BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 82/2015

BMIT Limited (C39594)

vs

StreamLogue Services Limited (C56753) u b'digriet tal-20 ta' Novembru 2015, l-Avukat Dr. Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Jeremy Buttigieg gew nominate bhala kuraturi ghall-finijiet kollha tal-ligi.

Illum, 27 ta' Frar 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi s-socjeta’ rikorrenti hija s-sullokatarja tal-proprjetajiet bl-indirizzi rispettivi ‘St. Anthony’ u ‘Redentur’ Garage, Triq Michael Testa, Tal-Handaq fil-limiti ta’ Hal Qormi.

2. Illi permezz ta’ kuntratt ta’ sullokazzjoni datat 6 ta’ Lulju 2012, ls-socjeta’ intimata dahlet f’sulloka tal-proprjetajiet hawn fuq imsemmija u dana versu l-hlas ta’ kera ta’ erba’ telef sitt mija hamsa u ghoxrin Ewro (€4625) fix-xahar, liema kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, liema kera tizdied kull sentejn u dana lkoll skond il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm kontenuti. Kopja ta’ dana l-kuntratt ta’ sullokazzjoni qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. A.

3. Illi s-socjeta’ intimata ghandha pendenzi li baqghala thallas;

4. Illi dawn il-pendenzi huma:

   (a) l-hlas tal-kera fuq il-proprjetajiet in kwistjoni ta’ tlieta u sebghin elf hames mija u ghaxar Ewro (€73,510), in kwantu ghal €11,280.12 ghall-perijodu minn April tas-sena 2014 sa Gunju tas-sena 2014, in kwantu ghal €13,875 ghall-perijodu minn Lulju tas-sena 2014 sa Settembru tas-sena 2014, in kwantu ghal €13,875 ghall-perijodu minn Ottubru tas-sena 2014 sa Dicembru tas-sena 2014, in kwantu ghal €14,776.89 ghall-perijodu bejn Jannar tas-sena 2015 sa Marzu tas-sena 2015 u in kwantu ghal €19,702.52 ghall-perijodu bejn April tas-sena 2015 sa Lulju tas-sena 2015;

   (b) l-hlas tal-kera fuq iI-proprjetajiet in kwistjoni ghall-Awissu tas-sena 2015 sad-data tal-effettiv terminazzjoni tal-kuntratt ta’ sullokazzjoni.datat 6 ta’ Lulju 2012; u

(c) l-hlas koncernanti l-kirja u l-konsum ta' dawl u ilma ta' hdax-il elf mija u zewg Ewro u sebgha u erbghin centezmi (£11,102.47), in kwantu ghal €7345.13 fuq il-proprjeta' "St. Anthony Garage" u dana ghall-perijodu sas-7 ta' Gunju tas-sena 2015, in kwantu ghal €3757.34 fuq iI-proprjeta' "Redentur Garage" u dana ghall-perijodu sad-9 ta' Gunju tas-sena 2015;

(d) l-hlas koncernanti l-kirja u l-konsum ta' dawl u ilma fuq iI-proprjetajiet in kwistjoni, in kwantu ghall-proprjeta' 'St. Anthony Garage' mit-8 ta' Gunju tas-sena 2015 sad-data tal-effettiv zgumbrament tas-socjeta' intimata mill-proprjeta' in kwistjoni, u in kwantu ghall-proprjeta' 'Redentur Garage' mill-10 ta' Gunju tas-sena 2015 sad-data tal-effettiv zgumbrament tas-socjeta' intimata mill-proprjeta' in kwistjoni.

(e) l-hlas ta' l-assigurazzjoni b'valur ta' €462.56 mill-1 ta' Novembru 2014 sal-31 ta' Dicembru 2015.

5. Illi l-intimati baqghu nadempjenti minkejja li gew debitament interpellati permezz ta' ittra ufficjali datata 12 ta' Marzu 2015.

6. Illi ai termini tal-ewwel paragrafu tal-klawsola numru 9 tal-kuntratt ta' sullokazzjoni in kwistjoni, *'Without prejudice to clause 1 above, the Sub-lessor may determine this Agreement in any event in which the Sub-lessee fails to pay the rent punctually as detailed in Article 2 above, and/or in any event in which the Sub-lessee is otherwise in material breach of terms and conditions of this Agreement ...'*

7. Illi ai termini tat-tieni paragrafu tal-klawsola numru 9 tal-kuntratt ta' sullokazzjoni in kwistjoni, *'Where, in terms of this Agreement,*

the Sub-lessor is entitled to terminate this lease, such termination shall take place by the mere service of a registered letter to such effect, signed by the Sub-lessor and mailed to the Sub-lessee at the Sub-lessee's address at level 1, Tower Business Centre, Tower Street, Swatar, Birkirkara BKR4013 Malta or otherwise at the Premises' address. The Sub-lessee shall be deemed, for all intents and purposes of this Agreement, to have received due notification of such letter after the lapse of three days from the date whereupon the Sub-lessor shall have mailed such letter, and it shall be sufficient for the Sub-lessor to prove, in such case, that the letter was mailed by registered post to the Sub-lessee at either of the above-indicated addresses'.

Illi s-socjeta' rikorrenti baghtet l-ittra registrata ai termini tal-paragrafu appena kkwotat u dana ghamlitu f'Awissu 2015 izda jirrizulta li socjeta' intimata ghada qed tokupa l-proprjetajiet mertu ta' dina l-kawza illegalment u ghalhekk minghajr ebda titolu validu skond il-ligi.

8. Illi ghalhekk minbarra li s-socjeta' rikorrenti trid li din is-sulloka tigi ddikjarata terminata minn dana l-Bord u li tiehu lura l-pussess tal-proprjetajiet iktar 'il fuq deskritti li gew minnha sullokati lis-socjeta' intimata u dana flimkien mal-miljoramenti u xogholijiet skond it-termini u I-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' sullokazzjoni in kwistjoni, ghandha tapplika wkoll iI-penali kkontemplata fit-tieni paragrafu tal-klawzola numru 10 tal-kuntratt ta' sullokazzjoni in kwistjoni.

9. Illi ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati jezistu l-elementi kollha rikjesti a tenur tal-Artiklu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dana l-Bord jilqa' dawn it-talbiet minghajr ma jghaddi

ghas-smiegh tal-kawza stante Ii s-socjeta' intimata m'ghandha ebda difiza x'taghti ghal dawn it-talbiet, u dan kif konfermat ukoll mir-rappresentant tas-socjeta' rikorrenti fid-dikjarazzjoni guramentata Ii qed tigi pprezentata flimkien ma dan ir-rikors.

Ghaldaqstant wara Ii jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u jinghataw iI-provvedimenti opportuni tghid ghalhekk is-socjeta' rikorrenti ghaliex m'ghandux dan il-Bord jilqa' t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti Ii qeghda titlob li dan il-Bord joghgbu:

1. Jaqta' u jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh ai termini ta' l-artiklu, u b'ordni tal-Bord saret korrezzjoni fis-sens illi zdiedu l-kelmiet '16A tal-Kap' 69 tal-Ligijiet ta'Malta;
2. Tiddikjara li s-socjeta' intimata ddekadiet mill-obbligu taghha ta' hlas puntwali tal-kera u l-hlasijiet kollha l-ohra koncernanti l-kirja u l-konsum tad-dawl u l-ilma u tal-assikurazzjoni u ghalhekk konsegwentement tiddikjara terminat il-kuntratt ta' sullokazzjoni in kwistjoni datat 6 ta' Lulju 2012;
3. Tordna I-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-proprjetajiet bl-indirizzi rispettivi 'St. Anthony' u 'Redentur' Garage, Triq Michael Testa, Tal-Handaq fil-limiti ta' Hal Qormi fi zmien qasir u perentorju Ii jigi prefiss lilhom minn dana l-Bord.
4. Tordna u tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' tlieta' u sebghin elf hames mija u ghaxar Ewro (€73,510), in kwantu ghal €11,280.u ghall-perijodu minn April tas-sena 2014 sa Gunju tas-sena 2014, in kwantu ghal €13,875 ghall-perijodu minn Lulju tas-sena 2014 sa Settembru tas-sena 2014, in kwantu ghal €13,875 ghall-perijodu minn Ottubru tas-sena 2014 sa Dicembru tas-sena 2014, in kwantu ghal €14,776.89 ghall-perijodu bejn Jannar tas-sena 2015 sa Marzu

tas-sena 2015 u in kwantu ghal €19,702.52 ghall-perijodu bejn April tas-sena 2015 sa Lulju tas-sena 2015.

5. Tordna u tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lis-socjeta' rikorrenti l-kera ghax-xhur ta' Awissu tas-sena 2015 sad-data tal-effettiv terminazzjoni tal-kuntratt ta' sullokazzjoni datat 6 ta' Lulju 2012.
6. Tordna u tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' hdax-il elf mija u zewg Ewro u sebgha u erbghin centezmi (€11,102.47), in kwantu ghal €7345.13 fuq il-proprjeta' "St. Anthony Garage" u dana ghall-perijodu sas-7 ta' Gunju tas-sena 2015, in kwantu ghal €3757.34 fuq il-proprjeta' "Redentur Garage" u dana ghall-perijodu sad-9 ta' Gunju tas-sena 2015.
7. Tordna u tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lis-socjeta' rikorrenti ghall-kirja u ghall-konsum ta' dawl u ilma fuq iI-proprjetajiet in kwistjoni, in kwantu ghall-proprjeta' 'St. Anthony Garage' mit-8 ta' Gunju tas-sena 2015 sad-data tal-effettiv zgumbrament tas-socjeta' intimata mill-proprjeta' in kwistjoni, u in kwantu ghall-proprjeta' 'Redentur Garage' mill-to ta' Gunju tas-sena 2015 sad-data tal-effettiv zgumbrament tas-socjeta' intimata mill-proprjeta' in kwistjoni.
8. Tordna u tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lis-socjeta' rikorrenti l-assigurazzjoni b'valur ta' €462.56 minn mill-1 ta' Novembru 2014 sal-31 ta' Dicembru 2015.
9. Tiddikjara Ii s-socjeta' intimata qed tokkupa l-proprjetajiet bl-indirizzi rispettivi 'St. Anthony' u 'Redentur' Garage, Triq Michael Testa, Tal-Handaq fil-limiti ta' Hal Qormi, illegalment u minghajr ebda titolu validu skond il-ligi u dana anke bi ksur tal-klawsola numru ghaxra tal-kuntratt ta' sullokazzjoni datat 6 ta' Lulju 2012.

10. Tordna u tikkundanna lis-socjeta’ intimata thallas lis-socjeta’ rikorrenti d-danni prelikwidati hekk kif ikkontemplati fit-tieni paragrafu tal-klawzola numru ghaxra tal-kuntratt ta’ sullokazzjoni in kwistjoni datat 6 ta’ Lulju 2012.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 12 ta’ Marzu 2015, u bl-imgliaxijiet, inkluz 1-imghaxijiet mid-data meta l-kera kienet dovuta sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-socjeta’ intimata Ii hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-kuraturi deputati li tghid hekk:

1. Illi l-esponenti mhux edott mill-fatt u jirrizerva li jissottometti risposta meta jkun jaf il-fatti;

2. Illi di piu r-rikorrenti ghandhom jiddikjaraw jekk jafu b’xi indirizz tas-socjeta’ intimata

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra illi l-partijiet irrimettew ruhhom ghall-atti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f’din il-kawza s-socjetà rikorrenti qeghda titlob diversi hlasijiet minn ghand is-socjetà intimata, u dan kif elenkati fir-rikors promotur. Illi s-socjetà intimata kif rapprezentata minn kuraturi deputati ma kkontestatx

it-talbiet attrici stante li l-istess deputati kuraturi ddikjaraw li mhumiex edotti mill-fatti.

Illi mill-provi prodotti t-talbiet attrici jirrizultaw pruvati.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed filwaqt illi jiddikjara l-ewwel talba ezawrita, jilqa' t-talbiet numru tnejn sa numru disgha tas-socjetà attrici kif mitluba. B'dana illi fir-rigward tat-tielet talba ghall-izgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Fir-rigward tal-ghaxar talba, jichad l-ghaxar talba stante illi d-danni prelikwidati taht l-Artiklu ghaxra tal-ftehim esebiet bhala Dok. A a folio 9 tal-process mhumiex proporzjonali mal-kirja u konsegwentament huma llegali. Bl-ispejjez tal-prezenti procedura u tal-ittra ufficcjali tat-12 ta' Marzu 2015 u bl-imghax sad-data tal-effettiv pagament kontra s-socjeta' intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur