BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Kulis Company Limted (C 10210)

Vs

Fashoion Retailers Limited (C 36172) u b'digriet tas-16 ta' Dicembru 2016 giet kjamata fil-kawza Fashion Retailers Enterprises Limited (C 32325))

Rikors Guramentat Numru: 87/16

Illum 2 ta' Frar 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat ta' Kulis Company Limited li jaqra:

1. Illi l-kumpannija rikorrenti kriet lill-kumpannija intimata l-garaxx bl-isem ta' 'Kulis Garage', fi Triq il-Bjad, Naxxar permezz tal-iskrittura tat-22 ta' Frar 2011 (kopja mehmuza bhala 'Dokument A'). Fl-imsemmija skrittura n-numru ta' registrazzjoni tal-kumpannija intimata huwa indikat bhala 'C 32325' li huwa n-numru ta' registrazzjoni tal-kumpannija bl-isem ta' 'Fashion Retailers Enterprises Limited', li hija sussidjarja tal-kumpannija inlimata. Fil-kaz li l-kumpannija intimata tallega li mhijiex il-legittima kontradittrici ta' dawn il-proceduri, il-kumpannija rikonenti tirriserva minn issa d-dritt li titlob il-kjamat in kawza tal-kumpannija 'Fashion Retailers Enterprises Limited';

2. Illi t-terminu tal-kirja kien ghal perjodu ta' hames snin, u cioe' sat-22 ta' Frar 2016, u ma saret ebda estensjoni u/jew kirja gdida, pero' fil-kuntratt hemm miftiehma rata oghla ghall-okkupazzjoni oltre' d-data tal-iskadenza;

3. Illi minkejja l-fatt li l-imsemmi terminu tal-kirja skada, il-kumpannija intimata qieghda tirrifjuta li tivvaka u tizgombra mill-inrsemmi garaxx bla ebda raguni valida fil-ligi;

4. Illi in oltre', il-kumpannija intimata hija wkoll moruza f'arretrati ta' kirjiet u/jew kumpens ghall-okkupazjoni llegali b'effett minn Dicembru 2015 'il quddiem, li sat-22 t'Awwissu 2016 jammontaw ghal €8,245.25;

5. Illi l-kumpannija rikorrenti ghandha tigi kkumpensata wkoll ghal kull jum ta' okkupazjoni llegali da parti tal-kumpannija intimata mit-23 t'Awwissu 2016 sal-effettiv zgumbrament, bir-rata ta' sebgha u tletin Euro u hamsa u tletin centezmu (€37.65) luljum (VAT inkluza), skont kif miftiehem fl-iskrittura tat-22 ta' Frar 2011;

6. Illi in oltre, il-kumpannija intimata naqset ukoll milli thallas numru ta' kontijiet tas-servizz tal-elettriku u l-ilma li jfornu l-istess garaxx, liema servizzi huma registrati f'isem id-Direttur tal-kumpanija rikorrenti Joseph Sammut, u qeghdin jithallsu mill-kumpannija rikorrenti ghandha dritt ghal rifuzjoni tal-istess hlasijiet sal-effettiv Zgumbrament (kopja ta' kont mehmuza bhala 'Dokument B');

7. Illi f'kull kaz il-kumpannija intimata bhalissa qieghda tokkupa l-imsemmi garaxx bla ebda titolu validu fil-ligi, u l-kumpanija rikorrenti ma tixtieqx li l-kumpannija intimata tibqa' fil-pussess tal-garaxx in kwistjoni, u ghandha kull interess li l-garaxx jigi vakat minnufih;

8. Illi l-kumpannija intimata giet interpellata permezz tal-ittra ufficcjali tal-15 ta' Gunju 2016 (numru 2017/16), debitament notifikat fl -1 t'Awwissu 2016 (Dokument C), izda baqghet inadempjenti;

9. Illi Joseph Sammut, Direttur, ghan-nom tal-kumpannija rikorrenti jaf dawn il-fatti personalment u b'hekk qieghed jipprocedi permezz ta' dan ir-rikors;

Ghaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u li jinghataw il-provvedimenti opportuni, tghid il-kumpannija intimata ghaliex m'ghandux dana

l-Onorabbli Bord jilqa' t-talbiet tal-kumpannija esponenti illi qieghda hawn titlob illi dana l-Bord joghgbu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi li l-kirja tal-garaxx in kwistjoni skadiet 'ipso jure', fit-22 ta' Frar 2016, skont l-iskrittura privata tat-22 ta' Frar 2011, u b'hekk il-kumpanija intimata ghandha tivvaka il-garaxx bl-isem ta' 'Kulis Garage', fi Triq il il-Bjad, Naxxar u tirritorna lura l-pussess lill-kumpannija rikorrenti;

2. Tordna lill-kumpannija intimata sabiex b'mod immedjat tivvaka u tizgombra mill-garaxx bl-isem ta' 'Kulis Garage', fi Triq il-Bjad Naxxar;

3. Tiddikjara li l-kumpannija intimata hija debitrici tal-kumpannija rikorrenti fis-somma ta' tmint'elef mitejn u hamsa u erbghin Euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€8,245,25), rapprezentanti arrettati ta' kirjiet u kumpens ghall-okkupazzjoni llegali ghall-perjodu bejn it-22 ta' Dicembru 2015 sat-22 t'Awwissu 2016;

4. Tordna lill-kumpannija intimata thallas lill-kumpannija rikonenti s-somma ta' tmint elef mitejn, u hamsa u erbghin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€8,245.25);

5. Tiddikjara li l-kumpannija intimata hija obbligata thallas kumpens lill-kumpannija rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-garaxx b'effett mit-23 t'Awwissu 2016 sal-effettiv zgumbrament, bir-rata ta' sebgha u tletin Ewro u hamsa u tletin cenezmu (€37.65) kuljum (VAT inkluza), skond kif miftiehem fl-iskrittura tat-22 ta' Frar 2011;

6. Tordna lill-kumpannija intimata thallas lill-kumpannija rikorrenti l-ammont hekk likwidat fit-talba numru hamsa (5).

7. Tiddikjara li l-kumpannija intimata hija responsabbli ghall-hlasijiet kollha in konnessjoni mas-servizz tal-elettriku li jforni l-garaxx in kwistjoni sad-data tal-effettiv zgumbrament, u tillikwida l-ammont dovut f'dan ir-rigward mill-kumpannija intimata lill-kumpannija rikorrenti;

8. Tordna lill-kumpannija intimata thallas lill-kumpannija rikorrenti l-ammont hekk likwidat fit-talba numru sebgha (7);

Bl-ispejjez kollha kontra l-kumpannija intimata, inkluz kull spiza ulterjuri sal-effettiv zgumbrament kollox kontra l-kumpannija intimata li minn issa hija ingunta in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-kumpanija intimata Fashion Retailers Limited li permezz taghha gie eccepiet:

1. Illi preliminarjament is-socjeta' attrici ghandha tipprova l-interess guridiku taghha;

2. Illi preliminarjament u kif ukoll u minghajr pregudizzju ghal dak fuq eccepit is-socjeta' attrici ghandha tipprova li s-socjeta' esponenti hija l-legittimu kontradittur, u fin-nuqqas it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez;

3. Illi preliminarjament u kif ukoll u minghajr pregudizzju ghal dak fuq eccepit is-socjeta' attrici ghandha tipprova li l-lokazzjoni ma baqghatx fis-sehh wara t-22 ta' Frar 2016, u fin-nuqqas it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez;

4. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghal dak fuq eccepit, it-talbiet ghar-ripreza tal-garaxx ma humiex kompatibbli mat-talba ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kif rikjest fir-rikors promotur tal-kawza odjerna, u ghalhekk it-talbiet rikorrenti kollha ghandhom jigu michuda;

5. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghal dak fuq eccepit, is-socjeta' attrici ghandha tipprova li saru d-debiti interpellanzi da parti taghha lis-socjeta' esponenti skond kif ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u skond il-gurisprudenza kopjuza in materja, u fin-nuqqas it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez;

6. Illi minghajr pregudizzju ghal dak fuq eccepit, f'kaz li jirrizulta li saru dawk l-imsemmija interpellanzi is-socjeta' attrici ghandha tipprova li ma hemmx raguni legittima ghan-nuqqas ta' hlas tal-kera li setghet tiskolpa lill-intimat mis-sanzjoni estrema tal-izgumbrament;

7. Illi s-socjeta' attrici ghandha tipprova li hija intitolata ghal hlas tal-ammonti tal-kontijiet tas-servizzi tal-elettriku u l-ilma minghand is-socjeta' esponenti;

8. Illi f'kull kaz, bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat li r-risposta tal-kumpanija kjamata fil-kawza Fashion Retailers Enterprises Limited (C 32325) taqra:

1. Illi preliminarjament is-socjeta' attrici ghandha tipprova l-interess guridiku taghha;

2. Illi preliminarjament u kif ukoll u minghajr pregudizzju ghal dak fuq eccepit is-socjeta' attrici ghandha tipprova li s-socjeta' esponenti hija l-legittimu kontradittur, u fin-nuqqas it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez;

3. Illi preliminarjament u kif ukoll u minghajr pregudizzju ghal dak fuq eccepit is-socjeta' attrici ghandha tipprova li l-lokazzjoni ma baqghatx fis-sehh wara t-22 ta' Frar 2016, u fin-nuqqas it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez;

4. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghal dak fuq eccepit, it-talbiet ghar-ripreza tal-garaxx ma humiex kompatibbli mat-talba ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kif rikjest fir-rikors promotur tal-kawza odjerna, u ghalhekk it-talbiet rikorrenti kollha ghandhom jigu michuda;

5. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghal dak fuq eccepit, is-socjeta' attrici ghandha tipprova li saru d-debiti interpellanzi da parti taghha lis-socjeta' esponenti skond kif ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u skond il-gurisprudenza kopjuza in materja, u fin-nuqqas it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez;

6. Illi minghajr pregudizzju ghal dak fuq eccepit, f'kaz li jirrizulta li saru dawk l-imsemmija interpellanzi is-socjeta' attrici ghandha tipprova li ma hemmx

raguni legittima ghan-nuqqas ta' hlas tal-kera li setghet tiskolpa lill-intimat mis-sanzjoni estrema tal-izgumbrament;

7. Illi s-socjeta' attrici ghandha tipprova li hija intitolata ghal hlas tal-ammonti tal-kontijiet tas-servizzi tal-elettriku u l-ilma minghand is-socjeta' esponenti;

8. Illi f'kull kaz, bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Sema' x-xhieda.

Sema' t-trattazzjoni finali.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Mill-atti jirrizulta li fit-22 ta' Frar 2011 giet iffirmata skrittura bejn Joseph Sammut ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpanija Kulis Company Limited li kkoncediet b'titolu ta' kera a favur ta' Marcus u David Lauri ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpanija Fashion Retailers Limited C 32325 l-garaxx gewwa n-Naxxar fi Triq il-Bjad bl-isem ta' Kulis Garage. Il-partijiet ftehmu dwar diversi kundizzjonijiet fosthom il-kera li kellha tithallas u x'kellu jigri f'kaz li l-kerrej jonqos li jhallas il-kera.

Joseph Sammut, direttur u azzjonista tas-socjeta' rikorrenti xehed[1] li fis-sena 2011 kera l-garaxx lill-ahwa Lauri bil-kumpanija taghhom Fashion Retailers li sa ftit taz-zmien ilu kellhom il-hwienet tal-hwejjeg tal-Benetton fil-Plaza, Sliema u Naxxar Road, Birkirkara. Il-garaxx xtaquh bhala store ghall-istess negozju. Dawn il-hwienet illum m'ghadhomx f'idejn l-ahwa Lauri u dan sa minn ftit xhur wara li nfethet il-kawza. Meta sari l-kuntratt il-perjodu miftiehem

[1] Ara affidavit a fol 38 tal-processli fis-sena

kien ta' hames snin u nofs. Kwazi sa mill-bidu bdew bil-problemi biex ihallsu l-kera u l-kont tad-dawl. Huwa u gieli anki martu kienu joqghodu jinsistu u jcemplu u jmorru l-hanut taghhom biex jigbru l-flus. Hafna drabi kienu jhallsu bil-*post-dated cheques* u darba minnhom cekk ma ssarafx izda imbaghad bidluhulhom. L-ahhar hlas li sar kien lejn l-ahhar tas-sena 2015 meta huwa u martu marru l-hanut f'Tas-sliema u David Lauri tahom €250 mill-cash register bhala akkont tal-kont tad-dawl u ilma. L-ahhar kera li thallset kienet tkopri sat-22 ta' Dicembru 2015. Huwa spjega li bejn dakinhar u t-22 ta' Awwissu 2016 (bis-sitt xhur zejda fil-kirja) ghandhom jaghtu €8,245.50 (VAT inkluza). Is-socjeta' rikorrenti qeghda titlob ukoll li tithallas sakemm tiehu lura c-cavetta bir-rata ta' €37.65 kuljum (VAT inkluza) skont kif miftiehem fil-kuntratt ghall-perjodu mit-23 ta' Awwissu 2016 'il quddiem.

Ix-xhud semma wkoll li hemm kontijiet tad-dawl b'lura li peress li huma fuq ismu personali kellu jhallashom. Huwa qal li l-garaxx baqa' f'idejhom nonostante li t-terminu skada u ma hallsuhx aktar.

Marcus Lauri xehed [2] li huwa direttur tal-kumpanija Fashion Retailers Enterprises Limited li kienet qeghda tuza' l-garaxx bhala mahzen. Ic-cavetta qeghda ghand huh David Lauri. Inkwantu ghall-hlas ta' kera dejjem huh ha hsieb u ghalhekk ma setax ighid meta kien twettaq l-ahhar pagament. Bhalissa fil-garaxx hemm hafna armaturi ta' hanut li kellhom jigifieri shelving displays, display walls u ghamara. Huwa jinsab a konoxxenza tal-fatt li l-kawza odjerna hija sabiex is-socjeta' rikorrenti tiehu lura l-mahzen ghaliex kien hemm xi kirjiet li ma thallsux fiz-zmien stipulat.Huwa kkonferma li l-iskrittura ta' lokazzjoni ezebita in atti hija dik li huwa ffirma. Huwa spjega[3] li meta giet iffirmata l-iskrittura huwa kien direttur taz-zewg kumpaniji ossija ta' Fashion Retailers Enterprises Limited kif ukoll ta' Fashion Retailers Limited. Din l-iskrittura kellha tigi ffirmata minn Fashion Retailers Enterprises Limited li hija l-kumpanija li topera n-negozju. Il-pagamenti dejjem saru minn din il-kumpanija. Fashion Retailers Limited ma kellhiex x'taqsam mal-kirja ghaliex mhiex kumpanija li topera negozju u hwienet.

Illi dan il-Bord se jipprocedi billi jitratta l-eccezzjonijiet tas-socjeta' intimata u tal-kjamata fil-kawza kontestwalment billi huma identici:

[2] Seduta tas-7 ta' Frar 2017
[3] Seduta tat-8 ta' Gunju 2017

L-ewwel eccezzjoni

Is-socjetajiet eccepew li s-socjeta' attrici ghandha tipprova l-interess guridiku taghha.

Dwar l-interess guridiku ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Agatha sive Agathina Formosa Gauci vs Avukat Dottor Francis Lanfranco et**[4] fejn il-Qorti ta' l-Appell tenniet li l-ligi taghna tezigi li min jipproponi azzjoni gudizzjarja jrid ikollu interess guridiku, l-ghaliex altrimenti jkun ifisser li kull min ikun irid jivvessa lil xi hadd inutilment ikollu l-opportunita' shiha li jaghmel dan billi joqghod "jiqqortja" mieghu fuq kwalsiasi protest li jkun, imqar jekk il-materja lanqas biss tikkoncerna lilu. Din is-sentenza ghaddiet imbaghad biex telenka il-principji li ghandhom iservu ta' gwida li fuqhom ghandha timxi l-Qorti biex tirrisolvi vertenza ta' din ix-xorta. Il-principji huma s-segwenti :

(i) l-interess (guridiku) mehtieg irid ikun wiehed dirett, legittimu, kif ukoll attwali.

(ii) l-istat attwali ta' ksur ta' jedd jikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizza dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lilu jkun misthoqq;

(iii) l-interess guridiku fl-attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna ghandha d-dritt titlob li, fil-konfront taghha, isir haqq jew tigi msewwija ingustizzja li tkun giet maghmulha kontriha;

(iv) l-interess guridiku irid ikun iwassal ghal rizultat ta' utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd. Jekk l-azzjoni ma tistax twassal ghal tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi;

(v) l-interess guridiku jrid jibqa' jissussisti matul il-hajja kollha ta' l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha. Jekk l-interess jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa' fil-kawza;

(vi) l-interess ta' l-attur ghandu jkun jidher mill-att tac-citazzjoni nnifisha. Ghalkemm il-mottiv ta' l-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fic-citazzjoni, dan ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kkuntrastat;

(vii) fil-prattika gudizzjarja, wiehed jista' jippromuovi kawza biex jikseb dikjarazzjoni preordinata ghal azzjoni definittiva u ahharija, minkejja

[4] App Civ Nru: 621/2001 deciza fit-28 ta' Novembru 2003

li din ma tkunx giet inkluza fl-azzjoni ta’ accertament. Madankollu, f’kaz bhal dan, il-Qorti trid tkun soddisfatta li jkun hemm l-interess mehtieg, anki preordinat ghall-kawza l-ohra, u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tifforma l-bazi tal-kawza l-ohra li tista’ ssir aktar ’l quddiem;

(viii) l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kkwantifikat f’somma determinata ta’ flus jew gid, imma jista’ jkun imsejjes biex ihares jew jaghti gharfien ghal jedd morali jew soggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku;

(ix) jekk azzjoni, ghalkemm tkun imsejsa fuq jedd ta’ l-attur, tkun mahsuba biss biex tirreka hsara lill-imharrek bla ebda vantagg utli lill-attur tali azzjoni titqies bhala wahda illegali – azzjoni maghrufa fid-duttrina bhala wahda *acta ad aemulationem* – u titqies li fiha jkun jonqos l-interess guridiku mehtieg.

Tenut kont ta’ dawn l-insenjamenti dan il-Bord m’ghandux hlief jirrigetta tali eccezzjoni. Fl-atti giet ezebita skrittura ta’ lokazzjoni li giet rikonoxxuta anki minn wiehed mid-diretturi tal-kumpaniji bhala dik li giet iffirmata w allura m’hemmx dubju li s-socjeta’ rikorrenti bhala s-sid tal-mahzen trid lura l-proprjeta’ taghha minhabba kemm morozita’ kif ukoll ghaliex it-terminu lokatizju skada.

It-tieni eccezzjoni

Illi kemm il-kumpanija Fashion Retailers Limited kif ukoll il-kumpanija kjamata fil-kawza Fashion Retailers Enterprises Limited eccepew li mhumiex il-legittimi kontraditturi.

Illi fl-iskrittura ta’ lokazzjoni ffirmata gie indikat li l-ftehim lokatizju kien qieghed isir mis-socjeta’ rikorrenti mal-kumpanija Fashion Retailers Limited (C 32325). Irrizulta izda li Fashion Retailers Limited ghandha numru ta’ registrazzjoni li huwa differenti minn dak indikat u li n-numru ta’ registrazzjoni li gie indikat jappartjeni ghas-socjeta’ kjamata fil-kawza. F’dan il-kaz filwaqt li l-Bord jattira l-attenzjoni li kull min ikun qieghed jirredigi u jiffirma skrittura ghandu jassikura li d-dettalji jkunu precizi, madankollu fil-kaz odjern Marcus Lauri kkjarifika li l-kirja kienet qeghda ssir fil-fatt mal-kumpanija kjamata fil-kawza billi hija l-Holding Company u hija hi li topera n-negozju u inoltre’ l-kirjiet dejjem thallsu minnha.

Ghalhekk fid-dawl ta’ dan is-socjeta’ intimata Fashion Retailers Limited qeghda tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

It-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti u l-eccezzjonijiet l-ohra kollha

Kemm fil-premessi kif ukoll fl-ewwel talba taghha s-socjeta’ rikorrenti ssostni u talbet dikjarazzjoni li l-kirja tal-garaxx inkwistjoni skadiet *ipso jure.*

Dwar tali premessi u talba trid bilfors issir referenza ghall-ewwel klawsola tal-istess skrittura ffirmata bejn il-partijiet fejn ftehmu li l-kera kienet qeghda ssir:

“Ghall-perjodu ta’ sitt xhur (6) b’effett minn l-ewwel ta’ Marzu tal-2011 (01.03.2011) liema perjodu hu wiehed ‘di rispetto’. F’kaz li l-kerrej ikun irid jittermina din il-kirja, huwa ghandu jaghti pre-avviz bil-miktub ta’ sitt (6) xhur bil-quddiem lis-sid.

1. *Versu l-kera ta’ hdax-il elf, sitt mija u sitta u erbghin Euro (€11,646) kull sena eskluz il-Value Added Tax, b’dan pero’ li s-sid qed jirreduci r-rata ta’ kera ghal erbat elef, sitt mija u tmienja u hamsin Euro (€4,658) kull sena eskluz il-Value Added Tax ghal perjodu tal-ewwel hames (5) snin”*

Minn qari ta’ din il-klawsola l-Bord ma jistax jikkondividi dak sottomess mis-socjeta’ rikorrenti li t-terminu lokatizju kien wiehed ta’ hames snin u ghalhekk zgur ma jistax jinghad li il-kirja skadiet *ipso jure.* Apparti l-fatt li fl-ewwel parti tal-klawsola jissemma perjodu ta’ sitt xhur, fl-istess klawsola jissemma wkoll li l-hlas tal-kera ridotta kien qieghed jigi miftiehem *“**ghal perjodu tal-ewwel hames snin**”.* Dan iqajjem certu mistoqsijiet: x’inhu l-perjodu lokatizju miftiehem? Hames snin bhal ma ssostni s-socjeta’ rikorrenti fir-rikors promotur? – li fil-fehma tal-Bord mhux il-kaz invista tat-terminologija wzata. Jew inkella hames snin u nofs bhal ma qal Joseph Sammut waqt ix-xhieda tieghu? Jew aktar?

In vista ta’ dan billi huwa evidenti li l-kawzali tas-socjeta’ rikorrenti hija bbazata fuq li l-kirja tal-garaxx skadiet *ipso jure* u s-socjeta’ rikorrenti ma ppruvatx l-istess, dan il-Bord m’ghandux ghazla hlief li jilqa’ t-tielet eccezzjoni tas-socjeta’ kjamata fil-kawza u jichad l-ewwel zewg talbiet tas-socjeta’ rikorrenti.

Ir-raba' eccezzjoni sollevata mis-socjeta' kjamata fil-kawza m'ghandhiex tintlaqa' tenut kont li ma kienet tezisti ebda inkompatibilita'.

Illi s-socjeta' rikorrenti qeghda titlob il-hlas tal-arretrati tal-kera u kumpens ghall-okkupazzjoni illegali ghall-perjodu bejn it-22 ta' Dicembru 2015 sat-22 ta' Awwissu 2016. Tali talba giet proposta mhux bhala kawzali ghall-izgumbrament bhala ksur tal-iskrittura privata izda bhala talba *ut sic*. Jigi rilevat ukoll li l-ittra ufficjali li ntbaghtet mis-socjeta' rikorrenti lis-socjeta' Fashion Retailers Ltd (C 32325) li ghal darb'ohra hemm diskrepanza bejn l-isem tas-socjeta' u r-registrazzjoni numru fejn is-socjeta' giet biss interpellata sabiex thallas.

Is-socjeta' kjamata fil-kawza tirreferi ghall-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69. Biss pero' din il-kirja ma kienitx kirja protetta taht il-Kapitolu 69 izda kienet kirja li kienet regolata mill-iskrittura ffirmata u mill-Kodici Civili. Il-partijiet ftehmu fi klawsola numru tlieta li f'kaz li l-inkwilin jibqa' lura fil-hlas tal-kera ghal izjed minn ghaxart ijiem inkluz hdud u festi mid-data li tkun dovuta l-kera, tibda tiddekorri penali ta' hames euro kull jum oltre' l-kera dovuta u jekk dan id-dewmien jissokta s-sid ikollu d-dritt li jittermina l-kirja bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jigbor l-kera arretrata flimkien mal-penali dovuti. F'dawn il-proceduri s-socjeta' rikorrenti lanqas qeghda tinsisti ghall-hlas tal-penali. Fi kwalunkwe kaz, mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjeta' kjamata fil-kawza naqset thallas il-kera dovuta fil-perjodi mitluba bejn it-22 ta' Dicembru 2015 sat-22 ta' Awwissu 2016. Joseph Sammut xehed f'dan is-sens u bl-ebda mod ma gie kontestat. Dan il-Bord qieghed jippreciza li mhix jillikwida ebda ammont ghall-okkupazzjoni llegali u dan in vista ta' dak fuq deciz.

Madankollu l-Bord jinnota li s-socjeta' rikorrenti qeghda titlob l-ammont ta' €8,245.25 ghall-perjodi ta' Dicembru 2015 sa Frar 2016; Marzu 2016 sa Mejju 2016; u Gunju 2016 sa Awwissu 2016. Huwa evidenti li l-ammont mitlub jirraprezenta r-rata tal-kera qabel ma giet ridotta. Il-Bord ma jqisx li ghandu jilqa' t-talba bir-rata tal-kera bil-gholi meta l-kera fil-fatt miftehma kienet giet ridotta. Ghaldaqstant l-ammont li qieghed jigi likwidat huwa ta' €3,493.50 eskluz il-VAT li naturalment trid tizdied mal-istess.

Inkwantu ghat-talba ghall-hlas tal-kontijiet tas-servizzi l-Bord kien jistenna li jitharrek rapprezentant ta' ARMS Ltd sabiex ikollu l-ahjar prova ta' kemm jekk kien hemm ammont dovut. Ghalhekk tali talba mhix ippruvata.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi

- filwaqt li jilqa' t-tieni eccezzjoni sollevata mis-socjeta' intimata Fashion Retailers Limited (C 36172) u ghalhekk jilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju,
- jichad l-ewwel zewgt eccezzjonijiet tas-socjeta' kjamata fil-kawza,
- jilqa' t-tielet eccezzjoni tas-socjeta' kjamata fil-kawza u konsegwentement jichad l-ewwel zewg talbiet tas-socjeta' rikorrenti,
- jichad ir-raba' eccezzjoni tas-socjeta' kjamata fil-kawza;
- jichad il-hames u s-sitt eccezzjonijiet tas-socjeta' kjamata fil-kawza u tilqa' biss in parte t-tielet u r-raba' talbiet tas-socjeta' rikorrenti billi qieghed jigi dikjarat li l-kumpanija socjeta' kjamata fil-kawza hija debitrici tal-kumpanija rikorrenti fis-somma ta' €3,493.50 ma' liema ammont trid tizdied il-VAT u dan bhala arretrati ta' kirjiet, u l-Bord jordna lil kumpanija Fashion Retailers Enterprises Limited (C 32325) thallas l-ammont hekk likwidat bl-imghax legali skont il-ligi;
- jichad il-hames u s-sitt talbiet tas-socjeta' rikorrenti invista ta' dak deciz;
- jilqa' s-seba' eccezzjoni u jichad is-seba' u tmien talbiet tas-socjeta' rikorrenti.

Bl-ispejjez inkwantu ghall-ewwel, it-tieni u r-raba' eccezzjonijiet tas-socjeta' kjamata fil-kawza ghandhom ikunu a karigu tal-istess socjeta' u inkwantu ghat-tielet u r-raba' talbiet tas-socjeta' rikorrenti dawn ghandhom ikunu a karigu inkwantu ghal nofs mis-socjeta' rikorrenti u n-nofs l-iehor tas-socjeta' kjamata fil-kawza; mill-bqija spejjez a karigu tas-socjeta' rikorrenti anki dawk rigwardanti s-socjeta' intimata.

Salv id-dritt ghas-soccjeta' rikorrenti li tipprocedi bi procedure ohra tenut kont ta' dak li rrizulta fil-mori tal-proceduri.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur