MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 14/2010

Embassy Limited (C 20568)

vs

Alfred Xuereb (138379M)

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

1. Permezz ta' kuntratt ta' kera datat 23 t'Ottubru 2008, is-socjeta' rikorrenti Embassy Limited kriet il-hanut numru 4 fis-sular numru +1 fl-Embassy Shopping Complex, fi Strada Santa Lucia Valletta lill-intimat Alfred Xuereb, kopja ta' dan il-kuntratt ta' kera jinsab hawn anness u mmarkat Dokument "EL 1";

2. Wara ftit li l-intimat kien ilu jopera mill-fond, fis-27 t'April 2009 huwa ghalaq il-fond in kwistjoni u

minn dakinhar sad-data li giet terminata l-kirja fl-10 ta' Dicembru 2009, il-fond baqa' maghluq;

3. Il-kera gahll-perjodu bejn il-5 ta' Mejju 2009 u l-4 t'Awissu 2009 baqghet ma thallsitx u lanqas ma thallset ebda pendenza ohra wara l-imsemmija dati. L-intimat lanqas ma hallas il-common area and building maintenance costs dovuta wkoll skond il-kuntratt tal-kera u lanqas ma hallas l-ispejjez ghall-konsum ta' elettriku mill-fond;

4. L-inadempjenza ta' l-intimat fir-rigward tal-hlas tal-pendenzi dovuti lis-socjeta rikorrenti naxxenti mill-kuntratt ta' kera u wkoll ghall-agir tieghu li ma zammx il-fond miftuh ghan-negozju skond kif obbligat li jaghmel, jikkostitwixxu ksur tal-klawzoli 3.01, 4.02 u 5.04 tal-kuntratt tal-kera fuq imsemmi;

5. Is-socjeta' rikorrenti wissiet lill-intimat illi jekk ma kienx ser jirregolarizza l-posizzjoni tieghu, hi kienet ser tiehu l-passi mehtiega sabiex tipprotegi l-interessi taghha skond il-ligi u skond il-kuntratt tal-kera. Kopja ta' din l-ittra datata 8 ta' Gunju 2009 tinsab ezebita ma' dan ir-rikors u mmarkata Dokument "EL 2";

6. Minn dakinhar sar tentattiv li jintlahaq ftehim bonarju dwar ir-rilaxx tal-fond u l-hlas lis-socjeta' rikorrenti tal-pendenzi lilha dovuti;

7. Wara diversi talbiet da parti ta' l-Embassy Limited, l-intimat irritorna c-cwievet tal-fond lura u dan wara li Embassy Limited kienet enfazizzat illi kienet ser titlef kirja lill-terzi jekk ma kienx ser ikollha c-cwievet f'idejha. Kopja ta' dan l-email datata 2 ta' Dicembru 2009 tinsab ezebita u mmarkata Dok "EL 3";

8. Kif weghdet fl-imsemmija e-mail, Embassy Limited, hi qieset il-kirja mitmuma fil-gurnata li giet rimessa fil-pussess bil-konsenja tac-cwievet u cioe' fl-10 ta' Dicembru 2009 u mhux ser tinsisti ghall-hlas ta' penali dovuta skond il-klawzola 4.02 tal-kuntratt. Dan pero' minghajr ebda pregudizzju ghal bqija tad-drittijiet ta'

Embassy Limited, ossia dawk li tithallas il-kera dovuta, l-common area maintenance and building costs u l-ispejjez ghall-konsum ta' elettriku;

9. Qabel ma nbdew dawn il-proceduri Embassy Limited regghet baghtet ittra ohra lill-konsulent legali ta' l-intimat u wkoll lill-istess intimat fejn ghal darb'ohra talbet il-hlas tal-pendenzi dovuti (kopja ta' din l-ittra tunsab annessa u mmarkata Dokument "EL 4") u wissiet illi jekk tali hlas ma kienx ser jigi effettwat hi ma kienx ser jibqghalha ghazla ohra hlief illi tibda dawn il-proceduri;

10. Nonostante din it-talba wkoll, l-intimat baqa' ma' rrispondiex u ma hallasx l-ammont mitlub;

11. Fil-fehma ta' Embassy Limited, u skond sa fejn taf hi, Alfred Xuereb m'ghandux difiza xi jressaq ghal dawn it-talbiet;

12. Ghaldaqstant, abbazi tas-suespost, is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex joghgbu:-

12.1 jilqa' t-talba sabiex dan ir-rikors jigi trattat bi procedura sommarja u minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza a tenur ta' l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

12.2 jiddikjara lil Alfred Xuereb debitur ta' l-Embassy Limited fis-somma ta' €35,489.53 rapprezentanti kera, konsum ta' elettriku mill-fond u common area and building costs, inkluz VAT u kif dovuti skond il-kuntratt ta' kera tat-23 t'Ottubru 2008;

12.3 jordna lil Alfred Xuereb ihallas is-somma ta' €35,489.53 bl-imghax sa mid-data li tali ammonti kienu dovuti;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru numru bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra Alfred Xuereb li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni;

Ra d-digriet tieghu permezz ta’ liema kienet michuda t-talba tas-socjeta’ rikorrenti ghall-procedura sommarja u b’hekk awtorizza lill-intimat jipprezenta risposta;

Ra ir-risposta tal-intimat:

1. Illi preliminarjament l-irritwalita’ ta’ dawn il-proceduri stante li t-talbiet tar-rikorrenti bl-ebda mod ma jikkonfiguraw ruhhom taht l-provediment ta’ l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Minghajr pregudizzju u in substantia, ghandu jinghad illi kienu l-istess rikorrenti illi ma kienux aderew ruhhom mal-kundizzjonijiet ta’ l-iskrittura ta’ lokazzjoni de quo senjatament klawzola 9.0.1 (tieni paragrafu) u konsegwentement il-kuntratt ma setax jissokta. In effetti l-konvenut ried jezercita d-dritt moghti lilu fil-klawzola de quo u jissostitwixxi lilu nnifsu b’kumpanija fejn huwa ghandu l-maggornza ta’ l-ishma. Pero l-atturi rrifjutaw li jidhru fuq att korrettorju relattiv sabiex isir dan. Illi ghalhekk is-socjeta’ rikorrenti ma tistax tavvanza azzjoni halli tinforza ftehim meta kienet hi li l-ewwel kisret parti ohra ta’ l-istess ftehim;

3. Minghajr pregudizzju wkoll, ghan-nuqqasijiet li qed jigu attribwiti lill-esponent mir-rikorrenti kien rizultat ta’ force majeure kif kontemplat fl-artikolu 13.11 ta’ l-iskrittura ta’ lokazzjoni u dan stante li l-franchise li kienet ser tissuplixxi lill-esponent falliet u r-rikorrenti naqsu milli jaghtu l-kunsens taghhom sabiex l-esponent ibiddel il-generu tan-negozju tieghu;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi s-socjeta' rikorrenti f'din il-kawza qeghda titlob hlas minghand l-intimat rapprezentanti kera ta' fond kummercjali u spejjez ta' manutenzjoni sad-data tar-rilaxx effettiv tal-istess fond. Min-naha tieghu, l-intimat jallega illi kienet is-socjeta' rikorrenti li kisret il-kondizzjonijiet lokatizji billi naqset milli taggira l-kera fuq socjeta' tal-istess intimat kif patwit kif ukoll minhabba li l-intimat kien fl-impossibilita' li jesegwixxi l-obbligi tieghu minhabba forza magguri;

Bettina Azzopardi, managing director tas-socjeta' rikorrenti, spjegat kif hanut gewwa il-kumpless tal-Embassy kien inghata b'kera lill-intimat f'Ottubru tas-sena 2008 u dan kellu jiftah ghan-negozju fil-5 ta' Frar 2009. Fis-27 t'April 2009 l-intimat ghalaq il-hanut u talab li jeqleb il-kera f'isem socjeta' tieghu stess izda kien infurmat li dan seta jsir biss li kieku l-intimat kien zamm mal-kondizzjonijiet tal-kera. Minkejja dan, it-talba tieghu intlaqghet u inghata abbozz ta' ftehim izda ma ta ebda risposta u ghalhekk is-socjeta' rikorrenti baqghet tinsisti li tithallas il-kera oltre l-ispejjez tal-komun kif ukoll penali ghall-ksur tal-kuntratt fil-valur ta' €120 ghal kull jum ta' nuqqas. Is-socjeta' rikorrenti ghamlet minn kollox sabiex issib inkwilin li kien lest li jidhol minflok l-intimat sabiex ittaffilu l-ispejjez u penali dwar kuntratt ta' kera b'durata ta' 12-il sena u fl-10 ta' Dicembru 2009 intlahaq kompromess bejn il-partijiet bix-xoljiment tal-kuntratt u bis-socjeta' rikorrenti tirrinunzja ghat-talba taghha ghal-penali ta' €120 minn April ta' dik is-sena izda zammet ferm il-pretensjoni taghha ghall-kera sad-data tax-xoljiment oltre l-ispejjez tal-komun. L-ittra tal-legali tas-socjeta rikorrenti bid-data tal-15 ta' Dicembru 2009 (Dok EL4 a fol 44) telenka l-ammont pretiz kwantu €30,398.64 dovuti bhala kera, €4,462.98 bhala "Common Area Building and Maintenance Costs u €87.91 kwantu konsum ta' dawl u ilma;

L-intimat xehed illi meta ddecieda jiftah dan il-hanut, kien bi qbil mal-azjenda Exotique li kkonsentiet li tissupplieh bil-merci kollha konsistenti f'CD' muzikli, DVD's, *video games* u oggetti simili. Wara ftit ta' zmien li fetah il-bibien tan-negozju tieghu, l-Exotique hadet lura hafna mill-merkanzija u ghalhekk ghamel minn kollox sabiex isib

supplier gdid u fil-fatt identifika fornitur li izda kien biss dispost li jidhol f’negozju ma’ socjeta’ u mhux ma individwu. Ghalhekk huwa talab lis-socjeta’ rikorrenti taggira l-kuntratt tal-kera favur socjeta’ li fiha kellu interess assolut izda din it-talba kienet michuda u ghalhekk ma setghax jibqa’ miftuh stante li ma kellux xi jbigh fil-hanut lilu mikri. Wara dan, kien wkoll talab lis-socjeta’ rikorrenti tawtorizzah ibiddel il-generu tan-negozju sabiex jibda jbigh abbiljamenti tal-marka u din it-talba ukoll kienet michuda. L-intimat jghid li kien fid-dritt tieghu li jitlob sabiex il-kuntratt ikun aggirat fuq socjeta’ tieghu stess u kien dan l-agir tar-rikorrenti li wasslu sabiex jaghlaq il-hanut;

Ix-xhieda tal-intimat, izda, tikkontrasta bil-bosta mad-deposizzjoni ta’ Bettina Azzopardi minn fejn jemergi illi l-intimat kien inghata l-esklussivita fil-bejgh tal-merci tieghu f’kumpless ta’ hwienet gewwa l-Belt Valletta. Meta talab li l-kuntratt ikun aggirat favur kumpanija tieghu stess, li kien fid-dritt tieghu li jahgmel skond l-artikolu proviso 9.01 tal-kuntratt, dan kien michud ukoll a bazi tal-istess artikolu li jipprovdi illi l-kuntratt jista jkun assenjat izda mhux f’kaz li l-inkwilin ikun f’sitwazzjoni ta’ ksur tal-obbligi tieghu. Jemergi ukoll minn ezami tal-korrispondenza kollha ezebita, illi s-socjeta’ rikorrenti ghamlet minn kollox sabiex tghin lill-intimat jirnexxi fin-negozju tieghu u meta dan definittivament wieqaf ghamlet minn kollox biex ittaffilu l-penali anke billi ssib inkwilin li kien lest li jaccetta assenjazzjoni tal-kuntratt ta’ kera. Inoltre, meta finalment kien identifikat inkwilin prospettiv 7 xhur wara, is-socjeta’ rikorrenti offriet li tirrinunzja ghall-penali ta’ €120 kull jum minn April 2009 li kien jammonta komplessivament ghas-somma ta’ €22,560 fil-kaz li l-intimat jirritorna c-cwievet sal-10 ta’ Dicembru 2009. Il-verzjoni tal-intimat allura gia bdiet issofri nuqqas ta’ kredibilita’;

Tajjeb li jinghad ukoll illi rapprezentant tas-socjeta’ Exotique, xehdet illi kienet irtirat il-merkanzija mill-hanut tal-intimat u rrifjutat li tibqa’ tissuplieh ghaliex kien waqa’ hafna lura fil-hlasijiet tieghu. Bizzejjed jinghad illi proprju fil-bidu tal-operat tieghu gia kien debitur fl-ammont ta’ €117,907.44. L-impressjoni li l-intimat ittenta jaghti lis-

socjeta’ rikorrenti illi d-disfatta tiegu kienet dovuta ghall-falliment tal-Exotique, fil-mori tal-kawza tbiddlet meta jghid illi kien hemm ghidut illi l-Exotique qed tfalli;

Minn ezami akkurat tad-deposizzjonijiet u dokumenti esebiti ma tirrizulta ebda forza magguri bhala raguni ghall-inattivita’ tal-intimat u anqas ma tirrizulta xi azzjoni tas-socjeta’ rikorrenti, kif allegat, li ma hallitux jopera aktar bi ksur tad-drittijiet lokatizji tieghu, anzi jirrizulta komprensjoni u koperazzjoni totali da parti tas-sid rikorrenti;

L-eccezzjonijiet tal-intimat ghallhekk qed ikunu michuda;

Kwantu ghall-pretensjoni tas-socjeta’ rikorrenti, din hija wahda komplessiva u maghmula sia minn kera dovuta kif ukoll minn talba ghal-hlas ta’ spejjez ghall-manteniment tal-komun u hlas ta’ kontijiet ta’ dawl u ilma. Huwa inkonfutabbli illi l-kera dovuta hija ghall-perjodu April sa Dicembru 2009 u l-intimat ma jikkontestax il-kwantum mitlub;

Ghal dawn il-motivi, jilqa’ t-talba tas-socjeta’ rikorrenti u tiddikjara lill-intimat debitur favur s-socjeta’ Embassy Limited fis-somma ta’ €35,489.53 kif deskritti fir-rikors promutur u jordna lill-intimat ihallas din is-somma lis-socjeta’ rikorrenti bl-imghax skond il-ligi sal-pagament effettiv.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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