BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 59/2013

Darren Lapira

vs

Julian Agius

Illum, 09 ta' Novembru 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012) il-kontendenti dahlu fi skrittura ta' lokazzjoni tal-fond 210, Tower Road, Sliema, maghruf bhala 'The Kitchen' qabel maghruf ukoll bhala 'Otto & Mezzo'. Kopja ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni qed tigi annessa u mmarkata Dok A.

2. Illi ir-rikorrent ghamel investiment sostanzjali f'dan il-fond biex arredah kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza;

3. Illi sussegwentement ir-rikorrent beda juza dan il-fond bhala restaurant u dan kien l-unika font ta' introjtu tieghu;

4. Illi ricentement ir-rikorrent sar jaf illi l-fond inkwistjoni huwa afflitt minn hsarat serji strutturali li addirittura jrenduh perikoluz u ghalhekk il-fond jinsab maghluq;

5. Illi minhabba f'dan kollu r-rikorrent sofra u qieghed isofri danni kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.

6. Illi l-intimat gie interpellat sabiex jersaq ghar-ricessjoni tal-iskrittura ta' lokazzjoni inkwistjoni u sabiex jersaq ghal likwidazzjoni u hlas ta' danni izda baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant, ir-rikorrent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha;

1. Tiddikjara illi l-fond 210, Tower Road, Sliema, maghruf bhala 'The Kitchen' qabel maghruf ukoll bhala 'Otto & Mezzo' mikri lill-attur huwa afflitt minn hsarat serji strutturali li addirittura jrenduh perikoluz u ghalhekk ma jistax jintuza;

2. Tordna konsegwentement il-hall ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni ffirmata bejn il-kontendenti fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012)

3. Tiddikjara ukoll konsegwentement illi r-rikorrent sofra danni.

4. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrent.

5. Tikkundanna lill-intimat ihallas id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' mandat ta' sekwestru numru 671/13 u l-intimati in subizzjoni;"

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

"1. Illi din il-kawza hija inpronobbli mir-rikorrenti u dan peress illi huwa kien inadempjenti kuntrattwalment fit-termini tal-kuntratt lokatizzju de quo ferm qabel il-prezentata tar-rikors promotur tieghu u ghalhekk huwa kien zvestit minn kull dritt ta' azzjoni naxxenti mir-relazzjoni kuntrattwali li kien inholqot bejn il-partijiet permess tal-istess kuntratt ta' lokazzjoni u konsegwentement l-esponent ghandu jinheles mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi minghajr pregudizzju, il-procedura odjerna hija wkoll impronibbli mir-rikorrent ghaliex manifestament infondata fit-termini tal-istess kuntratt lokatizzju u dan fit-termini tal-Artikoli E (i) sa (v) [u partikolarment il-paragrafi (i) u (iii)] u fid-dawl ta' l-istess disposizzjonijiet kuntrattwali it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda u rigetati bhala fiergha.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit l-esponent jaqbel li ghandu jigi ordnat il-hall tal-ftehim lokatizzju izda dan mhxu ghar-ragunijiet indikati mir-rikorrent fl-att promotur izda kuntrarjament ghar-ragunijiet imputabbli lill-istess rikorrenti.

4. Illi t-talba ghal danni hija infondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet indikati fit-tieni u t-tielet eccezzjoni mressqa hawn aktar il' fuq kif ukoll ghaliex se mai kien huwa li kkaguna danni lill-

esponent bl-inadempjenzi kuntrattwali tieghu hekk kif ser jigi propost b'kawza separata mill-istess esponent eccipjenti.

5. Illi minghajr pregudizzju jekk ir-rikorrent sofra xi danni, dawn ma jwiegibx ghalihom l-esponent.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Sema' l-provi .

Ra s-sentenza preliminari tieghu tas-16 ta' Novembru 2015.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent tal-01 ta' Awissu 2017.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ghan-nom ta' l-intimat.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrent qed jitlob (1) dikjarazzjoni li l-fond mikri huwa afflitt minn hsarat serji strutturali li addirittura jrenduh perikoluz u ghalhekk ma jistax jintuza; u (2) konsegwenti hall ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni; u (3) dikjarazzjoni li sofra danni; u (4) likwidazzjoni ta' tali danni; u (5) kundanna ghall-hlas ta' l-istess.

Illi fil-mertu, l-intimat jeccepixxi illi (1) jaqbel li tinhall il-kirja izda dan ghar-ragunijiet imputabbli lir-rikorrent; u (2) it-talba ghad-danni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u (3) jekk ir-rikorrent sofra xi danni, dawn ma jwegibx ghalihom l-esponent.

Illi l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari gew decizi permezz tas-sentenza preliminari ta' dan il-Bord tas-16 ta' Novembru 2015. Illi ghalhekk permezz ta' din is-sentenza il-Bord se jghaddi biex jiddeciedi dwar il-mertu.

Il-fatti fil-qosor

Ir-rikorrent kien kera l-fond mertu tal-kawza minn ghand l-intimat. Dan wara li ghamel xi zmien jahdem bhala chef mal-inkwilin ta' qabel. U kien herqan hafna li jidhol fil-kirja. Huwa ddikjara mas-sid, l-imtimat, li huwa kien jaf il-fond kif inhu u n-negozju kif inhu. Ghall-ewwel in-negozju kien sejjer tajjeb izda gie zmien fejn l-intimat ma setax ilahhaq mal-kera u fil-fatt waqaf ihallas u kien qed jitkellem mas-sid dwar x'seta jsir. B'inizjattiva tieghu stess rega' prova jqajjem il-business billi jaghmel refurbishment u waqt tali xoghol inkixfu l-kolonni tal-konkos fejn irrizulta li l-kolonna tan-nofs kellha xi hsarat strutturali ta' certu entita u li xi kolonni ohra kienu ukoll qed igarrbu xi hsarat. Ir-rikorrent ma kompliex bix-xogholijiet u minflok istitwixxa dawn il-proceduri fejn qed jivvanta li a bazi ta' tali hsarat huwa ma setax ikompli bin-negozju tieghu u sofra danni konsiderevoli.

Il-Provi

Illi r-rikorrent xehed fit-tul a folio 28 sa 30, a folio 64 sa 69[1] u a folio 171 sa 197[2] tal-process.

---

[1] Meta nbeda ukoll il-kontro-ezami.
[2] Fejn tkompla l-kontro-ezami, u saru ukoll ri-zami qasir u mill-gdid il-kontro-ezami relattiv.

Mix-xhieda tieghu jirrizulta:

1. Illi huwa ried jiehu l-kirja tal-imsemmi fond minn ghand l-inkwilin Mark Gauci.
2. Illi huwa ghamel zmien jahdem ma' l-istess inkwilin qabel ma dahal fil-kirja.
3. Illi huwa kien jaf dak kollu li kellu jkun jaf dwar tali negozju u dan iddikjarah hu stess meta gibidlu l-attenzjoni s-sid u cioe l-intimat li kien se jidhol ghall-kirja minghajr ma ra l-affarijiet tieghu.
4. Illi huwa hallas goodwill lill-inkwilin precedenti fl-ammont ta' tletin elf Ewro (€30,000) u sittin elf Ewro (€60,000) ghall-equipment fil-fond fl-ammont.
5. Illi meta beda jaqa' lura fil-pagamenti, l-goodwill kienet intilfet u n-negozju kien sejjer hazin.
6. Illi huwa wasal fi stat li ma baqax ihallas il-kera.
7. Illi moghti l-opportunita' li jinhall mill-kirja, huwa ghazel li jibqa' fil-kirja u jipprova mill-gdid u beda jaghmel refurbishment.
8. F'dan l-istadju r-rikorren kien ilu xhur ma jhallas il-kera dovuta.
9. Meta inkixfu l-kolonni rrizulta li wahda minnhom kellha difett ta' certu entita' u xi uhud ohrajn kienu ghadhom ma garrbux tant hsara.
10. Ir-rikorrent prova jdawwar din il-hsara ghall-beneficcju tieghu u beda jivvanta mal-intimat li minhabba tali hsarat ma setax ikompli fin-negozju.
11. Ir-rikorrent jikkonferma li l-intimat ma kienx jaf b'dawn il-hsarat pero ha din is-sitwazzjoni bis-serjeta u wara li gab il-periti immedjatament ghamel il-manutenzjoni mehtiega.
12. F'dak iz-zmien ir-rikorrent kien diga rrilaxxja l-fond u kien ilu ma jhallas il-kera.
13. Jghid li pero hu ma kienx qed jifhem li ma kienx ser jiehu l-fond lura.

14. Jghid ukoll illi huwa ma halla xejn minn hwejgu fl-imsemmi fond ghajr ghat-tabella ta' barra u cioe' l-isem tal-hanut "The Kitchen".
15. Rinfaccjat li fil-fatt kien l-avukat tieghu stess li rritorna c-cwievet u li l-kirja kienet hekk itterminata, jghid li jrid jara l-karta illi kienu ffirmaw, pero' dan il-punt ma regax tqajjem mir-rikorrent.

Mix-xhieda tal-Perit Stephen Grech u r-rapport peritali tieghu, a folio 87 sa 90 tal-process u mix-xhieda tal-Perit Kevin Farrugia u r-rapport peritali tieghu a folio 100 sa 149 tal-process, jirrizulta li l-hsara li kien hemm fil-kolonni kienet dovuta ghas-sulari addizzjonali li nbnew fuq il-blokk. Dawn ir-rapporti huma t-tnejn ex parte.

Mix-xhieda ta' Joanna Bartolo a folio 74 u d-dokumenti annessi sa folio 86 tal-process jirrizulta x'facilitajiet ha r-rikorrent mill-bank sabiex jopera n-negozju tieghu.

Mix-xhieda (affidavit) ta' Marcella Galea a folio 157 tal-process jirrizulta li r-rikorrent kien deciz u insistenti li jrid jidhol fil-kirja u ddikjara li l-homework tieghu kien ghamlu u jaf ghal x'hiex diehel. Din ix-xhud ma gietx kontroezaminata u l-verzjoni taghha ma gietx kontradetta minn hadd.

Din il-verzjoni giet konfermata wkoll mill-intimat fix-xhieda tieghu a folio 24 sa 26 tal-process. Saret biss domanda wahda in kontro-ezami lill-intimat dwar jekk hax passi ghat-terminazzjoni tal-kirja jew biex jithallas il-kera b'lura.

Mix-xhieda tal-Avukat Roberto Montalto a folio 199 sa 208, jirrizulta li c-cwievet gew ritornati lilu biex jghaddihom lill-klijent u jikkonferma wkoll kif saru l-affarijiet minn naha tar-rikorrent sabiex ir-rikorrent jidhol fil-kirja.

Permezz tal-ittra ufficjali a folio 212 tal-process, l-intimat interpella lir-rikorrent sabiex ihallas l-iskadenzi tal-kera dovuta b'lura.

Fil-frattemp il-fond gie mikri lil terzi persuni u r-rikorrent kien jaf li gie mikri lil terzi persuni.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Illi l-partijiet qablu li fil-fatt irrizulta li l-fond kien garrab xi hsarat strutturali u kien hemm bzonn illi jsiru t-tiswijiet necessarji. Mill-provi prodotti pero jirrizulta li la darbu saru t-tiswijiet, u li l-intimat esegwixxa tempestivament, il-fond tkompli jintuza tant illi dahlet terza persuna fil-kirja. Konsegwentament, l-ewwel talba tar-rikorrent ma tistax tigi milqugha.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li r-rikorrent innifsu ttermina l-kirja meta rritorna c-cwievet u din it-terminazzjoni giet accettata mill-intimat, li kien kuntent li jiehu c-cwievet lura. Illi ghalhekk il-Bord qed jiddikjara l-imsemmi kirja terminata.

Illi mill-provi prodotti pero’ ma jirrizultax li r-rikorrent sofra danni. Dan minhabba l-fatt illi meta r-rikorrent ha d-decizjoni li jibqa’ jirriskja fin-negozju u ghazel li jaghmel ‘refurbishment’, minn fejn irrizultaw il-hsarat strutturali, n-negozju tieghu kien diga mar hazin konsegwenza tal-azzjonijiet tieghu stess u mhux tal-intimat.

Illi in oltre it-talba ghall-hlas tal-‘goodwill’ fis-somma ta’ tletin elf Ewro li r-rikorrent hallas lil Mark Gauci, zgur li ma tistax tigi diretta lejn l-intimat, stante li l-intimat ma kellu x’jaqsam xejn man-negozju tar-rikorrent u t-telf tal-imsemmija ‘goodwill’ zgur ma hiex imputabbli lill-intimat.

Illi, konsegwentament m’hemmx lok li jigu kunsiderati r-raba’ u l-hames talba tar-rikorrent.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur