BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 67/2013

L-Imhallef Emeritus Dr. Alberto, Renato u Alessandro ahwa Magri (251647(M), 657954(M), u 646345(M) rispettivament), Andrew de Domenico (189444(M)), Kathleen Knopp (Passaport Germaniz 591806), Elizabeth de Domenico (795950(M)), Nathalie Borg Barthet (15156(M)), Alexandra D'Amato (49264(M)), Jane Pullicino (357048(M)) u Joseph Muscat (697645(M)) u b'digriet tal-Bord tas-27 ta' April 2017 wara l-mewt ta' Andrew de

Domenico l-atti gew trasfuzi b'isem Deborah sive Debby (I.D. 0261666(M)), Darren (I.D. 409368M)) u Steve (I.D. 190982(M)) ahwa de Domenico sabiex jissoktaw il-kawza minflok id-decujus

vs

Pound Ltd (C3739)

Illum 17 ta' Ottubru 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi permezz ta' kuntratt ta' kiri datat fit-22 ta' Mejju 1995 is-socjeta' intimata (li dak iz-zmien kienet topera bl-isem Prince Shirts Company Limited) kriet il-hwienet bin-numri hamsa (5) u sitta (6) u l-vetrina ilkoll fi pjan terran fil-fond bl-isem 'Regency House', accessibli minn 249/254, fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta minghand is-socjeta' Regency Estates Limited, il-predecessur fit-

titolu tal-atturi (kopja annessa u mmarkat bhala Dok "JM1");

2. Illi s-socjeta' konvenuta Pound Limited kienet irrikonoxxiet lill-atturi kollha bhala lokaturi minflok Regency Estates Limited tal-hwienet bin-numri (5) u sitta (6) u l-vetrina ilkoll fil-pjan terran fil-fond bl-isem 'Regency House' surreferit;

3. Illi ai termini ta' l-istess kuntratt is-socjeta' intimata obbligat ruhha thallas is-somma ta' sebat elef u mitejn Liri Maltin (Lm 7,200) per annum pagabbli bil-quddiem u liema somma kellha tizdied bi tmien mitt Liri Maltin (Lm800) ghall-kull perjodu ta' erba' snin b'effett mit-22 ta' Mejju 1999 ghal-kera tal-imsemmija hwienet u vetrina;

4. Illi s-socjeta' intimata ghazlet illi tkompli tokkupa l-imsemmija hwienet u l-vetrina u ghalhekk s-somma ta' kera ghall-perjodu bejn it-22 ta' Mejju 2012 sal-21 ta' Mejju 2013 kienet tammonta ghall-erbgha u ghoxrin elf, mitejn, hamsa u ghoxrin Euro (€24,225.00) (ara l-prospett hawn anness u mmarkat bhala "Dok JM2");

5. Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet ghall-hlas tal-kera dovuta ghall-perjodu bejn it-22 ta' Mejju 2012 u il-21 ta'

Mejju 2013, inkluz permezz ta' l-ittra ufficjali bin-numru 3459/2012 spedita 6 ta' Novembru 2012 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala "Dok JM3") u il-mandat ta' qbid bin-numru 766/2013 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala "Dok JM4") u il-mandat ta' sekwestru bin-numru 767/2013 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala "Dok JM5") is-socjeta' intimata baqghet inadempjenti;

6. Illi s-socjeta' intimata naqset ukoll milli thallas l-atturi il-kera dovuta ghall-perjodu bejn it-22 ta' Mejju 2013 u il-21 ta' Mejju 2014, liema kera ai termini ta' l-imsemmija kuntratt kellha tigi mhallsa bil-quddiem, u dan ukoll minkejja diversi interpellazzjonijiet (ara il-prospett hawn anness u mmarkat "Dok JM6");

7. Illi sa' llum il-gurnata is-socjeta' intimata ghada tokkupa il-hwienet bin-numri hamsa (5) u sitta (6) u l-vetrina fil-fond 'Regency House' surreferit u b'hekk l-ammont dovut lill-atturi huwa ta' tmienja u erbghin elf, erbgha mija, u hamsin Euro (€48,450) rapprezentanti kera dovuta ghall-zewg perjodi premessi;

8. Illi n-nuqqas ta' hlas tal-kirja dovuta jikkostitwixxi ksur tal-kuntratt tal-kera ai termini tal-klawsola numru 4 (xiii) ta' l-istess kuntratt;

9. Illi l-imsemmi ammont huwa dejn cert, likwidu u dovut u li ma jikkostitwix fl-ezekuzzjoni ta' xi fatt mis-socjeta' intimata lir-rikkorenti u fil-fehma tar-rikkorenti is-socjeta' intimata ma ghandhiex difiza x'taghti kontra din it-talba;

10. Illi r-rikorrenti ghandhom ukoll interess illi s-socjeta' intimata tigi mkeccija mill-kirja tal-hwienet bin-numri hamsa (5) u sitta (6) u l-vetrina surreferiti;

11. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

12. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

13. Illi din il-kawza qed issir a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta sabiex il-kawza tigi deciza bi procedura sommarja u bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza.

Ghaldaqstant ir-rikkorenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh ai termini ta' l-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u sabiex joghgbu, salv kwalsijasi dikjarazzjoni ohra opportuna:

1. Jiddikjara lis-socjeta' intimata debitrici fil-konfront tar-rikorrenti fis-somma ta' tmienja u erbghin elf, erbgha mija, u hamsin Euro (€48,450) rapprezentanti arretrati ta' kera dovuta jew kumpens ghall-okkupazzjoni da parti s-socjeta' intimata tal-hwienet bin-numri hamsa (5) u sitta (6) u l-vetrina lkoll fil-pjan terran f'Regency House, 249/254, Republic Street, Valletta ghall-perjodu 22 ta' Mejju 2012 u 21 ta' Mejju 2014 kif fuq spjegat;

2. Tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lir-rikkorenti s-somma ta' tmienja u erbghin elf, erbgha mija, u hamsin Euro (48,450) rapprezentanti kera dovuta ghall-hwienet bin-numri hamsa (5) u sitta (6) u l-vetrina lkoll fil-pjan terran f'Regency House, 249/254, Republic Street, Valletta, ghal-perjodu 22 ta' Mejju 2012 u 21 ta' Mejju 2014 kif fuq spjegat flimkien ma' l-imghaxxijiet legali fuq l-istess sad-data tal-pagament effettiv;

3. Jiddikjara l-kirja maghmula lis-socjeta' attrici tal-hwienet bin-numri hamsa (5) u sitta (6) u l-vetrina lkoll fil-pjan terran f'Regency House, 249/254, Republic Street, Valletta terminata stante inadempjenza tas-socjeta' intimata billi ma hallsitx l-ammonti premessi fit-talba bin-numru 2 fuq imsemmi;

4. Konsegwentement tordna lis-socjeta' intimata tigi mkeccija mill-kirja tal-hwienet bin-numri hamsa (5) u sitta (6) u l-vetrina lkoll fil-pjan terran f'Regency House, 249/254, Republic Street, Valletta fi zmien qasir u perentorju u biex tirrilaxxa l-pussess vakanti tal-istess a favur ir-rikorrenti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 3459/2012 spedita 6 ta' Novembru 2012, il-mandat ta' qbid bin-numru 766/2013 u il-mandat ta' sekwestru bin-numru 767/2013 kontra s-socjeta' intimata, li minn issa hija ngunta in subbizzjoni;

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata li tghid hekk:

"Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Preliminarjament, l-inkompetenza ta' dan il-Bord biex jiddeciedi talbiet ghall-hlas ta' kera jew danni wara tmiem il-kirja u konsenja lura tal-fond lil Sid il-Kera:

   i. Illi fis-subartikolu (4) tal-Artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta estenda l-gurisdizzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord b'tali mod li r-regola hi li l-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani

fuq kwistjonijiet dwar okkupazzjoni ta’ fondi urbani u fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta’ fondi urbani;

ii. Illi fil-kaz odjern ma hemm l-ebda kirja ghadejja u dana peress illi l-kirja giet terminata skond dak li jipprovdi l-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet tat-22 ta’ Mejju 1995, tant illi s-socjeta’ intimata anki ddepozitat c-cwievet tal-fond mertu tal-kawza u dan kif anki jirrizulta mic-cedola hawn annessa u mmarkata bhala Dokument PL1;

iii. Illi konsegwentement fejn ma hemmx kirja veljanti ghax il-kirja tkun intemmet u l-inkwilin ikun hareg mill-fond urban, dan il-Bord m’ghandux gurisdizzjoni biex jitratta talbiet ghall-hlas ta’ arretrati ta’ kera jew ghall-hlas ta’ danni u dana peress illi talbiet simili jidhlu fil-kompetenza tal-Qorti ordinarja;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, rigward l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti, dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-kirjiet li qieghdin jigu mitluba mhuwiex dovuti fl-intier taghhom;

3. Illi dwar it-tielet talba tar-rikorrenti, din ghandha tigi michuda u dana stante li l-kirja diga’ giet terminata fl-24 ta’ Mejju tas-sena 2013;

4. Illi dwar ir-raba’ talba tar-rikkorenti, din ghandha tigi michuda u dana stante li s-socjeta’ esponenti ma ghandhiex pussess tal-imsemmi fond u dana peress li:

   i. L-kirja giet terminata fl-24 ta’ Mejju tas-sena 2013;

   ii. Ic-cwievet tal-imsemmi fond gew depozitati taht l-awtorita’ ta’ din l-Onorabbli Qorti u dan kif jirrizulta mill-annessa cedola mmarkata bhala Dokument PL1;

   iii. Ghaldaqstant sia t-talba ghall-pussess vakanti u rilaxx tal-fond huma talbiet vessatorji peress li s-socjeta’ esponenti gia rrilaxxat l-imsemmi fond u kienu r-rikorrenti li dejjem irrifjutaw ic-cwievet tal-imsemmi fond ghall-iskopijiet lukrattivi li jippruvaw jiehdu mis-socjeta’ esponenti kirjiet mhux misthoqqa;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuru permessibli mill-ligi;

6. Illi s-socjeta' intimata ma ghandhiex tbati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri."

Ra l-atti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-27 ta' April 2017.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta intimata tas-27 ta' Gunju 2017.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu (1) dikjarazzjoni li s-socjeta' intimata hija debitrici fil-konfront tar-rikorrenti fis-somma ta' tmienja u erbghin elf, erbgha mija, u hamsin Euro (€48,450) rapprezentanti arretrati ta' kera dovuta jew kumpens ghall-okkupazzjoni da parti s-socjeta' intimata; (2) kundanna ghall-hlas ta' l-istess, (3) dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja u (4) zgumbrament tal-istess socjeta' intimata mill-imsemmija fondi mertu tal-kawza.

Is-socjeta' intimata teccepixxi: (1) Preliminarjament l-inkompetenza tal-Bord; (2) l-ewwel u t-tieni talba huma infondati stante li l-kirjiet pretizi ma humiex dovuti fl-intier taghhom; (3) li l-kirja gia giet terminata fl-24 ta' Mejju 2013 u (4) li r-raba talba ghandha tigi michuda stante lis-socjeta' intimata m'ghandhiex pussess tal-imsemmija fondi peress illi l-kirja gia giet terminata fl-24 ta' Mejju 2013, ic-cwievet gew depizitati l-Qorti u ghalhekk t-talba ghall-pussess vakanti u ghar-rilaxx tal-fondi huma vessatorji. Salv eccezzjonijiet ohra u s-socjeta' intimata m'ghandhiex tbaghti l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

Illi fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari din gia giet deciza permezz tas-sentenza tal-Bord kif diversament presedut tas-07 t'April 2014.

Illi fil-mertu, fir-rigward tat-talba ghall-ghoti tal-pussess vakanti u r-rilaxx tal-fondi mertu tal-kawza jirrizulta li fil-05 ta' Lulju 2013, is-socjeta' intimata ddepozitat ic-cwievet tal-imsemmija fondi fil-Qorti permezz tac-cedola numru 889/2013, kopja tal-istess annessa mar-risposta tas-socjeta' intimata a folio 115 tal-process. Is-socjeta' intimata tghid ukoll li l-istess cwievet gew irtirata mir-rikorrenti f'Settembru 2013. Dan ma gie michud jew kontradett mill-istess rikorrenti bl-ebda mod. Illi ghalhekk is-socjeta' intimata ilha mill-24 ta' Mejju 2013 li m'ghandhiex pussess ta' l-istess kif ukoll illi rrilaxxat l-istess fondi favur ir-rikorrenti. Dan ai termini tal-kuntratt

li kien hemm bejn il-partijiet u senjatament il-klawsola 4.XIII ta' l-istess.

Illi s-socjeta' intimata in oltre kienet avzat lir-rikorrenti permezz tal-ittra ufficcjali tas-06 ta' Dicembru 2012 illi hija ma setetx tkompli fil-kera jekk il-kera ma titnaqqasx u minkejja li kien hemm trattattivi bejn il-partijiet, ma ntlahaq l-ebda ftehim. Ghalhekk ai termini tal-istess ittra u a bazi tal-istess klawsola l-kirja giet terminata minhabba ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja kif ukoll kif ir-rikorrenti gia kienu gew avzati permezz tal-imsemmija ittra. In oltre in sostenn ta' l-istess is-socjeta' intimata ukoll ddepozitat fil-Qorti ic-cwievet tal-fondi mertu tal-kawza permezz tac-cedola 889/2013. Jumejn wara l-iskadenza tal-kirja giet istitwita din il-kawza u Mandati ta' Qbid, u ta' Sekwestru u ghalhekk ir-rikorrenti nehhew lis-socjeta' intimata kull possibilita ta' negozju mill-istess fondi. Huwa ghalhekk car illi l-kirja giet terminata minn naha taz-zewg partijiet mal-iskadenza taghha fit-22 ta' Mejju 2013. Dan gie ukoll rassodat mill-istess rikorrenti stante illi huma wkoll zbankaw l-imsemmija cwievet mill-Qorti.

Konsegwentament it-tielet u r-raba' talba huma vessatorji stante li s-socjeta' intimata kien ilha zmien li tterminat il-kirja u dan bil-konsapovelozza tar-rikorrenti u konsegwentament ma jista' jkun hemm l-ebda zgumbrament. In oltre, bil-Mandati li ottjenew l-istess rikorrenti, hekk kif skadiet il-kirja fil-21 ta' Mejju 2013, huma mhux biss ikkawtelaw il-pretensjonijiet taghhom izda wkoll poggew lis-

socjeta' intimata fl-impossibilita' li topera mill-istess fondi u ghalhekk ma jistghux jippretendu wkoll il-hlas tal-kera minn dik il-gurnata 'l quddiem.

Illi fir-rigward ta' l-ewwel u t-tieni talba ghall-istess ragunijiet, tali talba tista' tregi biss fir-rigward tas-sena ta' kera illi skadiet fil-21 ta' Mejju 2013 u mhux ukoll ghas-sena sussegwenti li skadiet fil-21 ta' Mejju 2014.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament ghall-kera dovuta sal-21 ta' Mejju 2013 fl-ammont ta' erbgha u ghoxrin elf mitejn u hamsa u ghoxrin Ewro (€24,225) bl-imghax skond il-ligi mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament u jichad it-tielet u r-raba' talba, bl-ispejjez tal-prezenti procedura u tal-ittri ufficjali u Mandati relattivi numru: 766/2013 u 767/2013 jinqasmu kwart ghas-socjeta' intimata u tlett kwarti ghar-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur