



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 59/2013

Darren Lapira

vs

Julian Agius

Illum, 16 ta' Novembru 2015

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012) il-kontendenti dahlu fi skrittura ta' lokazzjoni tal-fond 210, Tower Road, Sliema, maghruf bhala 'The Kitchen' qabel maghruf ukoll bhala 'Otto & Mezzo'. Kopja ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni qed tigi annessa u mmarkata Dok A.

2. Illi ir-rikorrent ghamel investment sostanzjali f'dan il-fond biex arredah kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza;
3. Illi sussegwentement ir-rikorrent beda juza dan il-fond bhala restaurant u dan kien l-unika font ta' introjtu tieghu;
4. Illi ricentement ir-rikorrent sar jaf illi l-fond inkwistjoni huwa afflitt minn hserat serji strutturali li addirittura jrenduh perikoluz u ghalhekk il-fond jinsab maghluq;
5. Illi minhabba f'dan kollu r-rikorrent soffra u qieghed isofri danni kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.
6. Illi l-intimat gie interpellat sabiex jersaq ghar-ricessjoni tal-iskrittura ta' lokazzjoni inkwistjoni u sabiex jersaq ghal likwidazzjoni u hlas ta' danni izda baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant, ir-rikorrent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha;

1. Tiddikjara illi l-fond 210, Tower Road, Sliema, maghruf bhala 'The Kitchen' qabel maghruf ukoll bhala 'Otto & Mezzo' mikri lill-attur huwa afflitt minn hserat serji strutturali li addirittura jrenduh perikoluz u ghalhekk ma jistax jintuza;

2. Tordna konsegwentement il-hall ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni ffirmata bejn il-kontendenti fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012)
3. Tiddikjara ukoll konsegwentement illi r-rikorrent sofra danni.
4. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrent.
5. Tikkundanna lill-intimat ihallas id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' mandat ta' sekwestru numru 671/13 u l-intimati in subizzjoni;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk;

1. Illi din il-kawza hija inpronobbli mir-rikorrenti u dan peress illi huwa kien inadempjenti kuntrattwalment fit-termini tal-kuntratt lokatizzju de quo ferm qabel il-prezentata tar-rikors promotur tieghu u ghalhekk huwa kien zvestit minn kull dritt ta' azzjoni naxxenti mir-relazzjoni kuntrattwali li kien inholqot bejn il-partijiet permess tal-istess kuntratt ta' lokazzjoni u konsegwentement l-esponent ghandu jinheles mill-osservanza tal-gudizzju.
2. Illi minghajr pregudizzju, il-procedura odjerna hija wkoll impronibbli mir-rikorrent ghaliex manifestament infondata fit-termini tal-istess kuntratt lokatizzju u dan fit-termini tal-Artikoli E (i) sa (v) [u partikolarment il-paragrafi (i) u (iii)] u fid-dawl ta' l-istess disposizzjonijiet

kuntrattwali it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda u rigetati bhala fiergha.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suecceptit l-esponent jaqbel li ghandu jigi ordnat il-hall tal-ftehim lokatizzju izda dan mhxu ghar-ragunijiet indikati mir-rikorrent fl-att promotur izda kuntrarjament ghar-ragunijiet imputabbli lill-istess rikorrenti.
4. Illi t-talba ghal danni hija infondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet indikati fit-tieni u t-tielet eccezzjoni mressqa hawn aktar il' fuq kif ukoll ghaliex se mai kien huwa li kkaguna danni lill-esponent bl-inadempjenzi kuntrattwali tieghu hekk kif ser jigi propost b'kawza separata mill-istess esponent eccipjenti.
5. Illi minghajr pregudizzju jekk ir-rikorrent sofra xi danni, dawn ma jwiegibx ghalihom l-esponent.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

L-Ewwel Eccezzjoni:

“Illi din il-kawza hija inpronobbli mir-rikorrenti u dan peress illi huwa kien inadempjenti kuntrattwalment fit-termini tal-kuntratt lokatizzju de quo ferm qabel il-prezentata tar-rikors promotur tieghu u ghalhekk huwa kien zvestit minn kull dritt ta' azzjoni naxxenti mir-relazzjoni kuntrattwali li kien inholqot

bejn il-partijiet permiss tal-istess kuntratt ta' lokazzjoni u konsegwentement l-esponent ghandu jinheles mill-osservanza tal-gudizzju.”

Illi minkejja li l-intimat ghamel din l-eccezzjoni huwa naqas li jgib kwalunkwe prova f'dan ir-rigward. L-intimat jghid li qed jaghmel din l-eccezzjoni ghaliex ir-rikorrent kien moruz fil-hlas tal-kera izda ma jgib l-ebda prova in sostenn ta' dak li qed jallega. Illi kif inhu ben risaput, sabiex inkwilin jitpogga in mora fil-hlas tal-kera, s-sid irid jinterpellah gudizzjarjament sabiex ihallas il-kera dovuta u minkejja dan l-inkwilin jibqa' ma jhallasx. Illi l-istess intimat fix-xhieda tieghu a fol 26 jghid: "Jien qatt ma hadt passi biex nittermina l-kirja jew biex niehu l-kera b'lura". Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni ma gietx pruvata.

It-Tieni Eccezzjoni:

“Illi minghajr pregudizzju, il-procedura odjerna hija wkoll impronibbli mir-rikorrent ghaliex manifestament infondata fit-termini tal-istess kuntratt lokatizzju u dan fit-termini tal-Artikoli E (i) sa (v) [u partikolarment il-paragrafi (i) u (iii)] u fid-dawl ta' l-istess disposizzjonijiet kuntrattwali it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda u rigetati bhala fiergha.”

Illi, f'dan l-istadju, l-Bord se jikkunsidra biss il-parti tal-imsemmija eccezzjoni li timpingi fuq il-kawza proceduralment u mhux se jidhol fil-mertu stante illi l-imsemmija eccezzjoni timpingi wkoll fuq il-mertu.

Illi l-intimat isejjes din l-eccezzjoni tieghu fuq l-Artikolu E (i) sa (v) u jinterpretahom bhala li kategorikament jeskludu lill-inkwilin illi jagixxi jkun xi jkun il-kaz u jissottometti li r-rikorrent m'ghandux l-interess guridiku biex jagixxi u jipproponi l-kawza odjerna. Izda meta wiehed jaqra wkoll l-ahhar sentenza tal-paragrafu (iii) johrog car illi din il-kundizzjoni hija ben

kwalifikata u l-inkwilin huwa responsabbli biss f'kaz li tali hsarat strutturali jkun gabhom b'idejh hu stess bl-azzjonijiet jew bl-ommissjonijiet tieghu. Illi l-intimat naqas li jgib provi f'dan ir-rigward biex jissostanzja din l-eccezzjoni u ghalhekk din l-eccezzjoni ma tistax tirnexxi. In oltre, l-ftehim huwa applikabbli u ghandu jigi mehud fit-totalita' tieghu u mhux in parti biss fejn jaqbel lil dak li jkun. Minn studju akkurat tal-istess ftehim huwa car li r-rikorrent ghandu l-interess mehtieg biex jipproponi l-kawza odjerna.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimat bl-ispejjez kontra tieghu.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur