BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 87/2020

David Muscat detentur tal-karta tal-identita' numru 0249871(M) u martu Crucianne Muscat detentrici tal-karta tal-identita' numru 561279(M)

vs

Alessandro Nardi detentur tal-karta ta' l-identita' numru 0121603(A) fil-kapacita' tieghu ta' Direttur tal-Kumpannija 'The Phoenix Brewers' bin-numru ta' registrazzjoni C-63798

Illum, l-01 ta' Gunju 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"Illi fid-dawl tal-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena 2019, ir-rikorrenti konjugi Muscat dahlu fi skrittura privata ta' kera bhala sidien tal-fond kummercjali bl-indirizz 13, Blokk B, Midlands Industrial Park, f'Burmarrad, li jinsab fil-limiti tal-lokalita' tan-Naxxar;

Illi r-rikorrenti bhala sidien tal-imsemmi fond, dahlu fil-ftehim ta' kera ma' Alessandro Nardi, detentur tal-karta tal-identita' numru 0121603A fil-kapacita' tieghu ta' Direttur tal-Kumpannija 'The Phoenix Brewers' bin-numru ta' registrazzjoni C-63798, liema kumpannija ghandha l-indirizz registrat li huwa propju l-indirizz tal-fond kummercjali de quo li kien jinkera mill-intimat in rapprezentanza tal-kumpannija msemmija u li llum l-intimat, ghall-kumpannija 'The Pheonix Brewers' bin-numru ta' registrazzjoni C-63798, m'ghadux de facto jopera minn dan il-fond. L-iskrittura privata ta' kera hawn imsemmija hija anness u mmarkata bhala Dok DM 1;

Illi l-fond kummercjali de quo kien ilu jintuza mill-intimat direttur tal-kumpannija 'The Phoenix Brewers' bin-numru ta' registrazzjoni C-63798, ghall-produzzjoni tal-birra u/jew bhala store personali jew ghall-istess materjal jew oggetti relatati ma' dan ix-xoghol mis-sena 2015;

Illi dan l-ahhar, il-fond kummercjali de quo kien jintuza mill-intimat ghall-produzzjoni tal-birra u/jew bhala store personali jew ghall-istess materjal jew oggetti relatati ma dan ix-xoghol ghall-perjodu ta' sena li beda jiddekorri mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena 2019 u skada fil-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena

2019 skont l-iskrittura privata ta' kera annessa, izda fil-fatt, l-intimat direttur ghan-nom tal-kumpannija tieghu baqa' juza u jokkupa l-imsemmi fond kummercjali sad-data tas-sebgha (7) ta' Frar ta' din is-sena u dan huwa evidenzjat fl-iskrittura privata illi saret bejn ir-rikorrenti u l-intimat f'dawn il-proceduri, nhar it-28 ta' Jannar tas-sena 2020, liema skrittura hija annessa u mmarkata bhala Dok DM 2;

Illi din il-kirja giet koncessa mis-sidien lill-intimat in rapprezentanza tal-kumpannija 'The Phoenix Brewers' bin-numru ta' registrazzjoni C-63798 versu l-hlas ta' kera ammontanti ghal hamsa u ghoxrin ewro (€25) kuljum, inkluz il-Hdud u l-festi pubblici, liema ammont gornalier ma jinkludix it-taxxa fuq il-valur mizjud;

Illi fl-iskrittura ta' kera datata wiehed (1) ta' Jannar tas-sena 2019 gie maqbul bejn is-sidien u l-inkwilin qua intimat in rapprezentanza tal-kumpannija in kwistjoni illi taghha huwa direttur illi l-kera kella tithallas xahar bil-quddiem, wara li jkun sar l-ewwel pagament bi tlett xhur bil-quddiem u kull pagament tal-kera kellu jsir fl-ewwel gimgha ta' kull xahar;

Illi klawzola numru 10 tal-iskrittura privata ta' kera tistipula;

> 'Jekk l-inkwilin jonqos milli jhallas kwalsiasi rata ta' kera sa xahar minn meta din issir dovuta skont il-ftehim jew jikser xi patt jew kundizzjoni ta' din il-kirja, is-sid ikollu dritt li jittermina din il-kirja minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tieghu li jircievi l-arretrati tal-kera li jkunu dovuti. Izda qabel ma s-sid jezercita d-dritt tieghu li jittermina din il-kirja huwa jkollu l-obbligu li jinnotifika bil-miktub lill-inkwilin dwar in-

nuqqas u jaghti lill-inkwilin xahar zmien biex jirregolarizza il-pozizzjoni tieghu. Is-sid ikollu dritt liberament li jxolji din il-kirja bla ma jinkorri l-ebda penali u minghajr il-htiega ta' ittri jew proceuri ufficcjali jew gudizzjarji u dan kemm-il darba l-inkwilin jippersisti fin-nuqqas tieghu wara l-iskadenza tal-imsemmi terminu ta' xahar.'

Illi l-inkwilin Alessandro Nardi, in rapprezentanza tal-kumpanija tieghu 'The Phoenix Brewers' bin-numru ta' registrazzjoni C-63798, naqas b'mod serju, gravi u pregudikanti li jeffettwa numru konsiderevoli ta' pagamenti ta' kera dovuti lis-sidien qua rikorrenti u dan meta gie nterpellat bil-miktub permezz ta' numru ta' messaggi telefonici u sahansitra b'ittra legali datata 31 ta' Jannar tas-sena 2020 li tinsab annessa u mmarkata bhala Dok DM 3;

Illi l-inkwilin Alessandro Nardi, in rapprezentanza tal-kumpannija tieghu 'The Phoenix Brewers' bin-numru ta' registrazzjoni C-63798 naqas li jeffetwa l-pagamenti dovuti ta' kera lis-sidien konjugi Muscat mill-ewwel jum tax-xahar ta' Awwissu tas-sena 2019 sad-data tas-sebgha (7) ta' Frar ta' din is-sena u ghalhekk huwa ghandu l-ammont ta' Eur 4,775 xi jhallas lis-sidien qua rikorrenti, stante nuqqas ta' mija u wiehed u disghin (191) pagamenti gornalieri ta' arretrati ta' kera, liema rabta kontrattwali in kwistjoni llum spiccat u l-ammont ta' Eur 4,775 huwa dovut lis-sidien qua rikorrenti;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti konjugi Muscat jitolbu lil dan il-Bord sabiex;

1. Jiddikjara u jikkonferma lil Alessandro Nardi in rapprezentanza tal-kumpannija tieghu 'The Phoenix Brewers'

bin-numru ta’ registrazzjoni C-63798, kiser il-kundizzjonijiet kontrattwali tal-kera principarjament klawzola numru 10 tal-iskrittura ta’ kera li saret bejnu u bejn is-sidien David u Crucianne Muscat u dan billi naqas b’mod serju u gravi milli jeffetwa numru konsiderevoli ta’ pagamenti gornalieri ta’ kera li kienu u ghadhom dovuti minnu lis-sidien qua rikorrenti;

2. Jordna lil Alessandro Nardi, in rapprezentanza tal-kumpannija tieghu ‘The Phoenix Brewers’ bin-numru ta’ registrazzjoni C-63798, sabiex ihallas is-somma ta’ Eur 4,775 flimkien mal-interessi kummercjali dovuti lis-sidien konjugi David u Crucianne Muscat ghal 191 gurnata li fihom l-intimat okkupa l-fond kummercjali 13 Blokk B, Midlands Industrial Park, f’Burmarrad, li huwa fil-limiti ta’ Naxxar sabiex minnu opera n-negozju tieghu tal-birra taht l-isem tal-kumpannija tieghu ‘The Phoenix Brewers’ bin-numru ta’ registrazzjoni C-63798;

3. Jordna ulterjorment lil Alessandro Nardi in rapprezentanza tal-kumpannija tieghu ‘The Phoenix Brewers’ bin-numru ta’ registrazzjoni C-63798, ghandu jhallas is-somma komplessiva ta’ Eur 4,775 flimkien mal-interessi kummercjali dovuti lis-sidien qua rikorrenti fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jipprefiggi dan il-Bord.

Bl-ispejjez tal-prezenti u tal-ittra legali datata 31 ta’ Jannar tas-sena 2020.”

Ra illi l-intimati prezentaw risposta fejn qalu hekk:

“1. Fl-ewwel lok u preliminarjament, ir-rikorrenti konjugi Muscat ghandhom jigu minn dan il-Bord ordnati jiddikjaraw kontra min qeghdin jipproponu l-proceduri odjerni, u dan ghaliex mhux talli ma hemm ebda htiega ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta li l-parti attrici ssemmi xi isem iehor ghajr l-isem tal-korp li kontra tieghu tkun qeghda ssir il-procedura, izda talli kemm mill-korp tar-rikors tant malament miktub u kif ukoll mit-talbiet mhuwiex car jekk il-procedura odjerna u per konsegwenza l-kanonizzazjoni mitluba, hijiex qeghda tintalab fil-konfront ta’ Alessandro Nardi personalment jew altrimenti hijiex qeghda ssir kontra l-kumpanija indikata fir-rikors promutur bl-isem The Phoenix Brewers, liema kumpannija iggib l-isem The Pheoniex Brewers Limited, u liema kumpannija ghandha personalita guridika distinta u independenti minn dik ta’ Alessandro Nardi;

2. Fit-tieni lok, preliminarjament u inkwantu jista’ jirrizulta illi l-prezenti proceduri esperiti mill-atturi huma diretti kontra Alessandi Nardi personalment, l-istess Alessandro Nardi mhuwiex il-legittimu kuntradittur tal-konjugi Muscat, tant ghaliex il-ftehim ta’ kera gie konkordat u konkluz bejn il-konjugi Muscat minn naha l-wahda u l-kumpannija The Phoenix Brewers Limited minn naha l-ohra, u per kosegwenza Alessandro Nardi personalment ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi;

3. Fit-tielet lok, illi l-proceduri odjerni huma ntempestivi u dan ghaliex l-atturi naqqsu milli jaderixxu ruhhom mad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 10 tal-kuntratt ta’ kera, liema Artikolu l-atturi qeghdin jinvokaw fil-konfront tal-

kumpannija The Phoenix Brewers Limited, u oltre illi l-atturi naqqsu li jaderixxi ruhhom ma' dak pattwit huma ghazlu inoltre li jiehdu l-ligi b'idejhom u sakkru l-fond minghajr l-awtorizazzjoni u l-kunsens ta' The Phoenix Brewers Limited;

4. Fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost in kwantu gie mill-atturi nfushom dikjarat fir-rikors promotur illi t-terminu tal-kirja pattwit bejn il-partijiet kien ta' sena li beda jiddekorri mill-ewwel (1) jum ta' Jannar tas-sena 2019, liema kirja ghalhekk giet fi tmiema fil-jum tal-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena 2019, it-talba ghal hlas ta' kera ghal kwalsiasi zmien wara l-31 ta' Dicembru 2019, u cioe' dak iz-zmien meta l-kirja kienet gia itterminata u ma kienetx iktar vigenti, ghandha tigi michuda;

5. Fil-hames lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ebda somma ta' kera ma hija dovuta lir-rikorrenti mill-kumpannija The Phoenix Brewers Limited ghall-perjodu mill-1 t'Awwissu 2019 sal-31 ta' Dicembru 2019, u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tas-smigh tal-kawza.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Ra illi l-intimati wara li ressqu n-nota tal-eccezzjonijiet taghhom, naqsu milli jidhru quddiem il-Bord u naqqsu milli jressqu kwalunkwe prova biex jirribattu t-talbiet tar-rikorrenti u biex isostnu l-eccezzjonijiet imressqa minnhom.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor:

Fil-qosor f'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu (1) dikjarazzjoni li l-intimati kissru l-kundizzjonijiet tal-kera billi naqqsu milli jhallsu l-kera dovuta u (2) ordni sabiex l-intimati jhallsu l-kera.

Illi l-intimat fil-qosor eccepixxa illi: (1) r-rikorrenti ghandhom jiddikjaraw kontra min giet istitwita l-kawza, u (2) l-intimat ma hux il-legittimu kontradittur, u (3) l-kawza hija intempestiva u (4) l-intimat m'ghandux ihallas ghall-perjodu li okkupa l-fond wara l-iskadenza tal-kirja u (5) l-ebda somma ta' kera ma hija dovuta.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel eccezzjoni giet deciza bid-digriet tal-Bord tal-20 ta' Novembru 2020 u konsegwentament il-Bord se jghaddi biex jezamina l-provi u l-ecezzjonijiet l-ohra.

Provi:

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti u senjatament id-dokument immarkat "Dok. B" a folio 36 tal-process u n-nota bl-affidavits tar-rikorrenti u bid-dokumenti annessi a folio 39 sa 82 tal-process jirrizulta illi l-intimati waqqfu jhallsu l-kera dovuta. Mhux biss izda wara l-iskadenza taz-zmien tal-kirja, huma baqghu jokkupaw il-fond sas-07 ta'

Frar 2021, minkejja li gew debitament interpellati sabiex ihallsu l-kera u jivvakaw u jirrilaxxjaw il-fond mertu tal-kawza.

Illi l-verzjoni tar-rikorrenti ma giet kontradetta jew ribattuta bl-ebda mod stante illi ghalkemm l-intimati prezentaw nota ta' l-eccezzjonijiet, huma qatt ma dehru quddiem il-Bord sabiex isostnu l-istess u jressqu l-provi relattivi.

Illi mill-provi prodotti t-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw pruvati u jimmeritaw li jigu milqugha.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed (1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi Alessandro Nardi in rapprezentanza tal-kumpannija tieghu 'The Phoenix Brewers' bin-numru ta' registrazzjoni C-63798, kiser il-kundizzjonijiet kontrattwali tal-kera principarjament klawzola numru 10 tal-iskrittura ta' kera li saret bejnu u bejn is-sidien David u Crucianne Muscat u dan billi naqas b'mod serju u gravi milli jeffettwa numru konsiderevoli ta' pagamenti gornalieri ta' kera li kienu u ghadhom dovuti minnu lis-sidien qua rikorrenti; u

(2) Jilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u jordna lil Alessandro Nardi, personalment u in rapprezentanza tal-kumpannija tieghu 'The Phoenix Brewers' bin-numru ta' registrazzjoni C-63798, u lill-istess kumpanija 'The Phoenix Brewers' bin-numru ta' registrazzjoni C-63798 sabiex flimkien u in solidum bejniethom ihallsu s-somma ta' erbat elef u seba' mija u hamsa u sebghin Ewro (Eur 4,775) flimkien mal-interessi kummercjali dovuti lis-sidien konjugi David u Crucianne Muscat ghal 191 gurnata li fihom l-intimat okkuppa l-fond kummercjali 13 Blokk B,

Midlands Industrial Park, f'Burmarrad, li huwa fil-limiti ta' Naxxar sabiex minnu opera n-negozju tieghu tal-birra taht l-isem tal-kumpannija tieghu 'The Phoenix Brewers' bin-numru ta' registrazzjoni C-63798 u bl-imghax kummercjali mid-data tal-ittra legali tal-31 ta' Jannar 2020 sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez tal-prezenti procedura u tal-ittra legali datata 31 ta' Jannar tas-sena 2020 a karigu tal-intimati flimkien u in solidum bejniethom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur