



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
MARK CHETCUTI**

Seduta tas-17 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 1311/2010

**Joseph Lautier u martu Mary Lautier**

**vs**

**Yalcin Biyik u martu Michelle Biyik**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors gumentat tal-atturi tas-17 ta' Dicembru 2010 li jghid hekk:

1. Illi bis-sahha ta' skrittura datata l-24 t'Ottubru, 2006 (Dokument A) l-esponenti ghadew b'titolu ta' lokozzjoni a favur tal-konvenuti l-fond maghruf bhala 'Maranta Bar and Restaurant' fi Vjal Cottoner, Fgura, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet li jirrizultaw skond l-istess skrittura. Din il-lokazzjoni giet terminata matul is-sena korrenti.

2. Illi l-konvenuti huma debituri tal-esponenti l-ammont komplessiv ta' sittax-il elf, mitejn wiehed u hamsin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€16,251.43), rapprezentanti (i)

## Kopja Informali ta' Sentenza

arretrati ta' kera dovuti mill-istess konvenuti ghall-fond hawn fuq imsemmi, (ii) arretrati ghall-konsum ta' dawl u ilma imwettaq fil-fond lokat, u (iii) il-hlas ta' licenzja tal-fond lil Malta Tourism Authority jigifieri l-ammonti rispettivament ta' erba' t'elef, disa' mija u tmistax-il ewro (€4,915.00), disa' t'elef sitt mija u tnejn u tmenin ewro u sebgha u hamsin centezmu (€9,682.57) u elf, sitt mija tlieta u hamsin ewro u sitta u tmenin centezmu (€1,653.86).

3. Illi l-ammont ta' €16,251.43 hekk dovut ghadu sallum mhux imhallas, ghalkemm il-konvenuti issejhu ghall-hlas relativ.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

1. Tikkundannahom biex ihallsu lill-esponenti ammont ta' €16,251.43 dovut minnhom ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' zewg ittri legali u tal-mandat ta' inibizzjoni li qieghed jintalab il-hrug tieghu kontestwalment, u bl-imghax skond il-ligi kontra l-konvenuti ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Yalcin Biyik li tghid hekk:

1. Illi mhux minnu li l-konvenut ghandu jaghti lill-atturi s-somma ta' €16,251.43 kif mitlub fil-kawza. Minghajr pregudizzju ghall-kontenut tat-tieni u t-tielet paragrafu ta' din ir-risposta, in pessima ipotesi l-massimu li qatt jista jkun dovut mill-intimat lir-rikorrenti huwa s-somma ta' €7,984.70. Din is-somma hija komposta kif gej:

Arretrati ta' dawl u ilma: €6,160.46

Licenzji MTA: € 826.93

Arretrati tat-telephone: € 262.31

Arretrati ta' kera: € 735.00 (minn 36/4/2010 sa 17/5/2010)

Fil-fatt ir-rikorrent ma jaghti l-ebda spjegazzjoni ta' kif wasal ghall-ammont ta' €16,251.43.

2. Illi fit-tieni lok il-ftehim bejn il-konvenut u l-attur kien illi l-attur kellu jhallas ghall-ammont ta' €7,984.70 billi jhalli effetti mobbli fil-fond li l-valur taghhom kien jeccedi l-ammont li kien dovut. Fil-fatt il-konvenut halla fil-fond: magni tal-catering (zewg doner machines), flat screen television, satellite decoder, light fittings, platti, cutlery, xorb, imwejjed u siggijiet, li l-valur taghhom jammonta ghal €8,750.

3. Illi fit-tielet lok, mill-ammont ta' €7,984.70 hawn fuq imsemmi, strettament l-unika ammont li kien originarjament dovut lill-atturi kien l-arretrati tal-kera, ammontanti ghal €735. L-ammonti l-ohra huma dovuti lil terzi u mhux lill-atturi.

4. Illi l-atturi irrikonoxxew li kien hemm il-ftehim ta' hlas permezz tal-effetti mobbli peress illi zammew l-istess u baqghu juzawhom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta Michelle Biyik li tghid hekk;

1. Illi it-talbiet att.rici huma infondati lil-fatt u fid-dritt u ghandhom jincahdu bl-ispejjez kontra l-atturi.

2. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjoni suesposta, jidher illi l-atturi u l-konvenut l-iehor Yalcin Biyik dahlu fi ftehim li jpacu kwalsiasi ammonti li setghu ikunu dovuti mill-konvenuti ma' oggetti proprjeta tal-komunjoni tal-akkwisti tal-konvenuti, liema oggetti l-konvenut ghadha lill-atturi hekk malli l-fond de quo gie vakat u liema oggetti l-atturi baqghu juzaw, ghalhekk ukoll ma huw dovut xejn lill-atturi.

3. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet suesposti, l-ammonti mitluba in rigward ghal dawl u ilma u Malta Tourism Authority ikunu semmai dovuti lil terzi u mhux lill-atturi. Ghalhekk il-konjugi Lautier mhumiex atturi legittimi

## Kopja Informali ta' Sentenza

f'tali rigward f'din il-kawza u t-talbiet tagħhom f'tali rigward għandhom jincahdu. F'kull kaz l-atturi iridu jagħtu prova ta' hlas ta' dawn l-ammonti allegati.

4. Illi bla pregudizzju għall-eccezzjonijiet suesposti, is-subklawzola 2(v) tal-ftehim tal-24 ta' Ottubru, 2006 (anness mar-Rikors Guramentat. bhala Dok. A) tistipula illi Should the Lessees be in arrears of payment of three months' rent, it is agreed that this lease agreement will be automatically terminated ... Għalhekk il-kirja intemmet awtomatikament hekk kif għalaq it-tielet xahar mingħajr hlas ta' kera u għal wara tali data ma hemm l-ebda hlas ta' kera jew ta' ammonti oħra dovut.

5. Illi bla pregudizzju għall-eccezzjonijiet suesposti, il-kirja de quo intemmet mill-atturi permezz ta' ittra datata l-10 ta' Friar, 2010 (kopja annessa bhala dokument 'X') b'effett mill-istess jum, u għal wara tali data ma hemm l-ebda hlas ta' kera jew ta' ammonti oħra dovut.

6. Illi bla pregudizzju għall-eccezzjonijiet suesposti, xejn ma huwa dovut mill-konvenuta lill-atturi. Il-fond Maranta Bar and Restaurant fi Vjal Cottoner, il-Fgura, ilu għal zmien twil de facto f'idejn zewgha l-konvenut Yalcin Biyik biss, u hija ma kellha ebda kontroll dwar x'kiel qiegħed jagħmel bil-fond mikri, għaliex il-partijiet ilhom fattwalment separati għal diversi snin u għaddejjin min proceduri ta' separazzjoni.

7. Illi salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun il-kaz.

Rat l-atti kollha tal-kawza u semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet għas-sentenza.

## **Ikkunsidrat**

### **Fatti**

L-attur qed jibaza t-talbiet tiegħu fuq skrittura ta' kera datata 24 ta' Ottubru 2006 fejn l-attur kera lil konvenuti l-

bar u restaurant bl-isem 'Maranta', Vjal Cottoner, Fgura. Din il-kirja kellha terminu ta' hames snin di fermo u perjodi ohra sussegwenti di rispetto.

Din il-kirja giet interotta ghal habta ta' Mejju 2010 u dan skond ma jixhed in kontroezami l-attur meta jghid li ghalq ix-shutter tal-hanut b'katnazz u dan avolja c-cwieviet kienu f'idejn l-inkwilin. Ir-raguni ghaliex ha dan il-pass jispjega li l-inkwilin kellu kontijiet ta' dawl b'lura u kien ilu hekk ghal diversi xhur u l-meter kien ighajjat lil attur avolja l-kontijiet kellu jhallashom l-inkwilin, kellu arretrati ta' kera u ma hallsux tal-licenzji tar-restaurant.

Il-kwistjoni quddiem il-Qorti ma tirrigwardax it-terminazzjoni tal-lokazzjoni cioe jekk gietx terminata validament jew le, billi jidher pacifiku mill-atti illi l-konvenuti mhux qed jitolbu xejn dwar il-mertu tal-kirja. Il-kwistjoni hi jekk l-attur hux dovut xi hlasijiet.

L-attur qed jitlob hlas ta' €16,251.43 li jikkomprenđu kera ta' €4,915, dawl u ilma €9,682.57, hlas dovut lil Malta Tourism Authority ta' €1,653.86.

Il-konvenut minn naha tieghu jammetti li huma dovuti xi hlasijiet pero mhux kemm qed jitlob l-attur. Dawn huma €735 kera, dawl u ilma €6,160.44, Malta Tourism Authority €826.93 u telephone €262.31. Izid pero illi hu halla fil-fond b'kemm jiswew €8,570 f'effetti mobbli u makkinarju li bi ftehim mal-attur kellhom jikkostitwixxu l-hlas a saldu ta' dak dovut lill-istess attur, u in ogni kaz strettament dak dovut lil attur hi biss il-kera billi l-ammonti l-ohra huma dovuti lil terzi.

Il-konvenuta taqbel ma' dak li ssottometta zewgha pero ziedet li skond il-ftehim ta' kera, il-kirja giet terminata awtomatikament meta l-inkwilin kien f'arretrati ta' hlas ta' pagament ta' kera ghal perjodu ta' tlett xhur u fi kwalunkwe kaz l-attur ittermina l-kera b'ittra datata 10 ta' Frar 2010. Ziedet ukoll li l-fond kien ilu f'idejn zewgha ghal zmien twil u li kienet de facto separata.

L-attur jinnega li sar xi ftehim fejn hu qabel li jzomm l-affarijiet li kien hemm fil-hanut a saldu tal-pretensjonijiet tieghu u fil-fatt l-affarijiet tal-konvenuti ghadhom fil-hanut u qallu biex jehodhom.

### **Eccezzjoni dwar il-ftehim ta' hlas a saldu**

Il-konvenut jixhed illi hu ried jarma l-hanut bl-affarijiet tieghu u fil-fatt irritorna l-affarijiet tal-attur lilu u xtara u arma l-hanut hu. Hu jinsisti illi ftiehem mal-attur li kien lest li jhallilu l-affarijiet jew jehodhom lura u jbieghhom u jhallsu dak dovut. L-attur invece baghtlu ittra bil-Qorti xi granet wara jitlob il-hlas.

Ix-xhud Orcun Aglidoglu li kien jahdem mal-konvenut fir-restaurant jixhed illi meta nqalghet il-kwistjoni wara li l-attur sakkarhom barra mill-hanut, l-attur tkellem mal-konvenut fir-restaurant u meta bdew jtkellmu fuq dak li kien dovut, l-attur kien accetta li jzomm l-affarijiet li kien hemm fil-hanut bhala hlas ta' dak dovut lilu jekk jurih ir-ricevuti tal-affarijiet. Iktar tard ikkontradixxa ruhu u jghid illi l-attur ried ikun jaf biss jekk l-affarijiet kienux tal-konvenut u ma riedx jara ricevuti. Hu ma jiftakarx sarx xi ftehim bil-miktub ghalkemm kienu qed jiktbu xi inventarju ta' dak li kien hemm fil-hanut. Huma hargu biss xi laham iffriyat mill-hanut u l-bqija baqa' kollox fil-hanut.

Il-Qorti mhix konvinta minn dawn il-provi illi fil-fatt l-attur accetta l-hlas ta' dak dovut lilu bl-affarijiet li kien hemm fil-hanut. Apparti l-fatt li dan hu kontradett mill-istess attur, ma jirrizultax bhala fatt li gie stabbilit f'dik il-laqgha x'kien dovut lil attur bl-ezatt u l-valur tal-oggetti fil-hanut. Mhix verosimili li ser isir ftehim bhal dak meta l-istess attur kien ghadu kif sakkar il-barra lil konvenut mill-istess hanut ghax ma kienx qed jithallas tal-kera u spejjez ohra dovuti lilu. Iktar minn hekk pero, il-konvenut innifsu fl-affidavit tieghu, avolja jixhed dwar l-oggetti proprjeta tieghu, ma gab ebda prova ta' valuri oltre l-kelma tieghu u l-unika prova tangibbli li gab hu ghal valur tal-mwejjed u siggijiet li xtara minghand BIM Limited ghal valur ta' €4,542.72 li pero mhix ricevuta ta' hlas izda reminder ta' ammont dovut datat 9 ta' Frar 2010 bil-kliem 'long overdue, please

settle or action will be taken'. Kwindi dak li l-konvenut qed jipprova jiggustifika bhala valur ta' oggetti li jsarraf bhala pagament ta' debitu lil attur ma hu xejn hlief debitu iehor dovut lil terzi mhux imhallas mill-konvenut.

Il-Qorti ma tara ebda kredibilita fl-allegazzjoni tal-konvenut li sar xi hlas a saldu permezz tal-konsenja lil attur tal-mobbli u affarijiet fil-hanut. Hu minnu li hemm xi affarijiet fil-hanut appartenenti lil konvenut pero dawn jaghtu drittijiet ohra lil konvenuti izda mhux li jservu bhala pagament ta' debitu sakemm tali offerta ma tigix pruvata bhala accettata mill-kreditur. Dan ma jirrizultax.

### **Eccezzjoni tal-konvenuta li separata de facto minn zewgha**

Il-konvenuta qed tallega li l-gestjoni tal-hanut kien f'idejn zewgha u illi hi separata de facto minn zewgha u ghalhekk jaghtuha xi ezoneru mir-responsabilta. Hu fatt illi l-kirja ittiehdet mill-konvenuti qua konjugi b'responsabilta solidali ghall-obbligi hemm miftehma. Dan jaghti dritt lil attur qua kredituri li jesigu l-pagamenti dovut in konnessjoni mal-kirja minghand il-konvenuti flimkien u l-konvenuta ma tistax tirriklama xi ezenzjoni li ma tirrizultax la mill-ligi u anqas minn xi ftehim mod iehor mal-attur.

### **Eccezzjoni dwar hlasijiet dovuti li terzi**

Il-konvenuti iressqu din l-eccezzjoni fir-rigward ta' debiti dovuti lil Malta Tourism Authority u l-Arms Limited. Din l-eccezzjoni ma fiha ebda siwi peress illi fil-ftehim tal-kera, l-inkwilini kienu obbligati jhallsu huma ghal dawn is-servizzi, u kemm il-meter tad-dawl u l-permessi ghal hanut baqghu jghajtu lil atturi qua sidien tal-fond u ghalhekk id-dipartimenti koncernati kienu jaghrfu lil atturi ghal kontijiet li minn naha tagghom l-atturi kellhom dritt li jigu risarciti minghand il-konvenuti skond il-ftehim ta' kera. Kwindi l-atturi kellhom kull dritt jitolbu l-hlas tal-kontijiet li naqsu jhallsu l-konvenuti kif obbligati billi fl-ahhar mill-ahhar id-dipartimenti kienu jaghrfu lil atturi ghal kull kont dovut mill-konvenuti skond il-ftehim tal-kirja, billi l-meter u permess kienu jappartjenu lil atturi.

## **Mertu**

Skartati dawn l-eccezzjonijiet jibqa' x'jigi kkonsidrat il-mertu tal-azzjoni. L-atturi qed jitolbu tlett kapi ta' pagamenti li ser jigu trattat wara xulxin.

## **Arretrati ta' kera**

Il-Qorti hi tal-fehma illi l-kirja giet terminata unilateralment meta l-attur cahad l-access u kwindi l-pussess tal-oggett mertu tal-kirja lil konvenuti. Ghalkemm l-attur jixhed li c-cavetta tal-fond baqa' f'idejn il-konvenut, pero ma jistax jippretendi hlas meta hu kien qed jinnega l-uzu u ghalhekk it-tgawdija tal-kirja lil konvenuti, meta kien l-obbligu tieghu skond l-artikolu 1539(c) tal-Kap. 16 Ili jassigura l-pacifiku pussess tal-inkwilinat lil inkwilin. Ma jistax mill-banda l-ohra jinghad li l-kirja intemmet meta l-attur baghat ittra legali fi Frar 2010 (fol. 35 tal-process) fejn hu intima li ttermina l-kirja minhabba nuqqas ta' hlas. Dan ghaliex ghalkemm il-ftehim ta' kera f'kundizzjoni 2(v) tieghu jahseb ghax-xoljiment ipso jure tal-kirja meta jkun hemm tardivita ta' hlas ta' kera ta' almenu tlett xhur u saret ukoll ittra legali fi Frar 2010 (fol. 35 tal-process) li l-kirja kienet giet terminata minhabba l-arretrati ta' kera u debiti ohra, dan ma jfissirx li l-kirja waqfet minn dakinhar. Hu pacifiku fil-gurisprudenza illi f'kaz ta' kundizzjoni rizoltuttiva espressa jekk l-inkwilin ma jivvakax il-fond mikri meta tavvera ruhha l-kundizzjoni kif sehh f'dan il-kaz xorta tried tittiehed procedura bil-Qorti biex l-inkwilin jigi ordnat jizgombra (ara artikolu 1066 u 1069 Kap. 16). F'dan il-kaz jirrizulta illi ma ttiehdet ebda procedura u l-konvenuti baqghu jgawdu l-kirja sa Mejju 2010 meta fil-fatt l-attur fizikament zamm lil inkwilini milli jkomplu bit-tgawdija tal-inkwilinat billi ghamel katnazz mas-shutter tal-hanut u jidher mill-atti illi l-partijiet bl-atteggjament sussegwenti taghom accettaw dan l-istat ta' fatt u l-fond irriverta lura formalment ghand is-sid, ghalkemm kif jixhed l-attur ic-cwieviet inghatawlu f'Settembru 2010. Il-Qorti tqis pero li mhix gustifikata t-talba tal-attur ghal hlas ta' kera oltre Mejju 2010 meta l-inkwilin ma kellu ebda tgawdija, u l-



arretrati ta' kera dovuta lil attur ghandha tapplika biss sa Mejju 2010.

Fl-ittra tal-avukat tal-attur fl-10 ta' Frar 2010 jinghad li kienu dovuti arretrati ta' kera ta' €223 sal-ahhar ta' Jannar 2010, u €3,109.72 tlett xhur kera sal-ahhar ta' April 2010. Pero mid-dokument ipprezentat miz-zewg partijiet a fol. 42 u 59 jidher illi l-ammont dovut sa April 2010 kien ta' €3,314 li minnhom il-konvenut kien fadallu bilanc ta' €914 meta ma baqax ihallas, bl-ahhar pagament isir fit-30 ta' Mejju 2010. Ma dawn ghandu jizdied il-kera dovuta sadata tal-izgumbrament formali li skond il-konvenut kien is-17 ta' Mejju 2010 u li l-attur ma jinnegax hlief li jikkonferma x-xahar li fih ghamel il-katnazz kien Mejju 2010. Il-kera kienet ta' Lm15 kuljum cioe €35 u ghalhekk sas-17 ta' Mejju 2010 hi dovuta kirja ulterjuri ta' €595. Ghalhekk jirrizulta dovuti lil atturi arretrati ta' kera ta' €1,509 u mhux €735 kif qed jallega l-konvenut.

### **Hlas ta' dawl u ilma**

L-attur qed jitlob il-hlas ta' €9,682. Jinghad li fl-ittra tal-10 ta' Frar 2010 kien qed jitlob arretrati ta' €1,382 u l-ammont ta' €6,474.87 li minnhom l-attur hallas minn butu €500.

Kif inghad billi l-kirja qed titqies terminata f'Mejju 2010 kull ammont dovut irid jirrigwarda pendenzi sa Mejju 2010. Jirrizulta mid-dokumenti esebiti mill-istess atturi illi sa Jannar 2010 (fol. 70 tal-process) kienet dovuta s-somma ta' €6,334.87 u ghalkemm il-bilanc fil-kont juri €6,020.46, jirrizulta mill-provi illi l-attur kien hallas €500 akkont biex ma jaqtghux id-dawl fil-fond mikri minhabba li l-konvenut kien lura bil-hlasijiet ta' dawl u ilma. Sa Mejju 2010 dan l-ammont zdied b'€1,282.43 (fol. 72 tal-process). Kwindi l-ammont dovut mill-konvenuti qua arretrati ta' dawl u ilma li kienu obbligati jhallsu huma skond il-kuntratt ta' kera kien ta' €7,617.30, u mhux €6,610.48 kif isostni l-konvenut.

L-atturi jitolbu arretrati antecedenti ta' €1,382 li ma saret ebda prova dwarhom hlief li fil-kontroezami li sar lil attur fis-seduta tad-9 ta' Mejju 2013 ighid li meta ta l-kirja lil konvenuti, billi kien hemm arlogg tad-dawl wiehed ghal

hanut u l-fond sovrastanti fejn kienu jghixu l-atturi kien hemm credit ta' dawl u ilma favurhom ta' xi €1,300 li baqa' a favur tal-konvenuti. Izid pero illi l-meter tad-dawl tal-hanut u tad-dar gew segregati xi tlett xhur wara l-kirja. Il-Qorti tqis li din ma tikkostitwix prova sufficjenti la tal-credit allegatament ezistenti favur l-attur u anqas ta' xi ftehim dwar dan meta saret il-kirja mil-konvenuti u ghalhekk il-Qorti tqis li ma hemmx prova li l-atturi ghandhom xi krediti favurhom li hu dovut mill-konvenuti.

### **Hlasijiet ta' permessi tat-turizmu**

L-attur ipprezenta zewg ricevuti ta' hlas ta' permess ta' restaurant ghas-sena 2009 u 2010 a fol. 83 u 84 tal-process, l-ewwel ta' €826.93 u t-tieni ta' €1,215.94. Il-konvenut jaqbel biss li ghandu jhallas l-ewwel ammont. Il-Qorti tqis illi l-konvenut ghandu pero jhallas pro rata ghat-tgawdija tal-fond sa Mejju 2010 meta effettivament gie stronkat il-pussess effettiv tal-kirja. Ghalhekk mill-permess ghal 2010 il-konvenuti ghandhom ihallsu ghal hames xhur u cioe €506.64. Ghalhekk hi dovuta s-somma komplessiva ta' €1,333.57 ghal permessi tal-MTA, mill-konvenuti lil atturi.

### **Arretrati ta' telephone**

Ghalkemm il-konvenut jammetti li ghandu jhallas is-somma ta' €262.31 arretrati ta' telephone ma saret ebda talba mill-atturi ghal dan l-ammont u billi t-talbiet attrici kienu specifici l-Qorti tqis li ma ghandha taghti ebda kunsiderazzjoni ghal din il-kwistjoni.

Kwindi jirrizulta illi l-atturi huma gustifikati fit-talbiet taghhom izda limitatament ghas-sommon li gejjin cioe

- a. €1,509 arretrati ta' kera;
  - b. €7,617.30 arretrati ta' dawl u ilma;
  - c. €1,313.57 arretrati ta' permessi
- b'kollox €10,459.87.

### **Decide**

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici u tikkundanna lil konvenuti jhallsu lil atturi s-somma ta' €10,459.87, bl-ispejjez jinqasmu kwart ghall-atturi u tlett kwarti ghal konvenuti stante d-differenza fl-ammont pretiz, u bl-imghax sad-data tal-pagament effettiv li ghandu jibda jiddekorri mis-17 ta' Dicembru 2010.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----