



MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 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' illum 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.

Kopja Informali ta' Sentenza

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' illum 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 ddekadjet 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' illum 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' illum 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 huwix 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 qiegħda 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 għall-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 daw/light

Kopja Informali ta' Sentenza

fittings. Jekk il-kirja tigi terminata għanda dritt għal kumpens abbazi tal-Klawsola 8 ta' l-istess kuntratt lokatizzju li jipprovdi espressament li s-socjeta' intimata jkollha dritt ta' kumpens għal dawn il-benefikati;

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

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

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

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

Ra s-sentenza preliminari tiegħu tal-14 t'April 2014;

Ra l-verbal tas-seduta tat-22 ta' Mejju 2014 fejn wara li s-socjeta' rikorrenti pprezentat nota ta' cessjoni fil-mertu u zammet ferm id-dritt tal-ispejjez wara li s-socjeta' konvenuta rritornat ic-cwieviet tal-fond mertu tal-kawza;

Stante cessjoni l-Bord fl-ewwel lok qiegħed jastjeni milli jjehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors kwantu l-mertu tiegħu;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ikkunsidra:

Illi ghalhekk din hija decizzjoni dwar il-kap tal-ispejjez wara li s-socjeta' intimata rritornat ic-cwieviet tal-fond u s-socjeta' rikorrenti cediet it-talba taghha ghar-ripreza tal-istess fond;

Illi mill-provi, l-aktar dokumentarji, ghad-disposizzjoni tal-Bord, jemergi illi din il-kawza originat fuq allegata morozita' fil-hlas tal-kera dovuta mis-socjeta' intimata lis-socjeta' rikorrenti ghall-lokazzjoni ta' fond kummercjali. Gara illi s-socjeta' rikorrenti kienet talbet awment fil-kera skond il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn iz-zewg socjetajiet izda s-socjeta' intimata rrifjutat li thallas il-kera kif awmentata u meta offriet li thallas bir-rata originarja s-socjeta' rikorrenti rrifjutat li tippercepixxi dak l-ammont jekk mhux aggustat bl-awment. Wara ittri interpellatorji f'dan is-sens, s-socjeta' intimata baqghet inadempjenti u wara rifjut ta' accettazzjoni tal-kera ghaddiet biex tiddepozita l-ammont taht l-awtorita' tal-Qorti pero dak l-ammont kien tal-kera originarju u mhux dak awmentat. Inoltre irid jinghad illi l-ammont pretiz mis-socjeta rikorrenti kien ikopri arretrati mis-sena 2006 ghaliex ghalkemm kien patwit awment minn dik is-sena, dan id-dritt kien sfugga lid-dirigenti tas-socjeta rikorrenti u ghamlet talba ghal hlas ta' kera b'effett retroattiv minn meta kellha tigi fis-sehh dik iz-zieda. Pero' dwar l-arretrati hemm kawza ohra pendent quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u ghalhekk prettament din il-vertenza hija dwar hlas tal-kera kif awmentata *ex contractu*.

Illi dan kien konfermat mid-direttur tas-socjeta' rikorrenti fid-deposizzjoni guramentata tieghu;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi huwa evidenti illi din il-kawza kienet inevitabbli la darba r-rifjut tas-socjeta intimata li thallas l-kera kif awmentata imur kontra dak konvenut fl-artikolu 2 tal-kuntratt ta' lokazzjoni esebit bhala Dok A (fol 3). Fir-risposta taghha, s-socjeta' intimata eccepjet illi dejjem hallset il-kera izda s-socjeta' rikorrenti bdiet tirrifjuta l-kera minghajr raguni valida. Kien izda jispetta lis-socjeta' intimata tressaq dawk il-provi biex turi li n-nuqqas ta' accettazzjoni tal-kera mis-socjeta' rikorrenti kien wiehed mhux gustifikat. Dan ghaliex l-istess socjeta' rikorrenti skontat il-prova li ma kellha l-ebda triq ohra hlief li tadixxi lil dan il-Bord wara rifjut ta' hlas tal-kera awmentata kif fuq spjegat;

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-mertu tar-rikors, jaqta' u jiddeciedi illi l-ispejjez ghandhom ikunu a karigu tas-socjeta' intimata.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----