Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli

Saviour Vella (K.I. 487966(M))

Vs

1. **Angelo Bugeja (K.I. 477354 M)**
2. **Rose Ann Bugeja (K.I. 446757M)**

Rik Nru: 151/18

Illum 14 ta' Frar 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' kirja datat nhar l-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013), l-esponenti kkonceda lill-intimati taht titolu ta' kera, il-fond BS Buildings, lokat f'Mosta Road, limiti ta' Hal-Lija u dana taht il-patti u kundizzjonijiet kollha kif pattwiti fl-istess ftehim, u dan ghall-finijiet kummercjali, koppja tal-iskrittura qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala dok 'A';

2. Illi dina l-kirja nghatat ghall-perjodu mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) sat-tletin (30) ta' Gunju tas-sena elfejn u sbatax (2017), bil-kera ta' dsatax il-elf u mitejn u sbatax il-Ewro u tlieta u tletin il-centezmu (€19,217.33);

3. Illi fit-tletin (30) ta'Gunju tas-sena elfejn u sbatax (2017), skada l-kuntratt li jirregola l-kirja *de quo*, u l-intimati rrilaxxaw il-pussess tal-fond inkwistjoni u ghaldaqstant llum il-gurnata dina l-kirja m'ghadhiex aktar *in vigore*;

4. Illi *nonostante* tad-disposizzjonijiet tal-istess ftehim, l-intimati agixxew in *mala fede* u in vjolazzjoni tal-obbligi taghhom li jzommu u jippreservaw il-fond fl-istat prestin tieghu;

5. Illi *di piu',* fit-tmiem tal-kirja, l-imsemmi fond ma giex ritornat fi stat tajjeb ta' manutenzjoni li kien fih, stante illi fiz-zmien tal-kirja twahhlu *stickers* mat-twieqi, kif ukoll gew ikkagunati hsarat estensivi minhabba l-imsemmi agir, li kkonstitwixxa dannu fil-proprjeta' a spejjez tal-esponenti;

6. Illi l-esponenti dahal fi spejjez addizzjonali minhabba t-twahhil tal-imsemmija stickers da parti tal-agir tal-intimati, stante li kellu jsir it-tindif professjonali fuq it-twieqi ghat-tnehhija tal-kollau aghar minn hekk kellu jsir is-sostituzzjoni tal-hgieg laminat minhabba shuttering li kien ikkawzat unikament mit-twahhil tal-istickers u dan kollu ssarraf f'danni ingentissimi ghall-esponenti;

7. Illi l-intimati huma debituri tal-esponenti fl-ammonti ta':

   a. Hamest'elef, erba' mija u erbgha u erbghin ewro u tnejn u hamsin-il centezmu (€5,444.52) rapprezentanti ta' tibdil tal-hgieg kkawzat mis-shattering; u
   b. Mitejn u erbghin ewro (€240), rapprezenatnti ta' hlas ghat-tindif professjonali fuq il-hgieg;

8. Illi effettivament, l-intimati gew debitament interpellati sabiex *inter alia* jonoraw l-obbligi minnhom assunti sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni tad-danni ngunti u spejjez b'konnessjoni mal-kirja surriferita;

9. Illi minkejja dan, l-intimati baqghu inadempjenti u ghaldaqstant kellhom jigu stitwiti dawn il-proceduri;

10. Illi ghalhekk l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' hamest'elef, sitt mija u erbgha u tmenin ewro u tnejn u hamsin il-centezmu (€5,684.52);

11. Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza tal-esponenti.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti qieghed jitlob bir-rispett ghala dana l-Bord, m'ghandux prevja kwalunkwe decizjoni ohra necessarja u opportuna f'dana r-rigward:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati naqsu milli jwettqu dak li huma kienu obligati illi jwettqu fit-termini tal-iskrittura ta' lokazzjoni fuq imsemmija;

2. Jiddikjara illi dana l-agir da parti tal-intimati kkawzaw danni lill-esponenti;

3. Jiddikjara illi l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' hamest'elef, sitt mija u erbgha u tmenin ewro u tnejn u hamsin il-centezmu (€5,684.52). rapprezentanti l-bilanc in konnessjoni mat-tibdil u tindif professjonali;

4. Jordna lill-istess intimati jhallsu d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimati li qeghdin minn issa jigu ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati li permezz taghha eccepew:

1. Illi primarjament, l-esponenti qed jeccepixxu n-nullita' ta' dan ir-rikors fit-totalita' tieghu a tenur tal-artikolu 907(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi l-atturi odjerni kienu diga' intavolaw kawza ohra quddiem it-Tribunal Ghal Talbiet Zghar bl-avviz numru 67/2018 fuq mertu identiku ghal dan fejn it-talbiet taghhom sussegwentement gew ceduti u huma naqsu milli jhallsu l-ispejjez tal-istess proceduri.

2. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenti ma kkawzaw l-ebda hsarat fil-fond mikri anzi rritornawh fi stat ahjar minn dak li kien qabel ma gie mikri lilhom stante illi ghamlu hafna benefikati fl-istess fond bhal bibien, madum, blinds, shower bil-jets, surround system, fridge u airconditioners godda.

3. Illi l-esponenti nefqu circa hamsa u tletin elf ewro (€53,000) f'miljoramenti u tiswijiet fil-fond inkwistjoni u dan sabiex igibu l-fond fi stat dicenti liema miljoramenti u tiswijiet baqghu fil-fond inkwistjoni mat-terminazzjoni tal-

kirja a beneficcju tal-attur satnte illi huma ma rcevew l-ebda rimbors ghall-miljoramenti minnhom maghmula.

4. Illi mhuwiex minnu illi l-esponenti agixxew b'*mala fede* u in vjolazzjoni tal-obbligi taghhom li jzommu u jippreservaw il-fond inkwistjoni stante illi fit-terminazzjoni tal-kirja huma rritornaw l-fond fl-istat pristine tieghu sahansitra ahjar milli kienu haduh fil-bidu tal-kirja stante l-miljoramenti li saru tul il-perjodu tal-kirja.

5. Illi l-istickers li r-rikorrent qieghed jaghmel referenza ghalihom gew imwahhla bil-kunsens tas-sid mill-kerrej antecedent u cioe' minn Lavish Company Limited.

6. Illi l-allegati hsarat li qed isemmi r-rikorrenti ma jezistux u m'huma xejn hlief *fair wear and tear* u ghalhekk l-esponenti m'ghandhom jaghtu xejn lir-rikorrenti.

7. Illi anke jekk dawn il-hsarat jezistu dawn gew kagunati mill-attur innifsu jew min-nies imqabdin minnu stante illi fir-rikors promotur jinghad ex admissis illi l-allegata hsara saret meta inqalghu l-istickers minn mal-hgieg tramite 'tindif professjonali', liema tindif jirrizulta illi ma kien professjonali xejn gialadarba tkisser il-hgieg biex inqalghu l-istickers.

8. Illi a tenur tal-artikolu 1037 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta *"kull min ghal xi xoghol jew servizz iehor iqabbad persuna mhux ta' hila, jew illi hu ma jkollux ragun jahseb li hija ta' hila, hu obbligat ghall-hsara illi dik il-persuna, ,minhabba n-nuqqas ta' hila taghha, tikkaguna lil haddiehor fl-esekuzzjoni tax-xoghol jew servizz hawn fuq imsemmi",* u ghalhekk l-eccipjenti jirrizervaw minn issa li jitolbu l-kjamat fil-kawza tal-persuna jew persuni li qalghu l-istickers inkwsitjoni.

9. Illi l-esponenti jaghmlu referenza ghas-sentenza ***Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci et*** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 t'April 2010 fejn gie stabilit gialadarba r-rikorrenti accettaw ic-cwievet tal-fond inkwistjoni minghand l-intimati fil-gurisprudenza huma rrinunzjaw ghad-drittijiet li talvolta seta' kellhom fuq l-istess fond konsistenti ukoll f'danni li huma jippretendu li sofrew b'konsegwenza t'okkupazzjoni ta' dan il-fond.

10. Illi gialadarba r-rikorrenti ghazlu li jircievu c0cwievet tal-istess fond li setghu liberament irrifjutaw, haga li m'ghamlux, ma jistghux jippretendu

issa illi jircievu danni ta' haga minnhom pretiza meta wiehed ghandu jippresupponi illi l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-intimat turi terminazzjoni tal-kirja fi stat tajjeb u adegwat mill-istess inkwilini. Kieku dan ma kienx minnu r-rikorrenti ma kienux jaccettaw ic-cwievet u l-intimata kienet tiddepozita c-cwievet fir-registru tal-Qorti u b'hekk ir-rikorrenti kienu jippreservaw id-dritttijiet minnhom pretizi a tenur tal-ligi vide **Emanuel Cauchi et vs BCF Holding Limited et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Gunju 2006.

11. Illi l-accettazzjoni tac-cwievet mir-rikorrenti jwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja u ghar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond u wkoll ghar-rinunzja da parti tal-atturi ta' kull dritt li seta' kellha rigwardanti drittijiet li hija tippretendi li ghandha haga li m'ghamlitx b'dan illi l-att taghha li tircievi c-cwievet tekwivali ghal terminazzjoni tal-kirja u tal-obbligi naxxenti mill-istess kirja u dan kif gie deciz b'sentenza tal-Qorti tal-Appell, Sede Civili ***Antonio Catania vs Ronaldo Zahra*** fl-20 ta' Frar 1953.

12. Illi gialadarba l-intimati irritornaw ic-cwievet tal-fond lis-sid bil-kunsens u l-approvazzjoni taghhom ma jistax jimmilita favur taghhom illi jippretendu l-hlas tad-danni wara tali terminazzjoni ghax l-accettazzjoni tac-cwievet saret bla ebda riserva jew kundizzjoni. Tali riserva kellha ssir kontestwalment mal-accettazzjoni tac-cwievet izda jidher car illi c-cavetta tal-fond de quo giet accettata bla ebda kundizzjoni wara li saaru l-hlasijiet kollha li kellhom isiru, daru l-meters tad-dawl u ilma u r-rikorrenti hadu l-pussess tal-fond lura minn ghand l-intimati biex b'hekk din ghandha l-effett naturali taghha u cioe' li giet terminata l-kirja ghas-saldu vide ***Stivala Operations Limited vs Shandelle Scicluna*** deciza mill-Qorti tal-Magistrati fil-15 ta' Lulju 2014.

13. Illi konsegwentement l-intimati m'ghandhom jaghtu xejn u m'ghandhom ihallsu xejn lir-rikorrenti.

14. Illi inoltre' l-intimati m'ghandhom ihallsu xejn stante illi l-inkwilini l-godda kissru kull m'hemm ghall-iskopijiet tan-negozju taghhom kif miftiehem mar-rikorrenti u dan kif jirrizulta mir-ritratti hawn annessi u mmarkati bhala Dokument A sa F.

15. Salv eccezzjonijiet ohra.

Sema’ x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti.

Ikkunsidra

Illi din hija sentenza parzjali dwar l-ewwel eccezzjoni tal-intimati li permezz taghha eccepew in-nullita’ ta’ dan ir-rikors fit-totalita’ tieghu a tenur tal-artikolu 907(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta stante illi l-atturi odjerni kienu diga’ intavolaw kawza ohra quddiem it-Tribunal Ghal Talbiet Zghar bl-avviz numru 67/2018 fuq mertu identiku ghal dan fejn it-talbiet taghhom sussegwentement gew ceduti u huma naqsu milli jhallsu l-ispejjez tal-istess proceduri.

Illi mhux kontestat li verament kien hemm il-proceduri msemmija bejn il-partijiet u li l-mertu kien identiku.

Illi r-rikorrenti jsostni li huwa baghat cekk lil Fenech & Fenech Advocates. Meta ha l-pedana tax-xhieda huwa pprezenta fotokopja ta’ cekk datat 12 ta’ Novembru 2018, fimkien mal-ittra li permezz taghha gie interpellat mill-avukat tal-intimati sabiex ihallas l-ispejjez dovuti liema ittra kienet datata 29 ta’ Mejju 2018[1].Huwa qal li ma jafx meta rcieva l-ittra ta’ interpellazzjoni ghall-hlas.

Illi l-intimati xehdu li huma ma rcevewx hlas ghall-ispejjez tal-istess proceduri. Dr Edward Debono xehed li ma wasal l-ebda cekk l-ufficcju Fenech & Fenech bl-ispejjez tar-registru u tal-ispejjez legali tieghu.

Illi abbazi ta’ dak li rrizulta dan il-Bord m’ghandux ghalfejn jiddubita dak li xehed Dr Edward Debono. D’altronde’ r-rikorrent jekk verament ried jassigura ruhu li c-cekk jasal u jkun hemm konferma ta’ meta gie ricevut messu baghtu permezz ta’ posta registrata,

Illi l-proceduri odjerni gew intavolati fit-3 ta’ Ottubru 2018, u fi kwalunkwe kaz l-allegat cekk kien datat 12 ta’ Novembru 2018 u kwindi xorta wahda wara d-data tal-prezentata tar-rikors.

Stabilit dan, il-Bord pero’ jirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet **Anna Ellul et vs Anthony Caruana et**[2]

In-nullità ta’ din l-istanza skond l-art. 907(2) tal-Kap. 12 u dan peress li fuq l-istess meritu kienet proposta l-kawża 529/05 fl-istess ismijiet quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) presjeduta mill-Maġistrat Dr Michael Mallia, u din ġiet ċeduta fis-17 ta’ Mejju 2006 u ma tħallsux l-ispejjeż tal-kawża qabel ġiet proposta din il-kawża.

[1] Dok SV1

[2] Prim’Awla tal-Qorti Civili, Cit Nru:452/2006 deciza fid-19 ta’ Frar 2008

Din is-sentenza tallum hija dwar din l-eċċezzjoni.

L-art. 907(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:

907.(2) Il-parti li tirrinunzja għall-atti għandha tħallas l-ispejjeż tal-kawża u hija ma tistax tibda kawża oħra għall-istess ħaġa, qabel ma tkun fil-fatt ħallset dawk l-ispejjeż lill-parti l-oħra. Irriżulta illi tassew illi l-istess atturi kienu fetħu kawża oħra kontra l-istess konvenuti bl-istess talba għal żgumbrament mill-istess fond rurali u illi kienu ċedew dik il-kawża; ma hux kontestat ukoll illi l-ispejjeż ta' dik il-kawża ma kinux tħallsu mill-atturi3. Il-konvenuti issa qegħdin igħidu illi dak in-nuqqas iġib in-nullità tal-kawża tallum.

Tassew illi l-art. 907(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili igħid illi l-parti li tkun irrinunzjat għall-atti ma tistax tibda kawża oħra għall-istess ħaġa qabel ma tkun ħallset lill-parti l-oħra l-ispejjeż ta' l-ewwel kawża. Madankollu, dak in-nuqqas ma huwiex wieħed illi, taħt l-art. 789 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, iġib in-nullità ta' atti ġudizzjarji.

Għalhekk, għalkemm is-smigħ tal-kawża dwar it-talbiet ta' l-atturi ma jistax jinbeda qabel ma dawn ikunu ħallsu lispejjeż ta' l-ewwel kawża, il-konsegwenza tkun mhux illi jitħassru l-atti iżda illi l-kawża tibqa' sine die sakemm l-ispejjeż ikunu tħallsu.

Decide

Il-Bord jaqbel ma' tali insenjament u ghalhekk jiddifferixxi l-kawza sine die b'dan illi l-kawza ma tergax titqiegħed fuq il-lista għas-smigh qabel ma r-rikorrent juri illi hallas lill-intimati l-ispejjez tal-avviz numru 67/2018 quddiem it-Tribunal Ghal Talbiet Zghar.

Tikkundanna lir-rikorrent ihallas l-ispejjez ta' dan l-episodju.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur