BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 43/2014

Marie Louise Ellul Sullivan (KI 341348M), Natalie Aquilina (KI 19556M), Krista Ellul Sullivan (KI 171771M) u Francesca Austin (KI 65574M)

vs

Kirton & Co. Limited (C 180)

Illum, 30 t'April, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi huma lkoll proprjetarji tal-fond 39, Msida Road Gzira;

2. Illi l-imsemmi fond kien gie mikri lis-socjeta’ intimata minn Apex Agencies Limited socjeta’ ta’ Edgar Mangion missier ir-rikorrenti Marie Louise Ellul Sullivan u Nathalie Aquilina, u dan tramite kuntratt datat 30 ta’ Gunju 1981;

3. Illi in segwitu Apex Agencies Limited cediet id-drittijiet lokatizji lill-imsemmi Edgar Mangion u dan bl-adesjoni tal-istess socjeta’ inkwilina li kienet giet informata u accettat tali bidla tant illi bdiet u kompliet thallas il-kera lilu, u wara lis-successuri tieghu;

4. Illi fost il-kundizzjonijiet pattwiti fil-kuntratt imsemmi, il-partijiet kienu ftehmu illi l-inkwilin jista’ jissulloka l-fond, jew icedi l-lokazzjoni purche’ tinkiseb l-approvazzjoni tas-sid;

5. Illi l-fond illum huwa wzat bhala hanut ghall-bejgh ta’ merce marittima bl-isem ta’ ‘Sealink’ u jinsab okkupat u mmexxi minn terzi persuni, mhux mis-socjeta’ intimata;

6. Illi s-socjeta’ intimata ma ghandha l-ebda rabta mal-hanut ‘Sealink’ u lanqas mal-persuni li llum qed jokkupaw il-fond;

7. Illi jirrizulta illi l-fond huwa llum gestit minn dawn it-terzi separatament u b’mod kompletament indipendenti mis-socjeta’ intimata, li m’ghandha l-ebda interess jew involviment fl-operat tan-negozju hemm gestit;

8. Illi ghalhekk jirrizulta illi saret sullokazzjoni tal-fond, jew cessjoni tal-inkwilinat;

9. Illi l-esponenti u l-awturi taghhom qatt ma gew mitluba, jew imqar avzati, b'tali cessjoni jew sullokazzjoni, li ghalhekk qatt ma giet approvata kif rikjest, ossia kif pattwit fil-klawsola numru 2 tal-kuntratt ta' lokazzjoni;

10. Illi minn mindu skoprew dan l-esponenti qatt ma accettaw is-sullokazzjoni/cessjoni maghmula klandestinament, u f'dan ir-rigward huma kemm-il darba ilmentaw dwar dan il-ksur tal-kuntratt lokatizju mas-socjeta' intimata;

11. Illi in vista tal-ksur tal-kuntratt l-esponenti talbu lis-socjeta' intimata sabiex trodd lura l-fond izda minkejja diversi interpellanzi u avvizi s-socjeta' intimata baqghet inadempjenti;

12. Illi hija taf b'dawn il-fatti personalment u tinsab awtorizzata taghmel din id-dikjarazzjoni, u tiddikjara inoltre illi fil-fehma tal-esponenti s-socjeta' intimata m'ghandhiex eccezzjonijet x'taghti;

13. Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-disposizzjoni tal-artikolu 16A tal-Kap 69 sabiex it-talbiet tal-esponenti jigu decizi bid-dispensa tas-smiegh;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni illi dan il-Bord jidhirlu xieraq, l-esponenti jitolbu umilment lil dan il-Bord sabiex:

1. Prevja dikjarazzjoni li s-socjeta' intimata kisret il-kuntratt lokatizju datat 30 ta' Gunju 1981 billi wetqet

sullokazzjoni/cessjoni mhux awtorizzata, jiddikjara l-lokazzjoni tal-fond 39, Msida Road Gzira, bhala tterminata;

2. Jordna lis-socjeta' intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju ffisat minn dan il-Bord, jizgombra mill-imsemmi fond, u jirritorna l-pussess battal lill-esponenti;

3. Jiddeciedi dan ir-rikors bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' intimata, u b'riserva ghad-danni kollha subiti u li ghad jistghu isofru l-esponenti minhabba l-agir abbusiv tas-socjeta intimata.

Ra illi s-socjeta' intimata preżentat risposta fejn qalet hekk:

"Illi d-domanda tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante illi huma u l-aventi kawza taghhom, mill-bidu nett ta' meta giet iffirmata l-iskrittura ta' lokazzjoni fit-30 ta' Gunju 1981 qatt ma kisru l-ebda kundizzjoni tal-imsemmija kirja u dana huwa ben saput mhux biss mir-rikorrenti li huma wlied il-persuna illi kien originarjament ta b'titolu ta' lokazzjoni lill-eccipjenti izda wara mewtu wkoll minn omm ir-rikorrenti ghal diversi snin u anke wara l-mewt ta' omm ir-rikorrenti, mir-rikorrenti stess illi ghalkemm qed jallegaw fir-rikors promotur dak li qed jallegaw baqghu jircievu l-kera minghand is-socjeta' eccipjenti nonostanti li kienu konsapevoli ghal snin twal illi l-fond mikri kien gestit minn persuni diversi mis-socjeta' eccipjenti u ciononostante baqghu dejjem jircievu l-kera u b'hekk jigu li akwijixxew kollox kif jigi pjegat dettaljatament waqt dan ir-rikors.

Illi m’hu minnu xejn illi s-socjeta’ eccipjenti qatt issulokat il-kirja lil terzi.

Illi ghal kull buon fini s-socjeta’ eccipjenti ai termini tal-kuntratt ta’ lokazzjoni fuq referit kellha l-kunsens li tista’ tissuloka jew tassenja jew b’mod iehor titrasferixxi l-kirja lil terzi u dan ai termini tal-kundizzjoni numru tlieta tal-kuntratt ta’ lokazzjoni li qed jigi hawn anness u mmarkat dokument KG1.

Salv kull eccezzjoni ulterjuri.”

Ra l-atti.

Sema’ l-provi.

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** qeghdin jitolbu: (1) dikjarazzjoni ta’ terminazzjoni tal-kirja stante sullokazzjoni/cessjoni mis-socjeta’ intimata, (2) konsegwenti zgumbrament u (3) u d-dispensa tas-smiegh tal-kawza.

Is-socjeta intimata eccepiet: (1) it-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt, (2), ma saret l-ebda sullokazzjoni u (3) l-intimata kellha d-dritt ta' sullokazzjoni skond il-kuntratt tal-kirja.

Provi

Illi mill-provi jirrizulta li l-fond mertu tal-kawza ma kienx ghadu okkupat mis-socjeta' intimata izda minn terz u cioe' Edward Tabone Ferrante, tant li kien dan it-terz ukoll li segwa l-kawza.

Illi fil-mori tal-kawza s-socjeta' intimata ghaddiet minn proceduri ta' stralc u gie mahtur likwidatur fil-konfront taghha.

Illi l-imsemmi likwidatur u l-avukat mahtur biex jassistih qatt ma dehru quddiem il-Bord sabiex isegwu din il-kawza. Konsegwentament jirrizulta li l-imsemmija socjeta' ma baqaghlha l-ebda interess fl-imsemmija kirja.

Illi fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2018, l-avukat li jippatrocinja lill-istess Edward Tabone Ferrante iddikjara li sa l-ahhar tas-sena l-imsemmi Edward Tabone Ferrante se jivvaka mill-fond u jrodd lura c-cwievet lir-rikorrenti.

Illi fis-seduta tal-01 ta' Frar 2019, xehdet wahda mir-rikorrenti Marie Louise Ellul Sullivan, a folio 322 u 323 tal-process, li ikkonfermat li dan it-terz ivvaka mill-fond u rritorna c-cwievet lir-rikorrenti u l-fond issa jinsab fil-pussess tar-rikorrenti. Xehdet ukoll li s-socjeta' intimata lanqas ma hi tokkupa l-fond.

Illi ghalhekk jirrizulta li kemm it-terz kif ukoll is-socjeta' intimata zgumbraw mill-imsemmi fond.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet jirrizulta wkoll li tali kirja giet itterminata kemm mill-imsemmi terz kif ukoll mill-istess socjeta' intimata.

Ghaldaqstant dan il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara l-imsemmija kirja terminata, jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-terz u s-socjeta' intimata gia vvakaw l-imsemmi fond, u jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba stante li din gia giet deciza fis-seduta tad-09 ta' Gunju 2014. Spejjez a karigu tas-socjeta' intimata u tat-terz li kien qed jokkupa l-imsemmi fond Edward Tabone Ferrante, in solidum bejniethom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur