u tmienja u erbghin centezmu (€9355.48) hekk kif ahjar deskritti u likwidati mill-Perit Valerio Schembri fir-relazzjoni tieghu kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'RA6', u liema ammont jinkludi erba' mija hamsa u hamsin Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€455.48) bhala spejjez professjonali tar-rapport surriferit kif jirrizulta mill-fattura u d-debita ricevuta kopja ta' liema hija annessa u mmarkata bhala Dokument 'RA7';

Illi in oltre jirrizulta mill-kont hawn anness u mmarkat bhala Dokument 'RA8' li sad-data tat-terminazzjoni tal-kirja kien ghad hemm is somma ta' seba' mija u sebgha u ghoxrin Ewro u tmintax-il centezmu (€727.18) dovuta ghas-servizzi ta' dawl uilma li minnhom ghad hemm pendenti s-somma ta' erba' mija u sitta u sittin Ewro (€466);

Illi ghalhekk l-intimat hu debitor tal-mittenti kif fuq premiss fl-ammont ta' sbghatax il elf, tminn mija tnejn u disghin ewro u tnejn u

sittin centezmu (€17,892.62), liema ammont huwa cet, likwidu u dovut bl-imghax skond il-ligi sad data tal-pagament effettiv;

Illi minkejja interpellat l-intimat baqa' sallum inadempjenti, u ghaldaqstant kellha tigi ntavolata din il- kawza;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar- ragunijiet premissi:

1. Jikkundanna lill-intimat ihallas il-kera ghall-perjodu bejn l-1 t'Ottubru tas-sena 2013 sas-16 ta' Dicembru tal-2013, data tat-terminazzjoni tal-kirja skond il-ftehim u dan fl-ammont ta' tmint'elef u wiehed u sebghin Ewro u erbghatax-il centezmu (€8071.14), jew ammont verjuri;
2. Jiddikjara li l-intimat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti fil-fond maghruf bhala 'Star Millenium', numru 9, Qormi Road, Hamrun billi dan naqas milli jirritornah fi stat tajjeb ta' manutenzjoni kif kien obligat skond il-ftehim ta' lokazzjoni;
3. Jillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, okkorendo b'opera ta' periti nominandi u konsistenti fi spejjez biex il-fond jingghab fi stat tajjeb ta' riparazzjoni ghall-uzu ntiz u telf ta' kirjiet in vista tan-necessità ta' dawn ir-riparazzjonijiet;
4. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk kif likwidata flimkien mas-somma msemmija fl-ewwel talba bl-

imghax kummercjali skond il-ligi mis-6 ta' Dicembru 2013 sad-data tal-pagament effettiv;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat, inkluz dawk tal-ittra ufficjali b-numru 48/14, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta guramentata tal-intimat:

1. In *linea* preliminari, il-Bord li Jirregola l-Kera m'ghandux gurisdizzjoni biex jisma' din il-kawza peress illi jezisti ftehim ta' arbitragg bejn il-partijiet. In vista ta' dan l-esponent ipprezenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord tal Kera ai termini ta' l-artikolu 15(3) ta' l-Att ta' Arbitragg (Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex dawn il-proceduri jitwaqqfu sabiex il-kwistjoni tigi riferita ghall-arbitragg. Sad-data tal prezenti risposta, l-imsemmi rikors ghadu ma giex iddekrat.
2. Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont rapprezentanti kera allegatament dovuta mill-konvenut kif pretiz fir-rikors guramentat mhuwix dovut u dan peress illi bl-accettazzjoni tac-cwieviet tal-fond mill-konvenut, ir- rikorrenti jew min minnhom accettaw lura l-pussess ta' l-istess fond qabel id-data indikata fir-rikors promotur bhala d-data tat-terminazzjoni tal-kirja, cioè is-16 ta' Dicembru 2013. Dan l-att wassal ghat-terminazzjoni tal-kirja u effettivament ir-rinunzja ghad-dritt tar-rikorrenti ghall-pagament ta' kera bejn id-data ta' l-accettazzjoni tac-cwieviet sa' l-imsemmija data. Ghalkemm klawnsola 32 tal-kuntratt in kwistjoni tippovdi illi l-inkwilin ghandu jaghti tlett xhur notifika ghat-terminazzjoni tal-kirja,

permezz ta' ittra legali ta' l-20 ta' Settembru 2013 mibghuta mill Professur Ian refalo a nom tar-rikorrenti (annessa mar-rikors promotur izda mhux immarkata), ir rikorrenti stess interpellaw lill-konvenut sabiex *inter alia*, “*jhallas l-arretrati ta' kera sad-data meta jirillaxxa c-cavetta*”. Sussegwentament, fis-16 ta' Ottubru 2013, il-konvenut ipprezenta c-cedola ta' depositu annessa mar-rikors promotur u mmarkata Dok 'RA4', u kienu r-rikorrenti li, fit-8 ta' Novembru 2013, ghazlu li jirtiraw c-cwieviet li kienu gew ddepositati fir-Registru tal-Qorti. Bl-irtirar ta-cwieviet ir-rikorrenti rrinunzjaw ghall-pagament ta' kera li seta' kien dovut minn dik id-data 'l quddiem. L-ittri ufficjali mibghuta ghan-nom tar-rikorrenti wara t-8 ta' Novembru 2013, kif ukoll it-talba li ghaliha ssir referenza f'dan il-paragrafu 2 ta' din ir-risposta, ghandhom jigi kkunsidrati f'dan il-kuntest. B'rizultat tas-suespost, l-imsemmija talba kellha tkun, *semmai*, ghal ammont ferm inqas.

3. Fir-rigward ta' talba tar-rikorrenti ghal kumpens ghal hsarat li allegatament sabu fil-fond in kwistjoni meta hadu lura l-pussess ta' l-istess, il-konvenut jirrespingi kategorament illi huwa responsabbli ghal kwalunkwe hsarat jew danni li saru lill-fond. Jigi eccepit illi l-hekk imsejjha hsarat deskritti u likwidati mill-perit Valerio Schembri f'rapport ikkommissjonat mir-rikorrenti stess (jew min minnhom) huma kkontestati ghaliex, kif ser jigi ppruvat fil-mertu ta' dawn il-proceduri, dawn l-hekk imsejjha hsarat kienu jikkonsistu biss fi tnehhija legittima da parti tal-konvenut ta' miljorament li kien ghamel il-konvenut stess sabiex il-fond jinghab fi stat tajjeb ta' riparazzjoni (wara li kien gie mgghoddi lill-konvenut f'*shell form*) u sabiex ikun jista' jintuza

bhala *snack bar*. Il-perit jibbaza il-komputazzjoni tad-danni fuq interpretazzjoni zbaljata tal-klawsola 19 tal-kuntratt ta' lokazzjoni minghajr ebda referenza ghall-klawsoli ohra li huma rilevanti ferm ghall-finijiet ta' kwalunkwe kalkolu li seta' jittenta, inkluz il-klawsola 29 ta' l-istess kuntratt li tipprovdi illi *“lessee shall, however, have the right to remove any such improvements which are capable of being detached from the Leased Premises without causing any damage thereto”*. Inoltre, ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri jonqos milli jqabbel l-istat li fih sab il-fond ma' l-istat li kien fih meta kien gie mghoddi lill-konvenut, cioè, kif ser jigi ppruvat fil-mertu ta' dawn il-proceduri, stat disastruz li ma kien ghal xejn ahjar minn dak li kien jinsab fih il-fond meta gie rritornat lir-rikorrenti.

4. Minghajr prejudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi l-ammont ta' €455.48 rapprezentanti spejjez professjonali tal-perit Valerio Schembri inkarigat mir-rikorrenti (jew min minnhom) ma jista' bl-ebda mod jigi attribwit lill-esponent. Ma tezisti l-ebda rabta kontrattwali u/jew professjonali bejn l-konvenut u l-imsemmi perit, u l-ingagg tieghu qatt ma gie diskuss jew wisq inqas maqbul mal-konvenut.
5. Fir-rigward tat-talba ghal €466 rapprezentanti kontjiet tad-dawl u ilma allegatament dovuti, jigi eccepit illi ma fadal l-ebda kont tad-dawl u ilma la ma giex imhallas mill-konvenut lir-rikorrenti. L-ammont ta' €466 allegatament rapprezentanti kontjiet mhux imhallsin tad-dawl u ilma mhuwiex dovut ghaliex kif ser jigi ppruvat fil mertu ta' dawn il-proceduri, l-imsemmi ammont kien gie mhallas mill-konvenut lill-awtorita kompetenti bhala depositu



fuq il-*meter* li nstalla hu stess fil-fond u semmai dan l-ammont huwa dovut lill-konvenut mir-rikorrent, li ghadhom igawdu minn dan is-servizz.

Ghaldaqstant, u in vista tar-ragunijiet suesposti, il-konvenut jitlob lil dan l-Onorabbli Bord tal-Kera jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra illi l-intimat baqa' ma prezenta l-ebda nota ta' sottomissjonijiet.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimat.

Ra u qies id-dokumenti kollha in atti.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimat illi tghid:

“In *linea* preliminari, il-Bord li jirregola l-Kera m'ghandux gurisdizzjoni biex jisma' din il-kawza peress illi jezisti ftehim ta' arbitragg bejn il-partijiet. In vista ta' dan l-esponent ipprezenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord tal-Kera ai termini ta' l-artikolu 15(3) ta l-Att ta' Arbitragg (Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta'

Malta) sabiex dawn il-proceduri jitwaqqfu sabiex il-kwistjoni tigi riferita ghall-arbitragg. Sad-data tal-prezenti risposta, l-imsemmi rikors ghadu ma giex iddekretat.”

Illi r-rikorrenti Rita Agius tirribatti din l-eccezzjoni billi tghid li hija ma ghamlet l-ebda ftehim mal-intimat li kwalunkwe kwistjoni tigi riferita ghall-Arbitragg.

Illi l-kontendenti fil-kawza odjerna, t-tnejn esebew l-iskrittura tal-lokazzjoni. Ir-rikorrenti esebewh mar-rikors promotur, Dok. RA 1 a folio 6 tal-process. Filwaqt illi l-intimat esebixxa l-istess skrittura bhala Dok VS 01 a folio 60 tal-process. Ghalhekk jirrizulta li hemm qbil bejn il-partijiet li din hija l-iskrittura li tirregola r-relazzjoni guridika bejniethom.

Mill-istess skrittura jirrizulta li l-partijiet li ntrabtu f’dak il-ftehim huma Max Diner Limited bhala is-sid u Chris Diamantino bhala l-inkwilin.

Ir-rikorrenti Rita Agius qatt u fl-ebda mument ma kienet parti fuq dan il-ftehim.

Illi huwa ben rassodat fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li l-ebda parti ma tista’ titqies li rrinunzjat ghal xi dritt taghha fil-ligi jekk tali rinunzja ma tkunx esplicita u espressa. Mhux biss imma tali rinunzja ma tistax tigi dezunta. In oltre biex tirrizulta rinunzja tacita trid tirrizulta fic-car l-intenzjoni tal-parti li taghmel rinunzja ghad-dritt taghha u l-volontà preciza li taccetta bidla fil-pozizzjoni guridika taghha.

Il-Qrati taghna ddecidew a bazi ta’ dawn il-principji f’diversi kawzi. Ara **William Soler vs Mary Esposito, Appell Superjuri**, deciz 30 ta’ Jannar

1995; **Abdilla Carmelo et vs Crockford Frances Gloria et, Appell Superjuri Nru: 2499/1999**, deciz 26 ta' Gunju 2009; **Anthony Gauci et vs Saviour Fenech noe, Appell Superjuri**, deciz 11 ta' Frar 1993.

Illi fil-kawza in ezami r-rikorrenti Rita Agius qatt ma kienet parti fil-ftehim li sar bejn il-kumpanija qua sid tal-proprjeta u l-intimat qua inkwilin f' liema ftehim il-partijiet iddecidew li jipprocedu bil-procedura tal-Arbitragg f'kaz li tinqala' xi kwistjoni bejniethom. Illi ghalhekk ma jistax jinghad li hija rrinunzjat ghal xi dritt taghha fil-ligi jew li rrinunzjat ghall-proceduri quddiem il-Qorti biex minflok tipprocedi bil-procedura tal-Arbitragg.

Ghaldaqstant, il-Bord qiegħed jichad din l-eccezzjoni preliminari tal-intimat u jiddikjara li għandu l-gurisdizzjoni mehtiega sabiex jisma' l-kawza odjerna, u jordna l-prosegwiment tal-kawza. Spejjez a karigu tal-intimat.

*(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.*

(ft) Angelo Buttigieg  
Deputat Registratur