



MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-24 ta' April, 2014

Rikors Numru. 61/2013

Joseph u Mary konjugi Falzon

VS

Power Point Ltd (C19619)

Il-Bord:

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond ossia garage maghruf bl-isem ta' Ave Maria fi Triq il-Kosbor Zebbug Malta liema fond huma ghaddew lis-socjeta intimata b'titolu ta' kera u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet miftehma u maqbula bejn il-kontendenti kif jirrizulta mill-kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni tal-1 ta' Frar, 2005 hawn annessa u markata Dok JMS 1;
2. Illi r-rikorrenti jixtiequ jirriprendu il-pussess tal-fond hawn fuq indikat stante illi:
 - a. Illi s-socjeta intimata naqset u ghadha qeghda tonqos milli tonora l-klawsola numru wiehed (1) tal-ftehim indikat u cioe' li thallas lir-rikorrenti l-ammont ta' hamest elef sitt mija tmienja u tletin ewro u sittin centezmu (Eur 5638.60) kera kull sena bil-quddiem bl-ahhar skadenza tkun dik tal-31 ta' Dicembru, 2009 sabiex sal-presentata ta' dawn il-proceduri s-socjeta' intimata ghandha taghti lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ghoxrin elf mitejn u erbgħa ewro u tmienja u disghin ewro centezmi (€20,204.98) rapprezentanti arretrati ta' hlas ta' kera għal perjodu 1 ta' Jannar 2010 sa l-1 ta' Mejju 2013, liema morozita' tammonta għal terminazzjoni *ipso jure* tal-lokazzjoni *de quo*, u dan skond il-provediment tal-Artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Kopja Informali ta' Sentenza

- b. Illi s-socjeta' intimata naqset u ghadha qeghda tonqos milli tonora l-klawsola numru sebgha (7) tal-ftehim indikat u cioe' li tuza l-garage mertu tal-iskrittura bhala ware house u;
- c. Illi s-socjeta' intimata naqset u ghadha qeghda tonqos milli tonora l-klawsola numru tlieta (3) tal-ftehim indikat u cioe' li l-garage ma setax jigi sullokat lil terzi;
3. Illi wkoll, is-socjeta' ntimata effetwat diversi xogholijiet u tibdil strutturali minghajr il-permess u l-kunsens tar-rikorrenti bi ksur ta' l-artikolu 1564 tal-Kap 16 u dan billi l-garage ma baqghax miftuh u attrezzat bhala warehouse izda nqasam u saret parti fejn jinqdew il-klijenti, parti ufficju, servizzi tat-toilet u kcina zghira bis-servizzi kollha;
4. Illi kif jirrizulta mill-kopja ta' dok JMS 2 hawn anness, ghad li s-socjeta' intimata giet interpellata anke permezz ta ittra ufficjali tat-13 ta' April 2010 oltre l-proceduri legali istitwiti bin-numru 453/10 JAB, liema proceduri gew konkluzi kontra r-rikorrenti fuq punt ta' procedura, sabiex thallas il-kera dovuta, hija baqghet inadempjenti;
5. Illi kif jirrizulta wkoll mill-kopja tal-ittra ufficjali tas-17 ta' Marzu, 2010, liema kopja qeghda tigi markata bhala Dok JMS 3, l-garage mertu tal-iskrittura gie sollukat lil terzi u anke qed jintuza ghal skopijiet differenti u distinti minn dak li kellu jintuza u dan minghajr il-kunsens u l-permess tar-rikorrenti;

Kopja Informali ta' Sentenza

6. Illi s-socjeta' ntimata, minkejja li giet interpellata sabiex tizgombra mill-fond aktar il-fuq imsemmi baqghet inadempjenti;
7. Illi fl-opinjoni tar-rikorrenti s-socjeta' intimata ma ghandha l-ebda eccezzjonijiet xi tressaq ghat-talbiet rikorrenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu bir-rispett li dan il-Bord sabiex ghar-ragunijiet premissi:-

1. Jordna d-dispesa tas-smiegh ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Tiddikjara u tiddeciedi illi, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, s-socjeta ntimata ma osservatx l-obligazzjonijiet taghha naxxenti mill-iskrittura privata ta l-1 (ewwel) ta' Frar, 2005 partikolarment (a) l-klawsola numru wiehed (1) u cioe li naqset milli thallas l-kera dovuta liema morozita' tas-socjeta intimata fil-hlas tal-kera tammonta ghal terminazzjoni *ipso jure* tal-lokazzjoni tal-fond Ave Maria, Triq il-Kosbor, Zebbug Malta, (b) tal-klawsola numru sebgha (7) u cioe ma baqghetx tuza l-garage mertu tal-iskrittura bhala ware house (c) tal-klawsola numru tlieta (3) u cioe li sullokat il-fond lil terzi kif indikat aktar il-fuq u (d) esegwit xogholijiet strutturali li biddlu x-xejra u sura tal-fond minghajr il-permess u l-kunsens tar-rikorrenti u dan bi ksur ta' l-artikoli 1554, 1555 u 1564 tal-Kap 16 rispettivament.
3. Konsegwentement tordna lis-socjeta' intimata sabiex tizgombra mill-fond Ave Maria, Triq il-Kosbor, Zebbug Malta f'perjodu qasir u perentorju li jigi

Kopja Informali ta' Sentenza

stabilit minn dan l-Onorabbli Bord u sabiex is-socjeta' intimata tghaddi lura lir-rikorrenti l-pussess vakant ta' l-imsemmi fond.

4. Tiddikjara u tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas is-somma komplessiva ta' ghoxrin elf mitejn u erbgħa ewro u tmienja u disghin ewro centezmi (€20,204.98) rapprezentanti arretrati ta' hlas ta' kera gravanti l-fond ossia garage bl-isem Ave Maria, Triq il-Kosbor, Zebbug Malta dovuta kull sena bil-quddiem għal perjodu 1 ta' Jannar, 2010 sa l-1 ta' Mejju 2013, liema debitu huwa cert, likwidu u dovut u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-iskrittura privata hawn annessa datata l-ewwel (1) ta' Frar, 2005, flimkien ma' l-imghax legali relattiv mill-1 ta' Jannar 2010 sal-jum tal-pagament effettiv;

Bl-ispejjes kontra s-socjeta' intimata.

Ra r-risposta u t-talba rikonvenzjonali tas-socjeta' intimata:

1. It-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu michuda bl-ispejjes.
2. Mhux minnu li l-esponenti għandha tagħti xi flejjes lill-atturi, u kwalunkwe ammont mitlub minnhom mhux dovut.

Għall-kuntrarju, l-atturi huma debituri tal-eccepjenti minhabba d-danni ingenti u t-telf tal-qligh li kkagunawha meta arbitrarjament, u mingħajr ebda jedd

Kopja Informali ta' Sentenza

legali, zvestewha mit-tgawdija tal-fond li krewlha, liema danni jiffurmaw il-mertu tal-kontro-talbiet aktar 'l isfel f'din ir-risposta.

3. Mhux minnu li l-eccepjenti bidlet id-destinazzjoni tal-fond, jew ghamlet alterazzjonijiet strutturali fil-fond minghajr il-kunsens u l-accettazzjoni tal-atturi jew issullokati jew williet il-fond inkwistjoni lil terzi.
4. It-tielet talba attrici hija wkoll legalment insostenibbli in kwantu l-kirja inkwistjoni ghadha ghaddejja.
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri .

Illi l-esponenti qed tipprevalixxi ruhha minn din il-kawza, u in linea ta' rikonvenzjoni taghmel kontro-talba u ghalhekk tippremetti:

Illi l-esponenti tikri l-fond ossija garaxx bl-isem 'Ave Maria', Triq il-Kosbor, Zebbug, Malta minghand l-atturi bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet fl-iskrittura tal-1 ta' Frar 2005.

Illi qabel dakinhar, l-esponenti kienet diga' tikri l-garaxx *de quo* minghand l-atturi, liema titolu ta' kirja gie assenjat lilha minghand is-socjeta' Caro Limited in forza ta' skrittura tal-20 ta' Gunju 2001 (Dok A) u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt tas-26 ta' Novembru 1996 (Dok B)

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-esponenti ilha mill-2001 tiggstixxi n-negozju kollu taghha minn dan il-garaxx, liema garaxx jikkostitwixxi l-uniku sit tan-negozju taghha.

Illi fl-2009, l-atturi abbuzivament u minghajr jedd legali qatghu l-provvista tad-dawl u l-ilma fil-garaxx in kwistjoni, u b'rizultat ta' dan cahhdu lill-esponenti mit-tgawdija tal-fond li krewlha, bi ksur car tal-obbligi kuntrattwali u legali taghhom, u b'telf ta' qligh ghall-esponenti u bi hsara kbira ghan-negozju taghha.

Illi ghal dawn it-telf ta' qligh u hsara kbira fin-negozju tal-esponenti jahtu wahedhom l-atturi, li ghandhom jaghmlu tajjeb b'mod shih u immedjat ghall-istess.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premissi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

- i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-atturi ksiru l-obbligi kuntrattwali u legali taghhom meta arbitrarjament, u minghajr ebda jedd legali, qatghu l-provvista tad-dawl u l-ilma fil-garaxx mikri lill-esponenti b'mod li l-esponenti ma setghetx tibqa' tuzah u tgawdih fit-termini tal-kirja vigenti bejn il-partijiet;
- ii. Jiddikjara u jiddeciedi li l-atturi huma unikament responsabbli ghat-telf u d-danni kollha sofferti mill-esponenti b'rizultat tal-istess, inkluz ghat-telf ta' qligh min-negozju gestit fil-garaxx in kwistjoni;

Kopja Informali ta' Sentenza

- iii. Jilkwida d-danni kollha hemm sofferti mill-esponenti bi htija tal-atturi;
- iv. Jikkundanna lill-atturi jhallsu lill-esponenti d-danni hekk likwidati u dovuti.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-atturi li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tar-rikorrenti ghat-talba rikonvenzjonali tas-socjeta' intimata;

1. Illi t-talbiet rikonvenzjonati huma nulli stante li ma hemmx prodotta l-lista tax-xhieda kif mitlub skont l-artikolu 398(2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.
2. Illi minn imkien mill-kuntratt tal-lokazzjoni ma jirrizulta li l-esponenti rikonvenzjonati kellhom xi obbligu li jirropvdu s-servizz tad-dawl u ilma fil-fond ossia garage li jismu Ave Maria, Triq il-Kosbor, Zebbug u jekk ghal mertu tal-argument huma kienu qed jaghmlu dan, dan kien isir bi buona grazzja u taht l-ebda obbligu ghal-liema raguni t-talbiet rikonvenzjonanti hi infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes;
3. Illi l-esponenti bl-ebda mod ma huma responsabbli ghal xi telf ta' qligh minn negozju gestit fil-garaxx in kwistjoni, stante illi l-intimati rikonvenzjonanti setghu facilment japplikaw ghas-servizz, ghal-liema raguni ma jista qatt tirrizulta xi talba ghad-danni li ghandhom jigu likwidati favur l-intimati rikonvenzjonanti;

Kopja Informali ta' Sentenza

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha lill-partijiet;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni ta' natura procedurali sollevata mir-rikorrenti ghat-talba rikonvenzjonali tas-socjeta' intimata. Ir-rikorrenti adew lil dan il-Bord b'talba ghall-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-fond mikri lilha mill-istess rikorrenti u dan fuq diversi kawzali ta' ksur tal-kundizzjonijiet lokatiziji. Wara li s-socjeta' prezentat riposta u akkludiet talbiet rikonvenzjonali, r-rikorrenti ssollevaw il-nullita' tal-kontro-talba fuq il-premessa li din ma takkludix lista ta' xhieda kif ravvizat fl-artikkolu 398(2) tal-Kapitolu 12 tal-ligijiet ta' Malta;

L-artikolu 398(2) tal-Kap 12 jipprovdi hekk: *"Il-kontro-talba ghandha titressaq wara l-eccezzjoniet ghat-talba originali li jsiru kif mehtieg bil-ligi; u l-konvenut ghandu, dwar il-kontro-talba jhares, kemm jista' jkun, ir-regoli stabbiliti b'dan il-kodici jew b'xi ligi ohra ghall-att procedurali li bih il-procedimenti kienu l-ewwel inbdew"*. Issa din il-kawza kellha ssegwi proceduri formali peress illi inbdiet taht id-dispost tal-artikolu 16A tal-Kap 69 igifieri procedura sommarja specjali. Dak l-artikolu jipprovdi illi r-rikors jehtieg li jkun guramentat u segwit b'dikjarazzjoni guramentata. Issa fis-seduta tal-4 ta' Novembru 2013 l-Bord kien laqgha t-talba tas-socjeta' intimata sabiex tikkontesta l-kawza u tirregistra nota risponsiva. L-effett ta' dan hu c-cahda ghall-ghoti ta' sentenza bid-dispensa ta' smiegh fit-termini tal-procedura sommarja specjali bil-konsegwenza illi issa l-kawza kellha tiehu l-kors normali taghha. Meta l-Bord jawtorizza li tkun registrata risposta kif appena intqal, dik ir-risposta

Kopja Informali ta' Sentenza

m'ghandhiex ghalfejn tkun konfermata bil-gurament u segwita b'dikjarazzjoni guramenta proprju ghaliex il-ligi ex artikolu 16A ma jirrikjedix dan u proprju ukoll ghaliex l-effett tal-artikolu 16A ikun spicca. Jikkonsegwi illi r-risposta awtorizzata minn dan il-Bord kellha tkun risposta bhal f'kull rikors promotur iehor quddiem dan il-Bord fejn ma hemmx htiega li rikorrenti jakkludi lista ta' xhieda tieghu.

Ghalhekk ma hemm l-ebda nullita fil-kontro-talba tas-socjeta' intimata la darba ma kienix obligata tindika lista tax-xhieda;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad l-eccezzjoni preliminari tar-rikorrenti ghal-kontro-talba tas-socjeta' intimata bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----