MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-14 ta' April, 2014

Rikors Numru. 111/2013

D Peak Limited (C1224)

vs

Apex Interiors Limited (C10222)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi s-socjeta rikorrenti hija proprjetarja tax-showroom li tinsab bla numru ufficjali maghruf bhala ‘Ray Shopping Centre’ llum maghrufa bhala ‘Apex’ fi Triq Zaghfran Attard;

2. Illi s-socjeta’ rikorrenti kriet l-istess showroom lis-socjeta’ intimata skond ftehim ta’ lokazzjoni data 12 ta’ Gunju 2001 (kopja annessa u mmarkata dok A);

3. Illi skond l-istess ftehim ta’ kirja, l-istess kirja bdiet fis-sehh fl-ewwel (1) ta’ Awissu tas-sena elfejn u wiehed (2001) u l-ammont tal-kera huwa li ghandu jigi mhallas mis-socjeta’ intimata huwa kif gej:

i. hmistax-il lira Maltin (Lm15) kuljum cioe tlieta u tletin ewro u hamsa u erbghin centezmu (€33.45c) kuljum mill-1 ta’ Awissu 2001 sal-31 ta’ Lulju 2006;
ii. ta’ tmintax-il lira Maltin (Lm18) kuljum cioe erbghin ewro u erbatax-il centezmu (€40.14c) kuljum mill-1 t’Awissu, 2006 sal-31 ta’ Lulju 2011;
iii. ta’ wiehed u ghoxrin lira Maltin (Lm21) kuljum cioe sitta u erbghin ewro u tlieta u tmenin centezmu (€46.83c) kuljum mill-1 ta’ Awissu 2011 sal-31 ta’ Lulju 2016 u;
iv. ta’ erbgha u ghoxrin lira Maltin (Lm24) kuljum cioe tlieta u hamsin ewro u tnejn u hamsin centezmu (€53.52c) kuljum mill-1 t’Awissu 2016 sal-31 ta’ Lulju 2021.

4. Illi s-socjeta’ intimata qeghda tirifjuta li thallas l-kera skond l-ftehim patwit fl-istess skrittura;

5. Illi ghalhekk l-kera pagabbli sal-iskadenza mill-1 ta’ Awissu 2013 sal-31 ta’ Ottubru 2013 hija ta’ €48.92c kull jum u li jammonta ghal €4500.35c skond l-istess Dok A izda s-socjeta konvenuta qed tibqa tinsisti li ma thallasx skond kif miftiehem fl-istess Dok A u dan bi ksur tal-istess ftehim;

6. Illi s-socjeta’ intimata giet interpellata diversi drabi mis-socjeta attrici sabiex tersaq ghal dan il-hlas fosthom permezz ta’ ittra ufficjali tat-23 ta’ Ottubru, 2013 (Dok B), izda baqghet inadempjenti;

7. Illi ghalhekk is-socjeta’ attrici qed taghmel din il-kawza sabiex tinhall mill-ftehim tat-12 ta’ Gunju 2001 u sabiex tiehu lura l-pussess tal-istess showroom li tinsab bla numru ufficjali maghruf bhala ‘Ray Shopping Centre’ llum maghruf bhala ‘Apex’ fi Triq Zaghfran Attard;

8. Ghaldaqstant is-socjeta’ attrici titlob bir-rispett sabiex dan il-Bord jghogbu jiddikjara (a) li s-socjeta’ intimata ddekadiet mill-kirja tal-fond fuq imsemmi stante li ma ottemperatx ruhha mal-kondizzjonijiet tal-kirja tat-12 ta’ Gunju 2001; (b) tordna l-hall tal-istess ftehim flimkien mal-hlas tad-danni ghan-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-istess ftehim; (b) tawtorizza lis-socjeta rikorrenti tirriprendi pussess tax-showroom li tinsab bla numru ufficjali maghruf bhala ‘Ray Shopping Centre’ llum maghrufa bhala ‘Apex’ fi Triq Zaghfran Attard u (c) tordna konsegwentement l-izgumbrament tas-socjeta konvenuta minn tali showroom li tinsab bla numru ufficjali maghruf bhala ‘Ray Shopping Centre’ llum maghrufa bhala ‘Apex’ fi Triq Zaghfran Attard f’dak it-terminu qasir u perentorju li jipprefissa dan il-Bord.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjeta' intimata li tghid hekk:

1. Illi in linea preliminari l-esponenti teccepixxi *lis pendens* billi hemm kawza pendenti fl-istess ismijiet quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili li ggib in-numru 629/2013 f'liema kawza s-socjeta rikorrenti resqet il-pretenzjoni taghha dwar l-ammont allegatament dovut sal-iskadenza tal-31 ta' Lulju 2013. Naturalment tali sentenza tista' tincidixxi materjalment fuq il-mertu tal-kawza odjerna;

2. Fit-tieni lok, u bla pregudizzju, dwar l-fatti l-esponenti teccepixxi li ma huwiex minnu li hija moruza fil-pagamenti stante li s-socjeta' esponenti dejjem hallset il-kera li giet accettata u nhargu d-debiti ricevuti hawn annessi u mmarkati Dok A1 sa A29 izda s-socjeta' bdiet tirrifjuta l-kera minghajr raguni valida;

3. Fit-tielet lok, l-esponenti ghaddiet sabiex tiddepozita permezz ta' cedoli (kopja tac-cedola numru 927/2013 hija hawn annessi u mmarkati Dok 'A30') il-kera li kienet qieghda tigi minghajr ebda raguni valida fil-ligi rifjutata u dana sabiex tadixxi ruhha mal-ligi u tezimi ruhha minn kwalsiasi responsabilita';

4. Illi dwar l-allegat ksur tal-kondizjonijiet tal-kirja l-esponenti teccepixxi li *inadimplenti non est adimplendum* billi s-socjeta' rikorrenti ma haddietx passi biex tisalvagwardja l-access ghall-fond kif kien obbligu taghha;

5. Illi jigi rilevat li s-socjeta' esponenti ghamlet diversi spejjez u benefikati fil-fond konsistenti partikolarment f'*air conditioning units, lift* u dawl/*light fittings.* Jekk il-kirja tigi terminata ghanda dritt ghal kumpens abbazi tal-Klawsola 8 ta' l-istess kuntratt lokatizzju li jipprovdi espressament li s-socjeta' intimata jkollha dritt ta' kumpens ghal dawn il-benefikati;

6. Illi dwar il-hlas tad-danni, l-esponenti tissottometti li m'hemm xejn dovut u li fi kwalsiasi kaz sta ghas-socjeta' attrici li tressaq prova tan-natura tad-danni kif ukoll tal-valur.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ghalhekk it-talbiet tas-socjeta' attrici ghandhom jigu michuda, is-socjeta' konvenuta liberata mill-osservanza tal-gudizzju u l-kawza tigi deciza skond il-kontro talba li qieghda ssir kontestwalment ma din ir-risposta;

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni in subizzjoni tal-atturi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' kull parti;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mis-socjeta' intimata f'kawza fejn is-socjeta' rikorrenti qed titlob il-hall minn kuntratt ta' lokazzjoni ta' fond bejn iz-zewg socjetajiet fuq il-premessa ta' morozita fil-hlas tal-kera. Is-socjeta'

intimata eccepiet il-*lis alibi pendens* fuq l-iskorta tal-fatt illi hemm kawza ohra bejn l-istess kontendenti pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili;

L-eccezzjoni hija bazata fuq l-artikolu 792 tal-Kapitolu 12 tal-ligijiet ta' Malta li jipprovdi illi "Meta titressaq kawza quddiem Qorti kompetenti, wara li tkun tressqet kawza ohra fuq l-istess oggett quddiem Qorti kompetenti ohra, l-kawza mressaqa l-ahhar tista tigi mibghuta lil din l-Qorti l-ohra". Issa s-socjeta' rikorrenti gia espremiet dubju dwar l-applikabilita' ta' dan l-artikolu stante li l-kawza l-ohra hija pendenti quddiem Qorti filwaqt li l-kaz odjern huwa pendenti quddiem tribunal specjali li muhiex Qorti;

Illi sabiex tirnexxi din l-eccezzjoni jehtieg li jkun hemm dak il-konsorzju rikjest mill-ligi bejn it-tlett rekwiziti kif ritenut fil-kawza **Balzan vs Argento et 1.2.90 Vol LXXIV p3 p429 u Reznkow et vs Kotivov 24.3.94 Vol LXXVIII p3 p 170** kif citati fil-kawza aktar ricenti **Marsaxlokk Sailing Club Company Limited vs J and H Company Limited PA 30.6.2004**. F'dawn id-decizjonijiet kien ritenut illi jehtieg li fiz-zewg kawzi jkunu l-istess partijiet, *eadem personae* li qed jillitigaw dwar l-istess oggett, *eadem res* u li t-talba hija l-istess fiz-zewg kawzi, ea*dem causa petendi*;

Qabel kull konsiderazzjoni ohra jokkorri jkunu ezaminati z-zewg kawzi. Dik odjerna hija proposta mis-socjeta' rikorrenti kontra s-socjeta' kerrejja fejn il-premessa hija ta' morozita' fil-hlas tal-kera. L-istess socjeta' rikorrenti qed titlob il-hall tal-kirja fuq din il-kawzali minghjar ma' titlob li tkun kanonizzata kreditur tal-istess socjeta' intimata. Fil-kawza pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, Rikors 629/13 JRM ghad li l-kawzali huma l-istess bhal fir-rikors odjern, it-talba hija differenti ghaliex hija ghal-kanonizazzjoni ta' kreditu. Rikapitolati dawn il-fatti, ma hemmx dubju illi l-partijiet huma l-istess fiz-zewg kawzi kif ukoll illi l-oggett tal-kawza huwa l-istess. Dak li ma

jirrizultax l-istess huwa it-tielet element *eadem causa petendi* proprju ghaliex fiz-zewg kawzi t-talbiet huma stakkati minn xulxin u bla ebda relazzjoni bejniethom. Ghalhekk ma hemmx dak il-konsorzju rikjest mill-ligi bejn it-tlett elementi u din l-eccezzjoni ma tistax tirnexxi;

Illi ezaminata din l-eccezzjoni u n-nota tal-osservazzjonijiet tas-socjeta' intimata, jidher illi l-istess socjeta' riedet titlob is-soprassessjoni ta' din il-kawza u mhux *lis alibi pendens.* Dan ghaliex s-socjeta' intimata targomenta li jkun ahjar li dan il-Bord jistenna l-ezitu tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghaliex dik id-decizzjoni tista tincidi fuq il-mertu tar-rikors odjern. Din il-kawza qatt ma tista' tintbaghat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghaliex huwa dan il-Bord kompetenti li jisma' u jiddetermina kawzi ta' hall ta' kuntratt fuq il-kawzali ta' morozita'. Din id-decizjoni izda tista' biss tindirizza l-eccezzjoni sollevata mill-intimata u la darba ma hemmx l-elementi ravvizati fl-artikolu 792 Kap 12 u fil-ligi kif spjegat fil-gurisprudenza in rigward, din l-eccezzjoni qed tkun michuda;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad l-eccezzjoni tas-socjeta' intimata bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza In Parte >

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