QORTI CIVILI PRIM' AWLA

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 10 ta' Dicembru, 2020

Numru 13

Rikors Guramentat Nru. 588/2019

Angelo Abela

vs

Lawrence Briffa u martu Rosaria Briffa u
Pawlu Bugeja u martu Victoria Bugeja u
l-Perit David Psaila ghan-nom tal-kumpanija D Peak Ltd

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tal-14 ta' Gunju, 2019 li jghid hekk:

1. Illi huwa ghamel kuntratt ta' kirja mal-konvenuti dwar kumpless maghruf bhala ta' Ganza Cash & Carry fi Triq Mario Pace, Qormi, u fuq liema kirja kien hemm ftehim li kemm-il darba jingieb il-permess ta' supermarket fuq ground floor u l-ewwel sular huwa jhallas rata ghola ghall-kirja u peress li minkejja li dan ma kienx minnu anzi saret applikazzjoni u giet irtirata mill-istess konvenuti,i ppretendew li ghax hareg il-permess fuq il-ground floor toghla l-kirja skont il-kuntratt.

2. Illi minn indagini li saret mal-Awtorita tal-Ippjanar kien car li l-ewwel saret it-talba halli jigu moghtija permessi ta' supermarket fil-ground floor level u fil-first floor liema applikazzjoni pero giet irtirata kif diga ntqal. Ir-raguni li giet irtirata l-istess applikazzjoni u nzammet biss fuq il-ground floor kienet illi l-konvenuti ghal tali tibdil ta' permess kienu se jhallsu somma sostanzjali u dan ma riedux jaghmluh u ppruvaw jehilsu bl-irhis pero mhux skont il-ftehim li kien hemm. Illi z-zieda tal-kera bdiet mix-xahar ta' Ottubru 2014 tul is-sena 2015 u seba' xhur ohra mis-sena 2016. Imbaghad

zieda iktar gholja f'Awwissu tal-2016. Li dawn igibu l-ammont totali li gie mhallas zejjed ta' €28,570.

3. Illi ghalkemm il-konvenuti gew interpellati biex jirrifondu l-ammonti mhallsin zejda lilhom dan naqqsu li jaghmluh u ghalhekk kellha ssir din il-kawza. Illi ghandu jinghad li hemm l-element ta' frodi minn naha tal-istess konvenuti peress li kien sussegwentement li nstab li l-applikazzjoni li fuqha kienu qed jiftiehmu meta sar il-kuntratt giet rtirata minghajr il-kunsens u minghajr il-konsapevolezza tal-attur.

Talbiet
Jghidu l-konvenuti ghala din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex

(1) tikkundannahom li jirrifondu lill-attur is-somma ta' €28,570 (tmienja u ghoxrin elf hames mija u sebghin ewro) mhallsa zejda fuq il-kera skont il-kuntratt ta' bejniethom tas-6 ta' Frar 2010.

(2) Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali mill-ittra ufficjali ta' Marzu 2019. Kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament is-socjeta D. Pak Ltd (C-1224) ma tezistix imma s-socjeta intimata hija D Peak Limited (C-12224) u ghalhekk konsegwentement ghandhom jsiru l-korrezzjonijiet relattivi u l-intimati jekk hemm bzonn jergghu jigu notifikati mill-gdid bil-korrezzjonijiet msemmija.

2. Illi l-intimati ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante illi l-ftehim tal-11 ta' Gunju 2013 redatt minn Nutar Dottor Bartolomeo Micallef hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A" kien ma' Ta' Ganza Cash & Carry Limited u mhux mal-attur Angelo Abela minkejja li saret referenza ghall-iskritturi tas-6 ta' Frar 2010 u 16 ta' Lulju 2010 "Dokumenti B u C" hawn annessi redatti bejn l-istess intimati u Angelo u Carmela Abela, u dan kif jirrizulta mill-istess skrittura hawn fuq referita.

3. Illi s-socjeta Ta' Ganza Cash & Carry Limited (C-49041) hija fi stadju ta' stralc u ghalhekk zgur illi Angelo Abela ma ghandux ir-rappresentanza guridika tal-istess socjeta, kif jirrizulta mid-"Dokument D" hawn anness u ghal din ir-raguni wkoll huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

4. Illi konsegwentement, l-intimati ma ghandhom jaghtu xejn lill-Angelo Abela u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

5. Illi bla pregudizzju ghall-premess, id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-Ganza Cash & Carry fi Triq Mario Pace, Qormi, hija munita bil-permessi necessarji ghal supermarket u ghal showroom kif mifthema u ilha hekk munita mill-5 ta' Awwissu 2014 skont PA2656/12 "Dokument E" hawn anness.

6. Illi ai termini tal-iskrittura tal-11 ta' Gunju 2013, Dokument A surreferit, il-blokka bini kienet konsistenti f'basement, ground floor, first floor showroom u second floor, u illi ai termini tal-penultimu artikolu tal-istess skrittura, gie miftiehem illi f'kaz illi l-imsemmija showroom/supermarket tinghalaq ghal certu perjodu, l-inkwilin jkun

rilaxxjat mill-obbligu li jhallas il-kera sakemm jkun awtorizzat li jerga’ jiftah tul dak il-perjodu li ma joperax.

7. Illi dan minnufih jfisser illi l-partijiet kienu jafu illi l-permess relattiv tas-supermarket kellu jkun fil-livell tal-ground floor waqt li l-ewwel sular kellu jkun showroom, il-basement carpark, u t-tielet sular (second floor) showroom. Dan jirrizulta mill-istess skrittura tal-11 ta' Gunju 2013.

8. Illi minn meta nhareg il-permess PA2656/12 ta' supermarket flok mini market, u cioe fil-5 ta' Awwissu 2014, Dokument E fuq referit, mill-Awtorita tal-Ippjanar, minn dak iz-zmien l' hawn huwa opera bhala supermarket u mhux mini market u kellu l-obbligu biex jhallas il-kera awmentata stante illi qatt ma gie miftiehem illi huwa kellu jkollu permess ta' supermarket fuq il-blokka kollha in kwistjoni imma biss li fil-binja in kwistjoni jkun hemm permess ta' supermarket u fis-sulari l-ohra showroom u fil-basement carpark ghall-istess binja. U dan kif rifless fil-ftehim tal-11 ta' Gunju 2013, Dokument A surreferit, redatt minn Nutar Dottor Bartolomeo Micallef.

9. Illi l-attur kien jaf li l-intimati ma kellhomx obbligi biex johorgu permess fuq il-binja kollha bhala supermarket imma biss fil-livell tal-ground floor, ghax kieku fl-iskrittura tal-11 ta' Gunju 2013, Dokument A, ma kienux jifthemu li l-imsemmija "showroom/supermarket" jekk "tinghalaq ghal certu perjodu l-inkwilin jkun rilaxxjat mill-obbligu li jhallas il-kera sakemm awtorizzat jerga’ jiftah tul dak il-perjodu li ma joperax."

10. Illi inoltre, l-applikazzjoni PA2656/12, Dokument E, giet sottomessa lill-Awtorita tal-Ippjanar fl-14 ta' Lulju 2012, u l-ftehim raggunt ma' Ta' Ganza Cash & Carry Ltd intlahaq fil-11 ta' Gunju 2013, u cioe waqt il-process ta' tali applikazzjoni, li huwa kien mgharraf biha.

11. Illi barra minn hekk, b'kuntratt tat-30 ta' Lulju 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef, hawn anness u mmarkat bhala “Dokument F", bint l-attur, Diane Abela, li dahlet fiz-zarbuna ta' Ta' Ganza Cash & Carry Limited, akkwistat minghand l-intimati, basement, ground floor u first floor showroom, inkluz l-arja u s-sottosuol, minn fejn jirrizulta illi l-binja in kwistjoni ma kellhiex ikollha permessi totali ta' supermarket imma wkoll ta' showroom.

12. Illi barra minn hekk, ghandu jinghad illi kif jirrizulta mill-istess kuntratt Dokument F, minn xi perjodu wara l-2014, il-kirja kienet tghajjat lil Diane Abela u mhux lil Ta' Ganza Cash & Carry Limited u/jew lill-attur, u ghalhekk ghal din ir-raguni wkoll, l-intimati ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan kif jirrizulta mid-Dokumenti "Dok. G1 sa Dok. G13" hawn annessi.

13. Illi konsegwentement it-talbiet attrici ghar-rifuzjoni tal-flus imsemmija ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi xejn mhuwa dovut lill-attur Angelo Abela peress illi fi kwalsiasi kaz, il-ftehim ma sarx mieghu.

14. Salv eccezzjonijiet ohra u bl-ispejjez.

Rat li fis-seduta tas-7 ta' Novembru 2019 (b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni) intalbet korrezzjoni fl-okkju fis-sens li l-isem tas-socjeta` konvenuta ghandha taqra "D Peak Ltd" u mhux D Pak Ltd, liema talba ma gietx opposta u ghalhekk din il-qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni. Il-kawza giet differita ghall-provi tal-konvenuti fir-rigward tat-tieni u t-tielet eccezzjonijiet.

Rat li fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2020 din il-qorti semghet lil Dr Claudette Fenech (Legal Advisor) mar-Registratur tal-Kumpaniji, u lin-Nutar Bartholomew Micallef prodotti mill-konvenuti.

Rat li fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2020 il-konvenuti ghalqu l-provi taghhom dwar it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet. Il-kawza giet differita ghall-provi tal-attur fir-rigward ta' dawn l-eccezzjonijiet.

Rat li s-seduta tal-5 ta' Mejju 2020 giet differita minhabba cirkostanzi eccezzjonali.

Rat li fis-seduta tal-10 ta' Gunju 2020 l-attur u d-difensur tieghu ma dehrux.

Rat li fis-seduta tal-14 ta' Settembru 2020 id-difensur tal-attur ma dehrx. Il-kawza giet differita ghall-ahhar darba ghall-provi tal-attur fuq l-eccezzjonijiet preliminari.

Rat li fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2020 id-difensur tal-attur:

i. ipprezenta kopja ta' cessjoni ta' dritt litigjuz Dok MC1 (li l-original taghha giet murija lill-Qorti), u

ii. talab li ssir korrezzjoni fl-okkju biex wara l-isem ta' Angelo Abela jigu mizjuda l-kliem "u John Abela bhala likwidatur tal-kumpannija Ta' Ganza Cash & Carry Ltd."

Id-difensur tal-konvenuti talab zmien biex jirregola ruhu dwar din it-talba wara li rcieva kopja ta' din ic-cessjoni u din il-Qorti tatu gimgha biex jirrispondi b'notifika lid-difensur tal-kontro-parti b' gimgha biex jirreplika. Id-difensuri iddikjaraw li m'ghandhomx provi fuq l-eccezzjonijiet 2 u 3. Il-kawza giet differita ghall-10 ta' Dicembru 2020 sabiex jinghata digriet fuq it-talba dwar il-korrezzjoni, u sentenza fuq it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet.

Rat li fit-30 ta' Ottubru 2020 il-konvenuti ipprezentaw nota ai termini tal-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Ottubru 2020 fejn sostnew li t-talba tal-attur ghall-korrezzjoni fl-okkju ghandha tigi michuda.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi din il-kawza hija bbazata fuq ftehim ta' kera rigwardanti l-kumpless fi Triq Mario Pace, Hal Qormi, konsistenti f'basement, groundfloor u first floor showroom. Il-kronologija ta' fatti relattivi ghal dan il-kumpless, in succint, hija is-segwenti:

06.02.2010	Saret skrittura ta' kirja bejn l-attur Angelo Abela u martu Carmela (inkwilini) u l-konvenuti (is-sid). Il-kirja kienet ghal 12-il sena u kellha tibda' sitt xhur minn dakinhar (cioe fis-06.08.2010).
16.07.2010	Saret skrittura bejn il-konjugi Abela (inkwilini) u l-konvenuti (is-sid) u b'referenza ghall-iskrittura ta' kirja tas-06.02.2010, ftehmu li l-inkwilin ser ikun il-kumpanija kummercjali <u>Ta' Ganza Cash & Carry Ltd</u> u mhux il-konjugi Abela personalment. Il-partijiet qablu li dan il-ftehim japplika flok kull ftehim precedenti.
11.06.2013	Sar ftehim bejn "Ta' Ganza Cash & Carry Ltd" (inkwilin) u l-konvenuti (is-sid) fejn salv ghal xi emendi ikkonfermaw u irratifikaw l-iskrittura tas-16.07.2013.
31.01.2017	Il-kumpanija "Ta' Ganza Cash & Carry Ltd", giet xolta u John Abela gie appuntat likwidatur.
30.07.2018	Diane Abela, bint Angelo u Carmen Abela, xtrat il-kumpless (shopping centre) maghruf bhala "Ta' Ganza Cash & Carry" f'Hal Qormi, konsistenti f' basement, groundfloor u first floor showroom.
14.06.2019	Angelo Abela (personalment) ghamel il-kawza kontra l-konvenuti ghaliex jippretendi li ghandu jigi rifuz €28,570 rapprezentanti kera li thallset zejda bejn Ottubru 2014 u Awwissu 2016.

Fit-tieni eccezzjoni taghhom il-konvenuti sostnew li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex il-ftehim tal-11 ta' Gunju 2013 kien bejnhom u bejn is-socjeta` "Ta' Ganza Cash & Carry Ltd" u mhux Angelo Abela.

Fit-tielet eccezzjoni sostnew li raguni ohra ghaliex ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju hija propju ghaliex is-socjeta` "Ta' Ganza Cash & Carry Ltd" hija fi stadju ta' stralc u ghalhekk zgur li Angelo Abela m'ghandux ir-rapprezentanza guridika taghha.

Fil-mori tal-kawza id-difensur tal-attur ipprezenta kopja ta' cessjoni ta' dritt litigjuz li taqra hekk (iffirmata minn John Abela u Angelo Abela):

> *"John Abela likwidatur tal-kumpannija "Ta' Ganza Cash & Carry Ltd" li waslet fi stat avvanzat ghal-likwidazzjoni u l-uniku shareholder huwa Angelo Abela fil-kummerc, karta tal-identita` 179659M li joqghod Abela Flats 2, Triq is-Siniskalk, Zejtun.*
>
> *Permezz tal-prezenti skrittura privata, qed jassenja kull dritt litigjuz li l-kumpanija hawn fuq imsemmija (sic) dwar il-kirja tal-avvjament tal-fond kummercjali f' Hal Qormi fi Triq Mario Pace, lill-istess Angelo Abela li jaccetta liema assenjazzjoni qed isir b'titolu gratuwitu stante li fil-bidu tal-kirja qabel ghaddiet ghand il-kumpannija kien Angelo Abela stess minn butu li hallas ghall-istess kull spiza li kien hemm.*
>
> *Illi din ic-cessjoni ta' drittijiet litigjuzi hija skont l-Art 1469 tal-Kodici Civili u li qed issir b'mod gratuwitu ghar-raguni li Angelo Abela ghandu krediti kontra l-istess kumpanija.*
>
> *Id-dritt litigjuz li qed issir riferenza ghalih hija tal-kawza 588/2019 Prim' Awla tal-Qorti Civili presedjuta mill-Onor Imhallef Dr Mark Chetcuti fl-ismijiet: Angelo Abela v Lawrence Briffa et.*
>
> *John Abela* *Angelo Abela*

u talab korrezzjoni fl-okkju fis-sens li wara ismu jizdiedu l-kliem "*u John Abela bhala likwidatur tal-kumpannija "Ta' Ganza Cash & Carry Ltd".*

Dwar l-eccezzjonijiet preliminari 2 u 3

Jirrizulta mill-provi li r-relazzjoni guridika fir-rigward tal-kirja tal-kumpless kienet bejn il-konvenuti (bhala sidien) u l-kumpannija "Ta' Ganza Cash & Carry Ltd" (bhala inkwilin) u mhux ma' Angelo Abela. Ghalhekk Angelo Abela proprio ma ghandu l-ebda *locus standi* f' dawn il-proceduri. Isegwi allura li t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti timmerita li tintlaqa'.

Kwantu ghat-tielet eccezzjoni, (li Angelo Abela ma ghandux ir-rapprezentanza guridika tal-kumpannija ghaliex qeghda fi stadju ta' stralc) din kienet tkun applikabbli li kieku l-kawza saret mill-attur f' isem il-kumpanija mhux f' ismu proprju. Ghalhekk mhux il-kaz li din il-qorti tiddeciedi fuq din l-eccezzjoni.

Dwar ic-"cessjoni ta' drittijiet" u t-talba ghall-korrezzjoni

Illi kwantu ghac-cessjoni tad-drittijiet tal-kumpanija "Ta' Ganza Cashy & Carry Ltd" (Dok MC fol 181), apparti li hemm kwistjonijiet legali li minhabba fihom ma tistax titqies valida, fi kwalunkwe kaz ic-cessjoni ma saritx mill-attur f'din il-kawza li hu biss jista' jitrasferixxi d-drittijiet litigjuzi li ghandu skont il-pretensjonijiet minnu dedotti. Ic-cessjoni saret minn terz cioe mill-kumpanija "Ta' Ganza Cash & Carry Ltd". Ghalhekk tali "cessjoni" ta' drittijiet, li ma hi xejn hlief attentat dghajjef kif tissewwa kawza li saret hazin, ma tistax tigi rikonoxxuta minn din il-qorti.

Illi kwantu ghall-korrezzjoni tal-okkju din ma tistax tintlaqa' ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap 12 ghaliex kif jargumentaw ben tajjeb il-konvenuti fin-nota taghhom, John Abela bhala likwidatur huwa persuna distinta u separata minn Angelo Abela u ma jistax f' dan l-istadju jizdied mal-attur ghaliex b'hekk tkun qed titbiddel "*fis-sustanza l-azzjoni jew l-eccezzjoni fuq il-mertu tal-kawza.*"

Ghalhekk it-talba tal-attur ghal korrezzjoni fl-okkju biz-zieda ta' partijiet ohra qed tigi michuda.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad it-talba tal-attur tad-29 ta' Ottubru 2020 ghal korrezzjoni fl-okkju biz-zieda ta' terzi bhala atturi, tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet tal-attur Angelo Abela.
L-ispejjez ghandhom jithallsu minn Angelo Abela.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur