MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
AUDREY DEMICOLI

Seduta tas-17 ta' Gunju, 2005

Talba Numru. 901/2003

De Tigne Limited

vs

Brian Bugeja u Oliver Agius solidalment bejniethom

It-Tribunal;

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fis-6 ta' Mejju 2003 fejn gie mitlub lli l-konvenuti jigi kkundannati ihallsu solidalment bejniethom lis-socjeta' attrici s-somma ta' elf, erba' mija u seba' u sebghin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm1,477.50) rapprezentanti l-valur ta' skadenzi ta' kera u spejjes ta' manutenzjoni relattivi ghal-kiri ta' hanut gewwa l-kumpless ta' hwienet maghruf bhal de Tigne, f'Tigne Seafront, Tas-Sliema.
Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra nterpellatorja tas-7 ta' Jannar 2003 u dawk tal-ittra ufficjali tas-27 ta' Jannar 2003, flimkien mal-imghaxijiet mit-8 ta' Ottubru 2002, id-

data meta l-konvenuti abbandunaw il-kirja, kontra l-konvenuti.

Ra r-Risposta tal-kovenuti fejn huma eccepew illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex (a) ebda ammont ta’ kera ma huwa dovut ghall-fond de quo stante l s-sidien naqsu li jonoraw il-ftehim maghmul mal-konvenuti dwar l-istess fond u minhabba dawn in-nuqqasijiet il-konvenuti sofrew danni ngenti li dwarhom huma jirriservaw id-dritt lil jiprocedu gudizzjarjament kontra s-sidien u (b) ebda ammont ma huwa dovut bhala spejjes ta’ manutenzjoni stante li l-konvenuti m’humiex responsabbli ghalihom skond il-ftehim bejn is-sidien u l-konvenuti.
Bl-ispejjes kontra l-atturi

Sema’ x-xhieda ta’ Mark Sammut, ta’ Oliver Agius, ta’ Brian Buhagiar u ta’ Louis Aquilina. Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti esebiti mill-partijiet.

Sema’ t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi l-kawza tirrigwarda l-valur ta’ skadenzi ta’ kera u spejjes ta’ manutenzjoni relattivi ghal kiri ta’ hanut gewwa kumpless ta’ hwienet maghruf bhala de Tigne, f’Tigne Seafront , tas-Sliema ghall-perijodu bejn Dicembru 2001 sat-8 ta’ Ottubru 2002.

Il-konvenuti jsostnu li l-ammont mitlub m’huwiex dovut minnhom stante li huma kienu qed jokkupaw il-hanut in kwstjoni bi prova u li ma kien sar ebda ftehim bejniethom rigwardanti l-ammont li kellu jithallas bhala kera. Is-socjeta’ attrici min-naha l-ohra ssostni li kien sar abbozz ta’ ftehim (kopja esebita a fol. 27 et seq. tal-process) liema ftehim ma giex iffirmat mil-lkonvenuti izda effettivament l-istess konvenuti bdew jokkupaw il-fond in kwistjoni taht il-kundizzjonijiet indikati f’dan l-abbozz sakemm abbandunaw il-kirja u rritornaw ic-cwievet fit-8 ta’ Ottubru 2002. It-TRibunal huwa tal-fehma li l-verzjoni

moghtija mis-socjeta’ attrici fir-rgiward hija ferm aktar verosimili ghaliex wiehed difficilment jista’ jemmen li xi hadd jikkoncedi l-okkupazzjoni ta’ *outlet* kummercjali f’Tas-Sliema ghal perijodu indefinit u minghajr ebda ftehim dwar hlas ta’ kera. It-Tribunal ghalhekk jaccetta l-verzjoni moghtija mis-socjeta’ attrici fis-sens illi jemmen li l-hanut in kwistjoni kien gie mikri lill-konvenuti taht il-kundizzjonijiet stipulati fl-abbozz ta’ ftehim esebit a fol. 27 tal-process.

Irid jigi rilevat f’dan ir-rigward li fir-Risposdta taghhom il-konvenuti effettivament jaccettaw li kien hemm ftehim ta’ kirja bejniethom u bejn is-socjeta’ attrici u jallegaw li l-istess socjeta’ attrici naqset minn xi obbligi assunti minnha permezz tal-imsemmi ftehim.

l-konvenuti jikkontendu wkoll li huma sofrew danni bhala konsegwenza ta xi nuqqasijiet da parti tas-socjeta’ attrici. Huma jsostnu li s-socjeta’ attrici naqset milli tipprovdi *unit* ta’ *airconditioning* fil-hanut, naqset milli teffetwa l;-komunikazzjonijiet necessarji sabiex huma jinghataw is-servizz telefoniku u li minhabba *gap* li kien hemm bejn il-*partition* u s-soffitt huma ma kellhomx sigurta’ bizzejjed u ghlahekk ma setghat tinhareg polza ta’ assikurazzjoni fuq l-outlet. Inoltre l-konvenuti jsostnu li huma sofrew danni meta saret serqa fil-hanut taghom.

Irid jigi rilevat li l-konvenuti ma kkwatnifikawx id-danni alegatament sofferti minnhom bhala konsegwenza tas-serq lil sar mill-hanut taghhom u l-anqas ma pruvaw li s–serqa saret bhala konsegwenza tal-*gap* li kien hemm fis-suffitt jew minhabba xi nuqqas iehor attribwibbli lis-socjeta’ attrici. Mid-dokument esebit a fol. 62 tal-process fil-fatt kull ma jirriuzlta huwa li fid-9 ta’ Jannar 2002 il-konvenut Oliver Agius u certu Keith Sultana kienu rrapurtaw serqa mill-hanut bl-isem ta’ Dual Zone li kien jinsab f’Tigne Shopping Complex. Ma ngabu ebda provi dwar ic-cirkostanzi u l-modalitajiet tas-serqa jew dwar dak li kien insteraq. It-Tribunal ghalhekk jidhirlu li l-konvenuti bl-ebda mod ma rnexxilhom jippruvaw li d-danni minnhom sofferti gew kagunati minhabba xi nuqasijiet da parti tas-socjeta’ attrici.

In kwantu jirrigwarda n-nuqqasijiet l-ohra allegati mill-konvenuti l-anqas dawn ma jirrizultaw pruvati. Fir-rigward tas-servizz telefoniku jirrizulta car mill-provi lli effettivament il-konvenuti kellhom dan is-servizz (ara kontijiet telefonici relattivi esebiti a fol. 37, 38 u 39 tal-process).

Is-socjeta' attrici pruvat soddisfacentement li kien hemm kuntratt ta' kera bejnha u bejn il-konvenuti u li dawn tal-ahhar naqsu milli jjhallsu l-iskadenzi ta' kera miftehma u dan minghajr eda raguni valida.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet attrici u konsegwentement jikkundanna lill-konvenuti jhallsu solidalment bejniethom lis-socjeta' attrici s-somma ta' elf, erba' mija u seba' u sebghin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm1,477.50), bl-imghax kif mitlub.

L-ispejjes ta' din l-istanza, nkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-27 ta' Jannar 2003, ghandhom jigu sopportati nterament mill-konvenuti skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------