MALTA

FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum t-Tnejn, 1 ta' April 2019

Rikors Numru 206/2018

Lee Satariano
(ID 233474M)

vs

Summer Sensation Limited (C 61716) u COA Trade Limited (C 61015)

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fit-23 ta'Novembru 2018 fejn ir-rikorrent talab is-segwenti:

    1. *Premess illi b'kuntratt lokatizzju datat 3 ta' Ottubru 2013, ir-rikorrenti kera lis-socjeta' intimata Summer Sensation Limited il-hanut 37, Wilga Street, Paceville, Saint Julians ghal perjodu ta' hames snin li bdew fit-18 ta' Novembru 2013, bl-ewwel sena di fermo u l-bqija di rispetto u dan versu l-kera ta' €45 kuljum u li kellu jithallas kull tlett xhur bil-quddiem, kopja ta' dan il-ftehim huwa hawn esebit bhala Dokument A*

    2. *U billi skond il-ftehim fuq imsemmi l-kirja ghalqet fit-18 ta' Novembru 2018, u dana kif anke kien accettat mis-socjeta' Summer Sensation Limited*

    3. *U billi ghalkemm is-socjeta' intimata Summer Sensation verbalment accettat li l-kirja kienet giet terminata ma tat lura l-pussess tal-fond l-esponenti.*

    4. *U dan billi jirrizulta li l-istess intimata Summer Sensation, minghajr il-kunsens ta' l-esponenti (u ghalhekk bi vjolazzjoni ta' l-Art. 21 tal-kirja), dahlet f'management agreement u cioe "contratto di affidamento temporaneo in*

gestione" mas-socjeta' intimata l-ohra b'liema ghaddiet il- gestjoni tal-istess hanut.

5. *U billi s-socjeta' intimata COA Trade Limited irrifjutat li tohrog mill-fond minkejja li l-kirja skaddiet u ma ghandha titolu fil-ligi sabiex izzomm il- pussess*

6. *U billi minkejja li gew interpellati jitilqu mill-fond l-intimati jew min minnhom baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jinterpella lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1. *Jghaddi sabiex jaqta' u jiddeciedi l-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal- Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza;*

2. *Jiddikjara l-kirja tal-fond fuq imsemmi terminat;*

3. *Jordna lill-istess intimati sabiex jizgombraw l-fond suriferit u jirritornaw il-pussess battal tal-istess rikorrenti, u dana f'terminu qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa;*

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati jew min minnhom inkluz ghad-danni kagunati fil-fond. Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

2. Ra illi fit-28 ta' Jannar 2019, is-socjeta' intimata Summer Sensation Limited ammettiet it-talbiet kif dedotti permezz ta' nota ppreżentata seduta stante.

3. Ra illi fit-28 ta' Jannar 2019, is-socjeta' intimata COA Trade Limtied talbet illi tikkontesta l-kaz.

4. Ra illi fit-8 ta' Marzu 2019, wara illi l-Bord awtorizza lis-socjeta' COA Trade Limited sabiex tippresenta l-eccezzjonijet taghha, l-istess soċjetà COA Trade Limited ressqet id-difizi taghha, illi kien jghidu s-segwenti:

   1. *Illi fl-ewwel ta' Ottubru 2014 is-socjeta' intimata COA Trade Ltd kienet dahlet ghamlet fi ftehim intitolat 'Contratto di Affidamento Temporaneo in Gestione' rigwardanti 1-hanut fl-indirizz 37, Wilga Street, Paceville, kopja ta' dan il-ftehim huwa hawn anness bhala Dokument A.*

   2. *Illi ai termini tal-ftehim su riferit* *<u>1-esponent</u>* *ihallas kera fl-ammont ta' elf tlett mija u sebghin Euro (€1370) pagabbli kull xahar bil-quddiem.*

   3. *Illi ai termini ta' 1-Artikolu 2 tal-ftehim su riferit wara li skada dan il-kuntratt il-fond kellu jinqaleb fuq l-esponent b' titolu ta' lokazzjoni. Dan l-Artikolu jghid: "il contratto di gestione ha durata di mesi 10 a decorrere dalla data del 1 ottobre 2014 e, alla scandenza, nel caso di adempimento delle clausole appresso riportate, sara' effetuato il passaggio definittivo e relattivo contratto di locazione a nome del gestore."*

   4. *Illi minn dak iż-żmien 'l hawn is-socjeta' intimata Summer Sensation Ltd dejjem accetta il-kera ta' elf tlett mija u sebghin Euro (€1370) pagabbli xahar bil-quddiem u baqghet*

taghmel dan sa Ottubru 2018 kif jista' jigi ppruvat mill-mamma ta' kull cekk li bih giet imhallsa l-kera.

5. *Illi minn Ottubru 2018 '1 hawn is-socjeta' intimata Summer Sensations Limited bdiet tirrifjuta 1-kera bl-iskuża li riedet tgholli l-kera u b' hekk is-socjeta' intimata COA Trade Ltd bdiet tiddepożita tali kera taht l-awtorita tal-Qorti permezz ta' cedoli ppreżentati kull xahar liema kopji ta' cedoli qed jigu hawn annessi bhala Dok. B, Dok. C, Dok D, Dok, E u Dok. F rispettivament.*

6. *Illi s-socjeta' intimata COA Trade Ltd dejjem baqghet thares l-obbligi taghha u ghadha tagħmel hekk sal-lum.*

7. *Illi s-socjeta' intimata esponenti ma' taf lil hadd hlief lis-socjeta' intimata l-ohra Summer Sensations Ltd.*

8. *Illi s-socjeta' esponenti ma' kenitx taf li kien hemm ftehim u xi ftehim kien hemm ma l-attur sakemm giet notifikata bil-kawża odjerna.*

9. *Illi ghar-ragunijet premessi mhux minnu li s-socjeta' intimata COA Trade Ltd m'ghandha l-ebda titolu.*

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi jichad it-tieni u tielet talbiet tar-rikorrent.

5. Illi fil-25 ta' Frar 2019 il-Bord ordna illi jigi trattat l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati sabiex tinghata decizjoni dwarha.

6. Semghat t-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fil-25 ta' Frar 2019, wara liema data il-kawza giet differita ghallum ghal sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni.

2. Provi

1. Jirrizulta, mix-xhieda ta' Catello Marra moghtija fil-11 ta' Marzu 2019, illi huwa kien kera l-hanut ġewwa 37, Triq Wilga, Paceville, San Giljan, u dan permezz ta' skrittura datata 3 ta' Ottubru 2013, fejn huwa kellu kirja ta' €45 kull jum ghal periodu ta' hames snin mit-18 ta' Novembru 2013.

2. Jirrizulta, mill istess Catello Marra, illi ghalkemm l-intenzjoni tiegħu kien illi jiftah il-hanut ghall-bejgh ta' "*articolo da regalo e articoli vari*", minhabba f'diffikultajiet fil-familja tiegħu, huwa ma setax jiftah tali hanut, minkejja illi kien investa hafna flus fil-hanut bhala ristrutturazzjoni.

3. Jirrizulta illi, mument minnhom, skond l-istess Catello Marra u kkonfermat mix-xhieda ta' Guglielmo Costa, moghtija quddiem dina l-Qorti fil-25 ta' Marzu 2019 izda mhux traskritta minhabba f'problemi fl-apparat tar-*recording*, Marra kien gie avvicinat minn Costa, wara li Costa kien infurmat minn terzi illi l-hanut kien ta' Marra.

4. Jirrizulta, mix-xhieda ta' Giuglielmo Costa, illi l-ftehim kien li Costa jhallas lill Catello Marra s-somma ta' €13,500 bhala rigal flimkien ma' kera ta' €1,370 fix-xahar, ekwivalenti ghal €45 kuljum, u, wara ghaxar xhur, Marra qabel illi "*sara effettuato il passaggio definittivo e relativo contratto di locazione a nome del gestore*".

5. Jirrizulta illi abbażi ta' tali ftehim, fil-25 ta' Settembru 2014, is-socjeta' intimata Summer Sensation Ltd ta' Catello Marra u s-socjeta' intimata C.O.A. TRADE Ltd ta' Giugliemo Costa dahlu fi ftehim quddiem in-Nutar Joseph Tabone ghall-perjodu ta' ghaxar xhur.

6. Jirrizulta illi r-rikorrent ma kienx la presenti u wisq anqas firmatarju ta' tali ftehim.

7. Jirrizulta illi wara li għaddew l-ghaxar xhur, skond ix-xhieda ta' Guglielmo Costa, huwa baqa' jhallas regolarment il-kera lis-socjeta intimata ta' Marra, Summer Sensations Ltd u baqa jinsisti maghhom dwar il-kirja oriġinali, liema trasferiment qatt ma sehh.

8. Jirrizulta illi, eventwalment, fit-28 ta' Jannar 2016, gie ffirmat ftehim, li Giuglielmo Costa jinsisti li ma sarx quddiem nutar, fejn il-partijiet ftehmu s-segwenti: (fol 43)

   "Con la presente scrittura privata si oncorda tra le parti che il contratto di gestione firmato in data 25 settembre 2014 tra la Summer Sensation Ltd e la C.O.A. TRADE Ltd, viene prorogato fina alla scadenza naturale del contratto di affitto stipulato dalla Summer Sensation con la proprieta dell'immobile indata 03 ottobre 2013."

9. Jirrizulta illi s-sitwazzjoni bejn il-partijiet intimati baqghet l-istess sakemm, f'Ottubru tas-sena 2018, ossija ftit qabel mal-ftehim tas-socjeta' intimata Summer Sensations Ltd kellu jiskadi, Catello Marra gharraf lil Giuglielmo Costa illi s-sid ried iżid il-kirja minn €45 kulljum ghal €85 kull jum, liema żieda Costa gharrfu illi ma kienx ser jaċċetta.

10. Jirrizulta, skond ix-xhieda ta' Guglielmo Costa, illi huwa kkomunika telefonikament mar-rikorrent sabiex jgharrfu illi huwa kien dispost joffri kera ta' €70 kull jum, liema offerta ma ġietx aċċettata mir-rikorrent.

11. Jirrizulta illi, hekk kif Costa gharraf lil Marra illi me kienx dispost jaċċetta z-zieda fil-kera, Marra mar fil-hanut sabiex ibiddel is-serrratura tal-fond, iżda Costa sejjah lill-Pulizija, li minn naha tagħhom ordnawlu sabiex jirripristina l-hanut kif kien qabel, u għalhekk s-socjeta' C.O.A. TRADE Ltd bdiet tiddeposita l-kirja, minn Novembru 2018 'l quddiem, il-Qorti.

12. Jirrizulta illi fit-23 ta' Novembru 2018, hamest ijiem wara illi sada il-kuntratt bejn ir-rikorrenti u s-socjeta' Summer Sensation Limited, r-rikorrenti nieda l-proceduri odjerni.

3. Konsiderazzjonijiet

1. Jirrizulta illi s-socjeta' intimata Summer Sensations Limited ammettiet minnufih it-talbiet maghmula kontra taghha filwaqt illi s-socjeta' C.O.A. Trade Limited ikkontestathom.

2. Jirrizulta illi d-difiza tas-socjeta' intimata C.O.A. TRADE Limited kienet illi huwa "*dejjem baqghet thares l-obbligi taghha u ghadha tagħmel hekk sal-lum*" u illi "*mhux minnu li s-socjeta' COA Trade Ltd m' għandha l-ebda titolu.*"

3. Jirrizulta illi l-Artikolu **1531L** tal-Kap 16 jipprovdi illi:

   > *Għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ fi jew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, dawn il-kirjiet, kemm dawk ta' dar ta' abitazzjoni kif ukoll dawk ta' fond kummerċjali, u fondi urbani, għandhom jibqgħu jkunu regolati bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u bil-liġi kif kienet fis-seħħ f'dak iż-żmien*

4. Jirrizulta illi dwar tiġdid tacitu tal-kuntratti, l-Artikolu **1536** tal-Kap 16 jgħid is-segwenti:

    (1) Jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532, minbarra għal dak li hu raba', illi l-kiri tiegħu jingħadd imġedded għaż-żmien li hu meħtieġ għall-ġabra tal-frottijiet ta' sena:

    Iżda, jekk il-kera jitħallas b'rati, il-kiri, ħlief fil-każ ta'raba', jingħadd imġedded għaż-żmien tal-ħlas ta' rata waħda.

    (2) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jgħoddux għall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar, 2010.

5. Jirrizulta illi fil-kaz odjern, is-socjeta' intimata Summer Sensation Limited kienet abbażi tal-ftehim minnha ffirmat mar-rikorrenti fit-3 ta' Ottubru 2013, prekluza milli tissulloka l-hanut lill-terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrent, u di fatti fi klawsola 21 hemm stipulat is-segwenti: (fol 6)

    The Lessee is prohibited from leasing, subleasing, assigning, ceding or in any other way transferring the lease onto third parties without the Lessor's written consent and this either in whole or in part.

6. Jirrizulta illi tali permess bil-miktub ma inghata qatt mir-rikorrenti.

7. Jirrizulta illi s-socjeta' C.O.A. TRADE Limited, ossija Guglielmo Costa, kienu ben a korrent tal-fatt illi l-hanut kien attwalment imwilli mis-socjeta' intimata Summer Sensations Limited ghall-perjodu definit, tant illi fil-ftehim illi sar fil-25 ta' Settembru 2014, s-socjeta' Summer Sensations Limited, ossija Catello Marra, kienet obbligat ruhha illi ddawwar il-kuntratt ta' kera fuq is-socjeta' C.O.A. TRADE Limited.

8. Jirrizulta illi tant is-socjeta' C.O.A TRADE Limited kienet a korrent tal-fatt illi kien hemm kirja, illi fil-ftehim ta' proroga ffirmat fit-28 ta' Jannar 2016, il-partijiet ftehmu illi l-ftehim kien ser jiġi "*prorogato fino alla scadenza naturale del contratto di affito stipulato dalla Summer Sensation con la proprieta dell'immobile in data 03 ottobre 2013.*"

9. Jirrizulta illi l-ftehim illi kellha s-socjeta' intimata C.O.A. TRADE Limited sar unikament mas-socjeta' intimata Summer Sensations Limited u r-rikorrenti, ossija s-sid tal-fond, qatt ma ta l-kunsens tiegħu ghal tali sullokazzjoni.

10. Jirrizulta, għalhekk, illi s-socjeta' C.O.A TRADE Limited ma għandha ebda titolu validu fuq il-hanut, kemm ghax ir-rikorrent qatt ma ta' l-kunsens tiegħu ghal tali sullokazzjoni, u aktar u aktar in vista tal-fatt illi l-lokazzjoni oriġinali kienet attwalment skadiet fit-18 ta' Novembru 2018, u dana skond il-kuntratt oriġinali illi r-rikorrenti kien ghamel mas-socjeta' intimata Summer Sensation Ltd fit-3 ta' Ottubru 2013.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara ra in-nota ta’ ammissjoni tas-socjeta’ Summer Sensation Limited,

Wara illi sema l-provi tar-rikorrenti u s-socjeta’ C.O.A TRADE Ltd,

Wara illi sema’ t-trattazzjoni ta’ l-abbli difensuri tar-rikorrenti u s-socjeta’ C.O.A. TRADE Ltd,

Jaqbad u jiddeciedi l-vertenza billi

Jichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta’ C.O.A. TRADE Limited, u ghalhekk

Jiddikjara l-kirja tal-fond 37, Triq Wilga, Paceville, San Giljan, bhala terminata b’effett mit-18 ta’ Novembru 2018 u

Tordna lis-socjeta’ intimati Summer Sensation Limited u C.O.A. TRADE Ltd sabiex, fi zmien gimghatejn mil-lum, jizgombraw mill-fond 37, Triq Wilga, Paceville, San Giljan, wara it-trapass ta’ liema perjodu, r-rikorrenti huwa awtorizzat illi jiehu l-pussess tal-fond bl-oggetti u ghamara kollha li jinsabu gewwa fiha minghajr ebda pre avviz iehor u a spejjez tas-socjeta’ Summer Sensations Limited.

Spejjez tal-proceduri odjerni, inkluz dawk tas-socjeta’ intimata C.O.A. TRADE Ltd, ikunu kollha a kariku tas-socjeta’ Summer Sensation Limited.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur