



FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar it-Tnejn hamsa (5) ta' Ottubru 2015

Rikors Numru 510/10 FDP

Simon (Estates) Naxxar Limited (C 35740) u Simon Debono (32165M) u martu Angele Debono (377167M) ghall kull interess li jista jkollha

vs

Bajja Investments Limited

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ipprezentat fit 30 ta' Novembru 2010 fejn ir-rikorrenti talbu lill Qorti tikkundanna lis-socjeta intimata tirrifondi is-somma ta' tlett elef, tmien mija u disgha u hamsin Euro u sebgha centezmu (€3,958.07) jew somma anqas rapprezentanti security deposit mhallsa lis-socjeta intimata skond retail lease agreement datat 29 ta' Marzu 2007.

Rat ir-risposta tas-socjeta intimata ipprezentata fit-18 ta' Frar 2011 fejn laqghet ghal dak mitlub billi sahqet illi r-rikorrenti huma debituri taghha f'diversi skadenzi ta' kera kif ukoll kontijiet ta' dawl u ilma kif ukoll danni talli abbandunaw il-fond lilhom mikri minghajr ma irrilaxjaw il-pussess favur is-socjeta intimata, f'total ta' €9399.65, liema flejjes huma l-meritu ta' kawza fl-ismijiet inversi li qed tintstema minn dina il-Qorti, Avviz Nru 434/2010.

Rat illi, kif jirrizulta kemm mill-eccezzjonjiet tas-socjeta intimata u ir-rikors tas-socjeta rikorrenti kif ukoll mill-verbal tal-25 ta' Mejju 2012, ix-xhieda migbura fil-kawza 434/10 fl-ismijiet 'Bajja Investments Limited vs Simon Estates Limited' japplikaw ghall-kawza odjerna wkoll.

Rat l-affidavit ta' **Andre Sammut**, Accounts Clerk tas-socjeta intimata, ipprezentat fit 8 ta' April 2011 fil-process 434/10 a fol 14 tal-process.

Semghet ix-xhieda ta' **David Sammut**, Deputy Hotel Controller tas-socjeta intimata moghtija fl-14 ta' Dicembru 2011 fil-process 434/10 a fol 62 tal-process.

Semghet ix-xhieda ta' Andre Sammut moghtija fit 2 ta' Marzu 2012 fil-process 434/10 a fol 69.

Semghet ix-xhieda ta' **Alex Cassar**, rapprezentant tas-socjeta intimata, moghtija fil 25 ta' Mejju 2012 fil-process 434/10 a fol 75.

Rat in-nota ippresnetata mill-istess Alex Cassar fl-4 ta' Ottubru 2015 fil-process 434/10 a fol 84.

Rat in-nota b'dokumenti esebita mis-socjeta intimata fl-4 ta' Dicembru 2012 u fl-1 ta' Frar 2013.

Rat illi fl-1 ta' Frar 2013 is-socjeta intimata iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tipresenta.

Rat iz-zewgt noti b'dokumenti esebiti mis-socjeta rikorrenti fis 7 ta' Ottubru 2013 a fol 97 u a fol 122 et seq tal-process 434/10.

Semghet il-kontro ezami ta' David Sammut illi saret fis 7 ta' Lulju 2014 a fol 163 tal-process 434/10.

Semghet ix-xhieda ta' **Simon Debono** moghtija fis-16 ta' Frar 2015 a fol 170 tal-process 434/10.

Semghet ix-xhieda ta' **Alan Chircop** moghtija fis-16 ta' Frar 2015 a fol 173 tal-process 434/10.

Rat illi fit 2 ta' Marzu 2015 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jipresentaw.

Rat is-sottomissjonijiet tas-socjeta Bajja Investments Limited ippresentati fid 9 ta' April 2015.

Rat is-sottomissjonijiet tas-socjeta Simon Estates (Naxxar) Limited ippresentati fid 29 ta' Mejju 2015.

Rat illi fl-1 ta' Gunju 2015 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi s-socjeta rikorrenti, Simon Estates (Naxxar) Limited, kriet hanut minghand is-socjeta Bajja Investments Limited, bhala sid tal-lukanda Le Meridien, liema hanut kien jinsab gewwa l-kumpless ta' l-istess lukanda gewwa San Giljan.

Jirrizulta illi l-kirja saret fid-29 ta' Marzu 2007 kif jidher fil-kuntratt illi jidher a fol 24 tal-process 434/10, u il-kirja kienet ghal periodu ta' tlett snin li jibda mill 1 ta' Mejju 2007. (Id-dokumentazzjoni kollha ta' dina l-kawza tinstab fl-atti tal-kawza 434/10, u ghalhekk kull referenza ghal folio u dokumenti ohra ghandhom jitqiesu kollha bhala id-dokumentazzjoni u/jew folio li jidher fil-process tal-kawza 434/10 li qieghed jigi deciz flimkien mal-kawza odjerna illum stess)

Jirrizulta wkoll illi s-socjeta rikorrenti setghet tittermina l-kuntratt meta riedet b'dan illi kellha taghti pre avviz ta' sitt xhur filwaqt illi setghet ukoll testendi l-kuntratt ghall tlett snin ohra b'dan illi, ghal darba ohra, tali talba kellha ssir sitt xhur qabel l-iskadenza.

Jirrizulta illi l-import ta' tali kirja kienet ta' Lm8 ossija €18.64 kull jum.

Jirrizulta illi l-hanut, ossija ufficju, kien qieghed jinkera fl-istat illi hu, bl-airconditioning, dawl, tlett desks u tlett siggijiet, filwaqt illi s-socjeta rikorrenti kellha thallas ghall-kontijiet tat-telefon skond kif generat mis-sistema telefonika tal-lukanda u ghad-dawl u servizzi ohra skond kif kalkulati mis-socjeta intimata f'kaz illi ma ghandhiex sistema ta' metragg ghas-servizz provdut (fol 37).

Jirrizulta illi, bhala parti mill-ftehim, is-socjeta rikorrenti kellha d-dritt tippromuovi s-servizzi taghha fil-parti komuni tas-sulari 0 u 3, izda f'postijiet li dwarhom kellhom jindikaw is-socjeta intiamta (fol 31).

Jirrizulta illi fl-20 ta' Gunju 2007, ossija ftit anqas minn xahar u nofs wara illi bdiet tiddekorri l-kirja, s-socjeta rikorrenti ghamlet ilment bil-miktub lis-socjeta intimata (fol 151) fejn ilmentat dwar in-nuqqas ta' vizibilta' tal-materjal ta' promozzjoni taghha u dana wara illi kienet gia ghamlet tali ilment permezz ta' email fis 27 ta' Mejju 2007 lill lukanda (fol 106) u l-ghada giet mgharrfa illi setghet tqieghed tali materjal unikament fuq il-livell 0 .

Jirrizulta illi sussegwentement, fl 4 ta' Lulju 2007 (fol 110) is-socjeta rikorrenti giet mgharrfa mill-lukanda illi setghet tqieghed l-materjal ta' promozzjoni gewwa s-sulari 0 u 3, kif originalment miftiehem, filwaqt illi kellha tghaddi materjal ghall-uzu fil-kmamar tal-lukanda ghall-approvazzjoni taghhom.

Jirrizulta illi fl-4 ta' Dicembru 2007 (fol 112) intbghatet email lill-lukanda fejn giet mgharrfa illi s-socjeta rikorrenti kienet ghadha qieghda tbaghti problemi relatati mal-materjal promozzjonali utilizzat fil-partijiet komuni. Jirrizulta wkoll illi bdiet tilmeta dwar il-fatt illi s-sistema klimatizzata tal-hanut ma kienx qieghed jahdem okkazzjonalment kif ukoll illi kien hemm irwejjah relatati ma' problemi ta' dranagg illi kien hemm fis-sulari aktar 'l isfel mill-ufficju mikri mis-socjeta rikorrenti.

Jirrizulta illi bejn dakinhar u l-1 ta' April 2009, ma kien hemm ebda korrispondenza dwar ilmenti mis-socjeta rikorrenti.

Jirrizulta illi fl-1 ta' April 2009 (fol 114), intbghatet ittra bil-miktub direttament lis-socjeta intimata fejn rressqet l-istess ilmenti illi kienu gia tqajjmu fl-4 ta' Dicembru 2007 filwaqt illi lmentat wkoll dwar il-fatt illi kitchinette u storage room li kien precedentement a disposizzjoni taghha tnehhewlha. F'tali ittra, l-istess socjeta rikorrenti sahqet illi jekk ma ssirx laqgħa sabiex jigu diskissui dawn il-problemi, kellhom iqisu l-ittra lilhom mibghuta bhala 'notice of termination'.

Jirrizulta illi fit-18 ta' Dicembru 2009 (fol 117), is-socjeta rikorrenti ilmentat mal-lukanda permezz ta' email, għal darba ohra, dwar is-sistema tal-arja kondizzjonata u dwar il-materjal promozzjonali taghha filwaqt illi gharrfitha illi kien qed ikollha problemi tidhol fl-ufficini taghha peress illi c-cwieviet kienu difettuzi. Jirrizulta illi fit 22 ta' Dicembru 2009 (fol 117), il-problema tac-cavetta giet rizolta.

Jirrizulta illi fis 7 ta' Lulju 2010 (fol 18) is-socjeta intimata kitbet lis-socjeta rikorrenti tramite email sabiex theggu jagħmel pagament ghax kien hemm kont pendenti ta' madwar hdax-il elf Euro, għal liema email huwa rrisponda jumejn wara (fol 17) billi gharrfu illi kien ser jagħmel pagament ta' elf Euro filwaqt illi ried jiltaqa ma' Benny Camilleri, wiehed mis-sidien tas-socjeta intimata.

Jirrizulta illi fl 14 ta' Settembru 2010 (fol 158), is-socjeta rikorrenti kitbet lill Alex Cassar fejn, filwaqt illi infurmah illi wiehed mis-sidien tas-socjeta intimata kien talbu jikkomunika mieghu, huwa elenkalu l-problemi kollha illi kellu waqt li kien qed juza l-hanut. Simon Debono għarraf ukoll lill Cassar illi huwa kien ilu li ttermina l-kirja xhur qabel u meta mar sabiex jigbor l-affarjiet tieghu mill-ufficju, huwa twaqqaf milli jidhol fl-ufficju tieghu mill-Management tal-lukanda.

Jirrizulta illi fil 25 ta' Ottubru 2010 is-socjeta rikorrenti giet mgharrfa mill-konsulenti legali tas-socjeta intimata illi kellha tivvaka l-oggetti kollha u s-socjeta rikorrenti għarrifthom illi meta marret biex tivvaka l-post, kienet giet imwaqqfa tagħmel dan filwaqt illi sahqet illi c-cwieviet tal-hanut kienu fil-pussess tal-lukanda.

Jirrizulta illi fit 12 ta' Novembru 2010, kif jidher f'email mibghuta mis-socjeta intimata (fol 23), is-socjeta rikorrenti hadet l-oggetti kollha taghha minn gewwa l-ufficju (fol 51)

Nelfrattemp, fit 22 ta' Ottubru 2010 is-socjeta intimata niedet kawza kontra s-socjeta rikorrenti ghall-hlas ta' €9,399.65 rappresentanti arretrati ta' kera u ta' servizzi moghtija lis-socjeta rikorrenti.

Is-socjeta rikorrenti, notifikata b'dik l-azzjoni fit 13 ta' Novembru 2010, eventwalment niedet il-proceduri odjerni fit 30 ta' Novembru 2010 ghar-rifuzjoni ta' € 3,958.07, illi kienet is-security deposit mghoddija lis-socjeta intimata.

Ikkunsidrat

Mill-provi prodotti quddiem dina l-Qorti, ma jidhirx ikkontestat illi s-socjeta rikorrenti kienet ghamlet pagament ta' sitt xhur kera, ossija ta' € 3,958.07, peress illi s-socjeta intimata, fid-difiza taghha, saqhet illi s-somma ma hijex dovuta ghax s-socjeta rikorrenti kellha taghtiha somma ferm akbar.

Dana il-fatt gie anke ikkonfermat mill Financial Controller tas-socjeta intimata, David Sammut, fix-xhieda tieghu a fol 165 tal-process 434/2010, fejn stqarr illi kien jaf li s-socjeta rikorrenti kienet ghamlet depozitu mal-kuntratt, liema depozitu baqa' ma intraddx lura u li ma giex imnaqqas mis-somma mitluba mis-socjeta intimata fil-kawza 434/2010 illi qiegghda tinstema kontestwalment mal-kawza odjerna.

Mill-provi irrizulta wkoll illi l-kirja tal-fond ossija ufficju illi kellha s-socjeta rikorrenti intemm u d-depositu illi sar ma giex ritornat, u ghalhekk huwa car li dana ghandu jintradd lura.

Il-fatt illi s-socjeta intimata kellha tiehu somma ferm akbar milli dak rikjest mis-socjeta rikorrenti, ghalkemm legalment korrett, ma jregix in vista tal-fatt illi fit-talba taghhom, li qiegghda tigi deciza kontestwalment mal-kawza odjerna, is-socjeta intimata ma naqqsitx tali ammont mill-kontijiet pendent maghha, u ghalhekk ma' l-argument illi ma ghandha trodd l'ebda flus lura ghax ghandha tiehu ferm aktar ma jregix.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat il-provi kollha prodotti quddiemha,

Wara illi rat is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Tghaddi biex taqta u tiddecidi l-vertenza billi

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta intimata

Tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti, u ghalhekk

Tikkundanna lis-socjeta intimata thallas lis-socjeta rikorrenti is-somma ta' tlett elef, tmien mija u disgha u hamsin Euro u sebgħa centezmu (€3,958.07) rappresentanti security deposit mhallsa lis-socjeta intimata skond retail lease agreement datat 29 ta' Marzu 2007 u li kellu jigi rifuz fl-ahħar tal-kirja.

Spejjez tal-proceduri odjerni u imghax legali mid-data tal-presentata tal-kawza odjerna sad-data tal-pagament effettiv a kariku tas-socjeta intimata

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Dep. Reg.