

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 146/2010

**Agriproducts Limited**

**Vs**

**Keromit Holdings Limited u Carmel sive Lino Pisani**

F'din il-kawza l-attrici qeghda titlob:-

1. Dikjarazzjoni li l-konvenuti, jew min minnhom, kisru l-kundizzjonijiet tal-iskrittura ta' lokazzjoni tat-23 ta' Novembru 2004.
2. Dikjarazzjoni li l-konvenuti, jew min minnhom, huma responsabbli ghad-danni.
3. Likwidazzjoni tad-danni.
4. Il-kundanna tal-konvenuti, jew min minnhom, ghall-hlas tad-danni.

Il-konvenuti eccepew li:-

## Kopja Informali ta' Sentenza

1. Il-konvenut Carmel sive Lino Pisani m'huwix il-legittimu kontradittur peress li l-ftehim kien iffirmit mal-konvenuta l-oħra.
2. Il-konvenuta harget mill-fond in kwistjoni minhabba ragunijiet imputabbli lill-attrici, inkluz minhabba li ma onoratx il-ftehim.
3. Il-partijiet kien ftehemu li l-kirja tigi terminata għall-hlas ta' €2,781.66 għas-saldu ta' kull pretensjoni. Kien minhabba li l-attrici ma hargitx l-invoice relattiv li c-cekk li kien inhareg ma ngħatax.
4. Il-konvenuta harget mill-fond bi qbil mal-attrici u mhux minnu li abbandunat il-fond, jew li nehhiet il-fittings u fixtures mingħajr kunsens tal-attrici.
5. F'kull kaz l-ammont mitlub m'huwix gustifikat.

Il-kawza hi bazata fuq skrittura ta' lokazzjoni tat-23 ta' Novembru 2004, li permezz tagħha l-kumpannija konvenuta kriet sular fil-bini magħruf bhala Jardinland, Triq it-Torri, Swatar. Il-kirja kienet għall-perjodu ta' hames snin di fermo u hames snin di rispetto b'effett mill-1 ta' Marzu 2005. Fuq il-ftehim deher ukoll Carmel Pisani bhala garanti tal-obbligazzjonijiet tal-konvenuta. Permezz ta' ittra mibghuta mill-konvenuta f'Gunju 2009 l-attrici giet infurmata li : *'We shall be terminating our rent agreement at formally Jardinland, Triq it-Torri, Swatar and we shall be out of the premises by the end of this rent term.'* Skond il-ftehim, dak iz-zmien il-kera kienet ta' Lm33 għal kull gurnata. Min-naha tal-konvenuta wiegbet b'ittra legali datata 2 ta' Lulju 2009 fejn għarrfet lill-konvenuta li:-

i. Il-kirja ma setatx tigi terminata qabel 31 ta' Awwissu 2010.

ii. L-airconditioners ma setghux jitnehhew.

Sussegwentement, il-konvenuta bagħatet ittra legali datata 29 ta' Lulju 2009 lill-attrici fejn għarrfitha li:-

i. Ser thallas sal-aħhar ta' Awwissu 2009.

ii. Il-konvenuta dahlet għall-kirja għaliex fis-sular ta' isfel kien hemm persuna oħra b'kera. Sussegwentement intlehaq ftehim bejn l-attrici u t-terz li wassal sabiex dik il-kirja giet terminata. Dan wassal biex il-blokk jisvojta u l-post ma baqax tajjeb għan-negożju.

B'riferenza għall-ewwel eccezzjoni, il-qorti hi tal-fehma li Carmel Pisani hu legittimu kontradittur. L-azzjoni tal-attrici

hi bazata fuq ksur ta' obligazzjonijiet pattwiti fil-kuntratt ta' lokazzjoni. L-attrici qeghda titlob danni kuntrattwali in kwantu ssostni li l-inkwilina kienet inadempjenti fl-obbligi li dahlet ghalihom. Obbligi li Pisani qieghed jiggarrantixxi personalment. Peress li l-ftehim hu ta' natura kummercjali, il-garanzija hi solidali in kwantu ma hemm xi prova li juri li ma kellux ikun hemm solidarjeta (Artikolu 115 tal-Kodici tal-Kummerc). Ghalhekk jekk it-talbiet attrici jigu milqugha, Pisani ser ikun responsabbli in solidum mal-konvenuta. Ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni ser tigi michuda.

Il-qorti kellha l-opportunita li tisma' lil John Debono, Mariella Scerri u lil Carmel Pisani jixhdu *viva voce* u wara li rat l-atti u semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, taghmel dawn l-osservazzjonijiet:-

1. Il-konvenuti ma jstghux jipprovaw jaharbu minn dak li jipprovdi l-kuntratt ta' lokazzjoni, billi jsostnu li l-kirja li kellha Habitat Limited giet terminata minn wara darhom u li dan il-fatt wassal sabiex il-bini svojta bil-konsegwenza li l-post ma baqax idoneju biex minnu jsir negozju. Ghalkemm il-kirja ta' Habitat Limited saret fl-istess gurnata (23 ta' Novembru 2004), m'hemm l-ebda klawzola li tghid li jekk Habitat Limited ma tkomplex topera minn gewwa dak il-fond, Keramit Holdings Limited ikollha dritt tittermina l-kirja. Dawn il-kirjiet huma distinti u separati minn xulxin. Ma jirrizultax li l-attrici tat xi garanzija jew assumiet xi obbligu li matul il-kirja, kull sular kien ser ikun mikri u jintuza ghan-negozju. F'dan il-kuntest il-qorti ma taqbilx mal-konvenuti li s-sid wera nuqqas ta' *buona fede*. Pisani xehed: *“Meta jiena krejt jiena kont qieghed nifhem li l-binja kollha kienet se tkun qeghda tintuza ghal zkop ta' negozju u dan kien fl-interess tieghi ghax jien l-hanut tieghi kien fl-ahhar sular. Jiena ma nsistejtx li din il-haga titnizzel fil-kuntratt ghas-semplici raguni li jiena qatt m'ghaddietli minn mohhi li s-sid li ha jkollu l-garden centre groundfloor se jzarma.”* (seduta 10 ta' Gunju 2011). Fil-fehma tal-qorti kien fl-interess tal-konvenuta li tiehu l-mizuri mehtiega sabiex fil-kuntratt tikkawtela ruhha ghal din it-tip ta' eventwalita. Minn qari tal-kuntratt jidher li l-konvenuta kienet insistit biss biex tizdied klawzola li tipprojbixxi li xi sular tal-fond tinkera lill-kompetitur tal-konvenuta; *“During the currency of this agreement no business competing with that carried out by the Lessee*

*shall be carried by the Lessor, except for any business presently being carried out in the premises as aforesaid.*”. Pisani m' ghandu jipponta subghajh lejn hadd ghajr fid-direzzjoni tieghu. Kellu kull opportunita li jiehu parir legali qabel jiffirma l-kuntratt u jzomm id-dritt li jittermina l-kirja qabel iz-zmien jekk jisvojta xi sular. Pisani xehed: *“Filfatt la jien u l-anqas Mariella Scerri ma konna qabbadna avukati kemm bhala turija ta' ried tajba u kif ukoll minhabba illi konna ser inhallsu nofs l-ispejjez tal-avukat tieghu.*”. Pisani jrid igorr ir-responsabbilta' tal-ghazla li ghamel. Il-fatt li l-kuntratti gew abbozati u ffirmati fl-ufficcju tal-avukat Woods, m'ghandhom l-ebda rilevanza. Il-ftehim bejn il-partijiet hu dak li hemm fl-iskrittura tat-23 ta' Novembru 2004, u ma tressqet l-ebda prova li l-attrici kienet inadempjenti fit-twettiq ta' xi obligazzjoni.

2. Il-qort m'hijiex sodisfatta li l-kwistjoni giet tranzatta billi ftehemu li Keramit Holdings Limited thallas €2,781 ghas-saldu, waqt laqgha li saret fil-prezenza tad-difensuri rispettivi taghhom. Pisani stess ammetta li waqt il-laqgha li fiha suppost sar dan l-allegat ftehim, Joseph Debono kien irrabja u telaq il barra. Il-qorti ma tifhimx kif f'dan ix-xenarju seta sar xi ftehim. Ghalkemm Pisani jallega li kien l-avukat Woods li qalilhom li Debono jkun kuntent bi hlas ta' xahar kera, ma jirrizultax li sar xi ftehim f'dan is-sens jew li l-avukat kien inghata xi mandat biex jinnegozja f'isem Debono. Dan apparti li ma sar l-ebda hlas. Pisani jsostni li l-hlas baqa' ma sarx ghaliex l-attrici kellha tohrog kont li qatt ma rceviet. Jekk wiehed kellu jemmen li l-affarijiet graw kif irrakkonta Pisani, mela l-fatt li ma ntbaghatx il-kont hu konferma li Debono ma kienx qieghed jaqbel. Ghalkemm il-konvenuti ressqu lil Simon Pace u Joseph Cacciottolo bhala xhieda biex jikkoraboraw il-verzjoni li kien hemm ftehim bejn il-partijiet, il-qorti m'hijiex konvinta. Il-fatt li Joseph Debono kien xi drabi prezenti meta l-impjegati kienu qeghdin izarmaw l-affarijiet minn gewwa l-hanut, ma jfissirx li kien qieghed jirrinunzja ghad-drittijiet tieghu fit-termini tal-kuntratt lokatizju tat-23 ta' Novembru 2004. Ix-xhieda qalu li kien matul ix-xhur Lulju-Awissu 2009 li zzarma l-hanut u li Debono kien qieghed

jikkonfermalhom l-affarijiet li setghu jibqghu fil-post. Pero mill-ittri legali li ntbaghatu mill-attrici fl-istess perjodu, hu altru milli evidenti li l-attrici ma kenitx qeghda taqbel mad-decizjoni li hadet l-inkwilin li tittermina l-lokazzjoni u thallas sal-ahar ta' Awissu 2009. Il-fatt li Debono seta' kien qieghed jara b'ghajnejh li l-hanut kien qieghed jizzarma ma jfissirx li kien qieghed japprova t-terminazzjoni unilaterali jew li ghan-nom tal-kumpannija tieghu kien qieghed jirrinunzja ghad-drittijiet fit-termini tal-ftehim ta' lokazzjoni. Certament li jekk Pisani ddecieda li l-kumpannija ma kellix tibqa' tezercita n-negozju taghha minn gewwa dak il-fond, l-attrici ma setghetx izzommu. Sahansitra f'ittra datata 21 ta' Awwissu 2009 l-attrici kienet ghadha qeghda tinsisti li jigu osservati l-obbligi li dahlet ghalihom l-inkwilina bil-kuntratt tat-23 ta' Novembru 2004, li tkompli ssahhah il-fehma tal-qorti li l-prezenza ta' Debono waqt li kien qieghed jizzarma l-hanut m'hijjex xi prova in sostenn tat-tezi tal-konvenuti.

3. Il-qorti hi tal-fehma li t-talbiet tal-attrici huma gustifikati, mehud ukoll in konsiderazzjoni li l-ftehim jipprovdi li:

(a) L-ewwel hames snin tal-kirja huma **di fermo** u kien jiskadu fl-ahhar ta' Frar 2010. L-inkwilin ma kellha l-ebda jedd li unilateralment tittermina l-kirja.

(b) Fi klawzola 3 jinghad mat-terminazzjoni tal-kirja, l-air-conditioners ghadhom jibqghu fil-fond bhala proprjeta tas-sid. M'hemmx kontestazzjoni li dawn ittiehdu mill-inkwilina.

Bl-agir taghha l-konvenuta rrendiet ruhha inadempjenti fl-obbligi kuntrattwali u ghalhekk esponiet ruhha ghad-danni. F'dan ir-rigward il-hlas li hu dovut hu s-segwenti:-

(i) Kera minn Settembru 2009 sa Frar 2010 – €13,913 (somma li ma tinkludix VAT).

(ii) Valur ta' airconditioners - €3,500 li qeghda tigi likwidata *arbitrio boni viri* meta tqies li kienu ilhom li nxtraw minn Gunju 2005 u ghalhekk ntuzaw ghal numru ta' snin.

L-attrici ma tistax tippretendi li tircievi l-valur ta' airconditioners godda, in kwantu dawk li ttiehdu mill-hanut kienu ilhom jintuzaw ghal numru ta' snin. Hu evidenti li l-attrici m'hijiex tikkunsidra d-deprezzament fil-valur tal-units li kien hemm fil-hanut. Joseph Shields, manager mal-konvenuta, ipprezenta affidavit fejn ikkonferma li l-invoice anness mal-affidavit jirreferi ghall-airconditioners li kienu ntraw u tpoggew fil-hanut. Mid-dokument jirrizulta li l-prezz kien ta' 4,403 (€10,246) li l-qorti qeghda tifhem huma fl-iri Maltin minhabba li l-ewro giet adottata fl-2008. Jigi rilevati ukoll li l-istima li pprezenta Joseph Debono tirreferi ghal airconditioners ta' 60,000 BTU filwaqt li skond id-dokument li pprezenta Joseph Shields, dawk li kien hemm fil-hanut kienu ta' 43,000 btu.

L-attrici qeghda tirreklama wkoll is-somma ta' elf erbgha mija disgha u sebghin ewro u sebgha u hamsin centezmu (€1,469.57) bhala manutenzjoni u riparazzjoni li ghamlet fil-fond. Il-qorti m'hijiex sodisfatta li tressqu provi sodisfacenti li matul il-kirja l-inkwilina ma ghamlitx manutenzjoni. Jidher li wara li l-konvenuta ma baqghetx tokkupa l-fond, Joseph Debono ddecieda li jbajjad il-hanut. Din kienet decizjoni tieghu u ma b'daqshekk ma jfissirx li l-konvenuti ghandhom xi responsabbilta.

**Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-**

**1. Tichad l-ewwel eccezzjoni.**

**2. Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti u:-**

**i. Tiddikjara li l-inkwilina kisret l-obbligazzjonijiet pattwiti fil-kuntratt meta unilateralment itterminat il-lokazzjoni qabel iz-zmien u hadet l-air-conditioners minn gewwa l-fond oggett tal-lokazzjoni.**

**ii. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghall-hlas tad-danni kuntrattwali.**

**iii. Tillikwida s-somma ta' sbatax-il elf erbgħa mija u tlettax il-ewro (€17,413), bhala l-ammont dovut lill-attrici flimkien mal-VAT ta' 18% fuq is-somma ta' €13,913 fl-eventwalita li l-VAT hi dovuta skond il-ligi.**

**iv. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex solidalment ihallsu lill-attrici s-somma ta' sbatax-il elf erbgħa mija u tlettax il-ewro (€17,413), bl-imghax mill-1 ta' Marzu 2010. B'dan li għal dak li jirrigwarda d-danni relatati mal-airconditioner l-imghax għandu jiddekorri mill-lum. Fl-eventwalita' li hi dovuta xi VAT fir-rigward tas-somma ta' €13,913, dawn għandhom jithallsu wkoll mill-konvenuti.**

**Spejjez a karigu tal-konvenuti.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----