BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 98/2014

Carmel Limited (C 2719)

vs

Giuseppe Trapani (Nru Passaport Taljan AK8015625) u Lucia Vento (Numru Passaport Taljan AH9719718) u b'digriet tal-11 ta' Jannar 2016 l-Avukat Dr Joseph Ellis u l-PL Jean Pierre Busuttil ġew maħtura bħala kuraturi deputati u b'digriet tas-16 ta' Marzu 2016 l-Bord jirrevoka l-inkarigu tal-kuraturi deputati

Illum, 14 ta' Diċembru, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“1. Illi s-soċjeta’ rikorrenti hija sid il-fond residenzjali internament numerat 13, sitwat fi blokk bini magħruf bħala ‘D13 Caravaggio T5B’, li jifforma parti minn kumpless akbar ta’ bini bl-isem Tigne’ Point, Tigne’ u kif ukoll sid l-ispazji ta’ karozza bin-numru A103 u A168, li jifforma parti mill-imsemmi Tigne’ Point;

2. Illi dawn il-fondi kienu koncessi lill-intimati mis-soċjeta’ rikorrenti fuq titolu ta’ lokazzjoni versu l-kera annwali ta’ erbgħa u għoxrin elf Ewro (€24,000), liema kera kienet titħallas inkwantu għal erbat elef Ewro (€4,000) kull xahrejn bil-quddiem, u dan ai termini tal-ftehim datat l-ewwel (1) t’ April 2009 hawn anness u markat Dokument ‘A’;

3. Illi l-intimati waqfu jħarsu l-obbligu tagħhom li jħallsu l-imsemmija kera kull xahrejn bil-quddiem u dan minn Mejju tas-sena 2013 ’l quddiem;

4. Illi għalhekk a tenur tal-iskrittura ta’ lokazzjoni suriferita l-kirja premessa ġiet terminata ipso iure;

5. Illi per di piu’ kien ġie ukoll milħuq ftehim verbali fejn il-partijiet fl-ismijiet premessi qablu data fejn l-intimati kellhom jivvakaw mill-fond mertu ta’ din il-kawża, u li in tutela ta’ dan il-ftehim, is-soċjeta rikorrenti konsegwentement interpellat lill-intimati tramite ittra bonarja datata 26 ta’ Frar 2014 sabiex iħallsu s-somma pendenti w kif ukoll jirritornaw lura lilha l-

pussess battal tal-fond in kwistjoni, kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bħala Dokument 'B';

6. Illi l-intimati baqgħu jokkupaw l-fondi in kwistjoni minkejja interpellati sabiex jivvakaw mill-istess bl-ittra surriferita, u għalhekk is-soċjeta rikorrenti ippreżentat ittra uffiċjali quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-19 ta' Mejju, 2014 tramite liema l-intimati ġew uffiċjalment interpellati sabiex jilliberaw il-fond u jħallsu s-somma globali ta' disgħa u għoxrin elf, mija u sbatax il-Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€29,117.37) rapprezentanti arretrati ta' kera w kif ukoll danni tal-okkupazzjoni abużiva, u spejjez ta' dawl u ilma;

7. Illi minkejja interpellati, għal darb' oħra l-intimati baqgħu inadempjenti;

8. Illi għaldaqstant il-konvenuti qegħdin jokkupaw il-fond fuq imsemmija abbuzivament u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u in oltre huma debituri tas-soċjeta' rikorrenti fis-somma globali ta' tlieta u erbgħin elf tmien mija erbgħa u erbgħin Ewro u ħames centeżmi (€43,844.05) li jirraprezentaw in kwantu għal erbgħin elf (€40,000) bħala ammont dovut lis-soċjeta' rikorrenti tal-okkupazzjoni tal-fond in linea ta' arretrati ta' kera u wara t-terminazzjoni tal-kirja, kumpens għall-kontinwata okkupazzjoni mill-intimati, taħt l-istess rata ta' kera u l-bilanċ ta' tlett elef tmien mija u erbgħa u erbgħin Ewro u ħames centeżmi (€3,844.05) rapprezentanti spejjeż relattivi għas-servizzi tad-dawl u ilma provduri fil-fond fuq imsemmija, u dan kif jirriżulta mill-prospett ta' ta' spejjeż hawn anness u mmarkat bħala Dokument 'C';

9. U billi s-soċjeta’ rikorrneti tiddikjara li l-intimati m’għandhomx eċċezzjonijiet x’jagħtu għat-talbiet tagħha u għalhekk l-kawża tista’ tiġi deċiża ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta bid-dispensa tas-smigħ.

Għaldaqstant, is-soċjeta rikorrenti umilment titlob li dan l-Onorabbli Bord jogħoġbu:

1. Jgaħddi sabiex jaqta’ u jiddeċiedi l-kawża ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u cioe’ bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża;

2. Jiddikjara li l-intimati qegħdin jokkupaw il-fond residenzjali internament numerat 13, sitwat fi blokk bini magħruf bħala ‘D13 Caravaggio T5B’ li jifforma parti minn kumpless akbar ta’ bini bl-isem Tigne’ Point, Tigne’ u kif ukoll l-ispazji ta’ karozza bin-numri A103 u A168, li jifforma parti minn kumpless ta’ garaxxijiet li dan parti tiegħu jifforma parti mill-imsemmi Tigne’ Point mingħajr ebda titolu validu fil-liġi stante t-terminazzjoni tal-kirja għar-raġunijiet premessi;

3. Tordna lill-intimati jiżgumbraw mill-fond indikati fit-tieni talba, fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilhom għal dan l-iskop minn dan l-Onorabbli Bord;

4. Jiddikjara li l-intimati huma debituri tas-soċjeta’ rikorrenti fis-somma globali ta’ tlieta u erbgħin elf, tmien mija u erbgħin Ewro u ħames ċenteżmi (€43,844.05) jew somma oħra verjuri li dan l-Onorabbli Bord jogħoġbu jillikwida in linea tal-arretrati tal-kera u wara t-terminazzjoni tal-kera, kumpens għal kontinwata okkupazzjoni mill-intimati taħt l-istess rata tal-

kera u kif ukoll għall-ispejjeż relattivi tas-servizzi tad-dawl u ilma;

5. Tordna lill-intimati jħallsu s-somma hekk likwidata.

Bl-imgħax mid-data ta' kull skadenza sal-effettiv pagament u bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 1528/14, kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni."

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

"1. Illi preliminarjament huma jissollevaw l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord sabiex jisma' u jiddeċiedi l-kawża odjerna, stante li t-talbiet tas-soċjeta' attriċi huma lkoll bbażati fuq kirja li, fi kliemha stess, ilha li ntemmet;

2. Illi preliminarjament ukoll u in ogni każ bla preġudizzju għas-suespost, dan l-Onorabbli Bord għandu jiċħad l-ewwel talba attriċi stante illi l-intimati wrew permezz tan-nota ta' oġġezzjoni tagħhom illi għandhom diversi eċċezzjonijiet x'iressqu fil-kawża odjerna;

3. Illi bla preċudizzju għas-suespost, it-tieni u t-tielet talbiet tas-soċjeta' attriċi huma nfondati u ma jistgħux jiġu milqugħa stante li l-intimati ma għadhomx jabitaw fil-fond residenzjali mertu tal-kawża odjerna u dan minn ferm qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna, u dan kif ikkonfermat fid-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimati (DOK A) u kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża. Għalhekk, dan l-Onorabbli Bord

għandu jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni u t-tielet talbiet attriċi;

4. Illi bla preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati ssaldaw kwalunkwe ammont dovut lis-soċjeta' attriċi qabel ma vvakaw il-fond surreferit, u dan kif ikkonfermat fid-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimati u kif ser jiġu ppruvat fil-mori tal-kawża;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fi kwalunkwe każ, l-ammont pretiż mis-soċjeta' attriċi huwa eċċessiv u hemm lok għal tpaċija mal-ispejjeż li sofrew l-intimati għall-perjodu taż-żmien li huma ma setgħux jabitaw fil-fond in kwistjoni;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi li qiegħda minn issa tiġi nġunta in subizzjoni."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ghan-nom tar-rikorrenti.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

It-talbiet u l-eccezzjonijiet fil-qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti talbet (a) li l-kawza tinstema' bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża, (b) dikjarazzjoni li l-intimati qed jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu validu fil-liġi, (c) l-izgumbrament tal-intimati, (d) dikjarazzjoni li l-intimati huma debituri tas-soċjeta' rikorrenti fis-somma globali ta' tlieta u erbgħin elf, tmien mija, erbgha u erbgħin Ewro u ħames ċenteżmi (€43,844.05) jew somma oħra verjuri rapprezentanti arretrati tal-kera u wara t-terminazzjoni tal-kera, kumpens għal kontinwata okkupazzjoni mill-intimati taħt l-istess rata tal-kera u l-ispejjeż relattivi tas-servizzi tad-dawl u ilma u (e) kundanna ghall-hlas.

Illi l-intimati eccepew: (a) l-inkompetenza rationae materiae tal-Bord, (b) li ghandhom eccezzjonijiet validi x'iressqu u ghalhekk it-talba ghad-dispensa tas-smiegh ghandha tigi michuda, (c) l-intimati ilhom ma jabitaw fl-imsemmi fond minn zmien qabel giet intavolata l-kawza, (d) illi huma ssaldaw kwalunkwe ammont dovut, u (e) l-ammont pretiz huwa eccessiv u hemm lok ghal tpacija ma' l-ispejjez sofferti mill-intimata ghaz-zmien meta ma setghux jabitaw fil-fond.

L-ewwel talba

Illi fir-rigward tat-talba ghad-dispensa tas-smiegh din giet sorvolata bid-digriet tal-Bord tal-04 t'April 2016, fejn il-Bord laqa' l-oggezzjonijiet tal-intimati sabiex jikkontestaw it-talba, u l-kawza ghalhekk hadet il-kors normal taghha.

L-ewwel eccezzjoni

Illi l-ewwel eccezzjoni giet deciza bis-sentenza preliminari tal-Bord tal-20 ta' Frar 2017 u ghalhekk il-Bord sejjer issa jghaddi biex jezamina t-talbiet tar-rikorrenti fil-mertu.

Provi

Illi skont il-kuntratt tal-kera esebit mar-rikors promotur a folio 5 tal-process, il-kera dovuta kienet ta' elfejn Ewro fix-xahar.

Illi skond l-ittra ufficjali esebita mis-socjeta' rikorrenti a folio 127 tal-process, l-intimati kien ilhom ma jhallsu l-kera sa mill-01 ta' Mejju 2013.

Fuq l-istess kuntratt ta' kera mill-paragrafu 3 jirrizulta li l-intimati hallsu depozitu ta' elfejn Ewro li kellu jigu rifuz fi tmiem il-kirja.

Illi r-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti **David Xerri** xehed a folio 118 sa 121 tal-process, u ddikjara lil-intimati baqghu jghixu fil-fond u s-socjeta' rikorrenti baqghet ticcargja l-kirja sa l-ahhar ta' Dicembru 2014. Xehed li l-hlas tal-kera mill-intimati gieli sar b'cekkijiet li bbownsjaw. L-attrici prezentat il-kawza fl-10 ta' Dicembru 2014. In sostenn ta' dan esebiet diversi ittri kemm legali kif ukoll ufficjali, kif ukoll kopji ta' cekkijiet refer to drawer a folio 123 sa folio 144 tal-process. Is-socjeta rikorrenti esebiet ukoll kopja tal-kont tad-dawl u l-ilma a folio 124 tal-process f'isem Diana Cassar, kif ukoll rendikont tal-ammont pretiz minn gahnd l-intimati Dok C a folio 9 tal-process.

L-intimat **Giuseppe Trapani** fl-affidavit tieghu a folio 82 tal-process jiddikjara illi hu u martu baqghu jghixu fil-fond sa Ottubru 2014. Jghid li c-cwievet irritornawhom lura lil Diana Cassar in rapprezentanza tas-

socjeta rikorrenti, u li din marret fuq il-post u kkonfermat li fil-fatt l-intimati vvakaw il-fond. Dan ma gie kontradett bl-ebda mod mis-socjeta' rikorrenti, li setghet ittella' lil din il-persuna bhala xhud. Xehed ukoll illi huma dejjem kienu puntwali fil-hlas u ma ghandhom xejn xi jhallsu. Dan pero' ma giex sostnut bl-ebda prova ta' hlas. Din il-verzjoni giet ukoll kontradetta mis-socjeta' attrici li in sostenn ta' dan esebiet diversi ittri kemm legali kif ukoll ufficcjali, kif ukoll kopji ta' cekkijiet refer to drawer a folio 123 sa folio 144 tal-process.

Illi ghalhekk minn dan kollu jirrizulta illi:

- l-intimati vvakaw mill-fond fl-ahhar ta' Ottubru 2014;
- l-intimati ghalhekk ghandhom ihallsu l-kera mil-01 ta' Mejju 2013 sal-31 t'Ottubru 2014;
- l-intimati ghandhom ihallsu s-somma ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' tlett elef u tmien mija u erbgha u erbghin Ewro u hames centezmi (€3,844.05);
- mill-ammont hekk dovut ghandu jitnaqqas id-depozitu ta' elfejn Ewro imhallas fuq il-kuntratt ta' kera u li kellu jigi rifuz fi tmiem il-kirja;
- stante li l-intimati vvakaw mill-fond fl-ahhar t'Ottubru kif konfermat fl-affidavit tial-intimat stess, ma hemmx lok ghal dikjarazzjoni ta' okkupazzjoni bla titlu tal-imsemmi fond u zgumbrament mill-imsemmi fond.

Konsegwentament l-intimati ghandhom ihallsu lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' sitta u tletin elf Ewro (€36,000) rapprezentanti il-hlas tal-arretrati tal-kera dovuti mill-01 ta' Mejju 2013 sal-ahhar ta' Ottubru 2014 kif ukoll is-somma ta' tlett elef u tmien mija u erbgha u erbghin Ewro u hames centezmi (€3,844.05) rapprezentanti hlasijiet dovuti ghas-servizz tad-dawl u l-ilma u minn liema total ghandu jitnaqqas id-depozitu ta' elfejn Ewro (€2,000), bil-bilanc dovut ghalhekk jammonta ghal sebgha u

tletin elf Ewro u tmien mija u erbgha u erbghin Ewro u hames centezmi (€37,884.05).

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tas-socjeta' rikorrenti filwaqt illi jilqa' r-raba talba u l-hames talba tas-socjeta' rikorrenti limitatament kif fuq spjegat u jikkundanna lill-intimati jhallsu lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' sebgha u tletin elf u tmien mija u erbgha u erbghin Ewro u hames centezmi (€37,884.05), bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament, u bl-ispejjez tal-prezenti procedura u tal-ittra uffiċjali bin-numru 1528/14, a karigu tal-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur