BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors nru. 74/2011

Beatrice Fenech I.D. Numru 0586526M, Vivienne Pisani I.D. Numru 1006048M, Tanya Spiteri I.D. Numru 0106352M, Laurence Fenech I.D. Numru 0021660M, Albert Fenech I.D. Numru 0372462M, Angela Agius I.D. Numru 0051266M, Antoinette Fenech I.D Numru 1015848M, Martin Fenech I.D. Numru 0101879M u Anna Maria Mifsud I.D. Numru 0276981M u b'digriet tal-Bord tat-13 ta' Lulju 2017 wara l-mewt ta' Beatrice Fenech l-atti in quanto jirrigwardaw l-istess Beatrice Fenech kienu legitimati f'isem Vivienne Pisani I.D. Numru 1006048M, Tanya Spiteri I.D. Numru 0106352M, Laurence Fenech I.D. Numru 0021660M, Albert Fenech I.D. Numru

0372462M, Angela Agius I.D. Numru 0051266M, Antoinette Fenech I.D Numru 1015848M, Martin Fenech I.D. Numru 0101879M u Anna Maria Mifsud I.D. Numru 0276981M

vs

Alfred Testa I.D. Numru 106154M u Silvana mart l-istess Alfred Testa I.D. Numru 605956M

Illum, l-14 ta' Dicembru, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"Illi huma jikru lill-intimati l-fond maghruf bl-isem 'All Saints Bar and Restaurant', fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar, attwalment bil-kera ta' €40.18 kuljum, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem fl-1 ta' Jannar, fl-1 ta' April, fl-1 ta' Lulju, u fl-1 ta' Ottubru ta' kull sena, l-iskadenza prossima taghlaq fl-1 ta' Ottubru, 2011, liema lokazzjoni saret in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar tat-2 ta' Lulju 1981 (Dok X).

Illi l-klawsola numru 9 tal-imsemmi kuntratt ta' lokazzjoni tipprovdi testwalment li *if the lessee, fails to pay the rent above stipulated within three (3) months from the date when the rent is*

due or be in default of the payment of rent to an amount equivalent to two (2) installments of rent, or if the lessee is in breach of anyone of the conditions laid down in this agreement, and does not pay the rent or remedy the breach within one month from the service by the lessor or a judicial letter, then in any such case the lease shall at the option of the lessor be terminated automatically.

Illi effettivament l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera sa' mill-iskadenza tal-1 ta' Lulju 1997 sal-iskadenza tal-1 t'April, 2011, ammontanti komplessivament ghal €181,512.02.

Illi bis-sahha ta' ittra ufficjali datata 2 ta' Mejju, 2011, u notifikata lill-intimati fl-4 ta' Mejju, 2011 (Dokument 'Y'), dawn gew mitluba sabiex ihallsu imsemmija arretrati ta' kera u jirregolarizzaw il-posizzjoni taghha, izda inutilment.

Illi ghalhekk illum b'applikazzjoni tal-klawsola Numru 9 tal-imsemmi kuntratt ta' lokazzjoni, hemm lok li tigi terminata l-lokazzjoni maghmula mir-rikorrenti lill-intimati tal-fond maghruf 'All Saints Bar and Restaurant' fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar, u konsegwentement li l-intimati jigu zgumbrati mill-istess fond, oltre li jigu wkoll ikkundannati jhallsu lir-rikorrenti l-arretrati ta' kera minnhom lilhom dovuti.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premessi (1) jiddikjara li l-intimati naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti mill-kuntratt ta' lokazzjoni fuq imsemmi, stante li huma moruzi fil-hlas tal-kera minnhom dovuta lir-rikorrenti, (2) jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond mikri lill-istess intimati, u ghal finijiet tal-izgumbrament jipprefiggi terminu qasir u perentorju, u (3) jikkundanna lill-intimati jhallsu

lirr-rikorrenti s-somma ta' €181,512.02 rapprezentanti l-iskadenzi ta' kera li ghalqu u saru dovuti rispettivament bejn l-1 ta' Lulju, 1997 u l-1 ta' April, 2011.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sal-effettiv pagament."

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati tghid hekk:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda u dana stante li huma m'humiex moruzi fil-hlas ta' arretrati ta' kera u ma jistghu qatt ikun dikjarati bhala moruzi fil-hlas ta' xi arretrati ta' kera u dana ghaliex l-istess esponenti ma' humiex illum l-inkwilini tal-hanut/restaurant li jismu 'All Saints Bar & Restaurant' fil-Qawra. Illi di piu ser jirrizulta li 'n kwantu ghal-perjodu indikat fir-rikors promutur, bhala dak li allegatament ma' sarx hlas ta' kera fih, l-esponenti ma' kienux huma l-inkwilini tal-post.

2. Illi konsegwentement jirrizulta li l-Bord ma' ghandux jordna li l-eccipjenti jaghmlu xi hlasijiet tal-kera kif qed jigi mitlub fit-tielet talba tar-rikors.

3. Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-tieni talba tal-izgumbrament mill-fond propjeta' tar-rikorrenti, il-Bord ghandu jissindika jekk l-inkwilin presenti huhiex fil-fatt moruz fit-termini tal-Ligi.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u f'kaz li f'pessima ipotesi dawn ir-risposti precedenti ma jigux milqugha, l-ammont kif mitlub huwa fil-maggor parti tieghu preskritt bi preskrizzjoni ta' hames snin.

Bl-ispejjez."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ghan-nom tal-partijiet.

Ra n-nota ta' gurisprudenza tal-intimati.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi jibda biex jinghad illi l-Bord ha konjizzjoni tal-proceduri kollha li kien hemm pendenti bejn il-partijiet u mhux biss tas-sentenzi relattivi li gew esebiti.

It-talbiet u l-eccezzjonijiet fil-qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti talbu (a) dikjarazzjoni li l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni minhabba li huma moruzi fil-hlas tal-kera; (b) l-izgumbrament tal-intimati u (c) kundanna ghall-hlas tal-kera dovuti bejn l-01 ta' Lulju 1997 u l-01 t'April 2011.

Illi l-intimati eccepew illi: (1) huma ma humiex moruzi fil-hlas stante li m'humiex l-inkwilini tal-fond; (2) ghalhekk m'ghandhom ikunu

kundannati jaghmlu l-ebda hlas; (3) il-Bord ghandu jissindika jekk l-inkwilin attwali hux moruz fil-hlas tal-kera, u (4) l-ammont kif mitlub huwa fil-maggor parti tieghu preskritt bil- preskrizzjoni ta’ hames snin.

Provi

Illi l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimati giet deciza b’sentenza tal-Bord tas-16 ta’ Marzu 2015, u ghalhekk il-Bord kif presedut mhux ser jierga’ jezamina tali eccezzjoni.

Illi fir-rigward tal-ewwel talba r-rikorrenti prezentaw bhala prova l-affidavit ta’ Frank Pisani a folio 63 -64 tal-process u r-rendikont anness.

Illi l-intimata ddikjaraw li huma m’ghadhomx inkwilini tal-fond sa mill-1998 u fil-fatt illum huma m’ghadhomx jokkupaw il-fond. Illi minkejja dan l-intimati baqghu jhallsu l-kera dovuta sal-31 ta’ Marzu 2001. Matul dawn is-snin l-intimat naqqas l-involviment tieghu fis-socjeta’ li llum tokkupa l-fond, All Saints Company Ltd, b’tali mod u manjiera li huwa ma kien fadallu l-ebda konnessjoni fl-imsemmija socjeta’, la bhala direttur, azzjonist jew sid.

Il-kera kienet qeghda tigi rifjutata mis-sid u ghalhekk l-intimati ddepozitaw il-kera l-Qorti permezz ta’ diversi cedoli esebiti in atti u cioe’ cedoli ta’ depozitu tal-kera: Dokument AS7 a folio 121 tal-process ghas-sena mill-01/04/98 sa 31/03/99, Dokument AS8 a folio 123 tal-process ghall-iskadenza mill- 01/10/99 sa 31/12/1999, Dokument AS9 a folio 127 tal-process ghall-iskadenza mill-01/01/2000 sa 31/03/2000, Dokument AS10 a folio 141 tal-process ghall-iskadenza 01/01/2001 sa 31/03/2001. Mill-istess cedoli jirrizulta li c-cedoli ta’ depozitu kienu qed isiru f’isem l-okkupant attwali All Saints Company Ltd.

Illi din id-dikjarazzjoni ma giet kontradetta bl-ebda mod mir-rikorrenti, li ma gabu l-ebda prova sabiex isostnu din it-talba taghhom.

Illi ghalhekk ma jistax jinghad illi l-intimati mharrkin f'din il-kawza huma b'xi mod moruzi fil-hlas tal-kera.

Illi ghalhekk ma jistax jinghad li l-istess intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera stante morozita' fil-hlas tal-kera. Konsegwentament it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti ma jregux u ma jistghux jigu milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur