BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 7 ta' Ottubru 2021

Rikors Numru 147/2020

Carmel sive Charles Bartolo

Vs

BGF Limited

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Carmel sive Charles Bartolo fil-21 ta' Awwissu 2020 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:
"

1. *Illi r-rikorrenti jikri lis-soċjeta` intimata il-fond fl-indirizz Charlsan Heights, Nicholas Monsarrat Street, San Pawl tat-Tarġa u dana ai termini tal-kuntratt ta' kera datat 21 ta' Novembru, elfejn u sbatax (2017) sottoskritt mir-rappreżentanti tal-istess soċjeta` intimata (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'A').*

2. *Illi s-soċjeta` intimata kienet tinsab moruża fil-ħlas dovut lill-istess esponenti skont il-kuntratt surreferit u dana għas-somma globali ta' tlieta u tletin elf, tmin mija u tmienja u sittin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmi (€33,868.72) rappreżentanti is-somma ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000) arretrati ta' kera għal-iskadenzi li jmorru minn Marzu, 2020 sa Lulju, 2020 u fir-rigward tas-somma ta' elf, tmin mija u seba' euros u tmenin ċenteżmi (€1807.80) rappreżentanti liċenzja tal-pool skont il-kont maħruġ minn REWS (hawn anness u market Dok. 'B') (u li l-istess soċjeta` hija obbligata li tħallas skont il-klawsola numru 4.3 tal-istess kuntratt) u fir-rigward tas-somma ta' sebat elef u sittin euro u tnejn u disgħin ċenteżmi (€7060.92) rappreżentanti kont pendenti tad-dawl li jkopri l-perijodu sa April, 2020 b'riżerva għall-kont tal-ilma li kien għadu qed jiġi komputat mill-awtoritajiet.*

3. *Illi f'dan ir-rigward l-esponenti interpella lill-istess soċjeta` intimata sabiex minnufih tħallas lilu s-somom hawn fuq elenkati ammontanti għas-somma globali ta' tlieta u tletin elf, tmin mija u tmienja u sittin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmi (€33,868.72) filwaqt illi taddivjeni għat-terminazzjoni tal-kuntratt ta' kera surreferit permezz tal-konsenja taċ-ċwievet flimkien mal-pussess liberu u vakanti tal-fond proprjeta` tal-istess mittenti stante l-inadempjenza kuntrattwali tagħha u*

dana permezz tal-ittra uffiċjali datata erbatax (14) ta' Lulju, elfejn u għoxrin (2020) (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'C') u dana ai fini u effetti kollha tal-liġi u a tenur tal-istess kuntratt ta' kera.

4. *Illi minkejja tali ittra uffiċjali li ġiet debitament notifikata lis-soċjeta` intimata fit-tmintax (18) ta' Lulju, elfejn u għoxrin (2020) is-soċjeta` intimata baqgħet inadempjenti u dana billi sallum il-ġurnata ħallset biss il-kontijiet tad-dawl u l-ilma li kienu jinsabu pendenti fuq l-istess fond u dana biss wara theddid ta' qtugħ tas-servizzi relattivi u kwindi tinsab preżentement moruża fir-rigward tas-somma globali ta' wieħed u tletin elf, tmin mija u sebgħa euros u tmenin ċenteżmi (€31807.80) rappreżentanti s-somma ta' tletin elf euro (€30,000) arretrati ta' kera minn Marzu sa Awwissu tas-sena kurrenti u elf, tmin mija u seba' euros u tmenin ċenteżmi (€1807.80) rappreżentanti liċenzja tal-pool skont il-kont maħruġ minn REWS sal-lum.*

5. *Illi s-soċjeta` intimata baqgħet tirrifjuta wkoll li tirritorna ċ-ċwievet flimkien mal-pussess liberu u vakanti tal-istess fond minkejja l-inadempjenza ċara tagħha u minkejja l-fatt li huwa ċar li, anke tenut kont tas-surreferit, is-sitwazzjoni finanzjarja tagħha m'hijiex waħda aktar sostenibbli ai fini ta' din il-kirja.*

6. *Illi fi kwalunkwe każ jirriżulta kjarament illi s-soċjeta` intimata kisret u għadha qed tikser it-termini u kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kera surreferit liema ksur kuntrattwali jiġġustifika, skont l-istess kuntratt ta' kiri, it-talba da parti tar-rikorrenti għar-ripreża tal-pussess liberu u battal tal-proprjeta` tiegħu oltre l-ħlas tas-somom hawn fuq elenkati u ta' kwalunkwe somom ulterjuri spettanti lill-istess rikorrenti kemm skont il-kuntratt ta' kera u kif ukoll skont i-liġi, inklużi danni sofferti u/jew li ser jiġu sofferti mir-rikorrenti bħala konsegwenza tal-inadempjenza tagħha u/jew waqt li l-fond għadu jinsab fil-pussess tal-istess soċjeta` intimate u/jew id-diriġenti tagħha.*

Għaldaqstant l-esponenti jitlob umilment li dana l-Onorabbli Bord, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet u/jew ordnijiet kollha neċessarji u/jew opportuni,

(i) *Tiddikjara li bl-aġir tagħha u kif hawn fuq sottomess is-soċjeta` intimata kisret it-termini u l-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kera sottoskritt minnha datat wieħed u għoxrin (21) ta' Novembru, elfejn u sabatax (2017).*

(ii) *Tiddikjara li, bħala konsegwenza ta' tali ksur kif sottomess hawn fuq u kif determinat permezz tal-ewwel talba, ir-rikorrenti huwa intitolat li jittermina l-kuntratt ta' kiri u kwindi li jirriprendi l-pussess liberu u vakanti tal-fond mikri ossija Charlsan Heights, Nicholas Monsarrat Street, San Pawl tat-Tarġa entro termini qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.*

(iii) *Tordna u tawtorizza lir-rikorrenti li, fin-nuqqas tal-konsenja volontarja taċ-ċwievet u tal-pussess liberu u vakanti tal-istess fond, jirriprendi tali pussess billi jagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji għal tali skop, jekk ikun hemm bżonn, bil-għajnuna ta' periti nominandi*

(iv) *Tillikwida favur l-esponenti is-somma kollha dovuta lilu skont il-kuntratt ta' kera sad-data tar-ripreża tal-fond inklużi s-somom ta' tletin elf euro (€30,000) rappreżentanti arretrati ta' kera minn Marzu sa Awwissu tas-sena kurrenti u ta' elf, tmin mija u seba' euros u tmenin ċenteżmi (€1807.80) rappreżentanti liċenzja tal-pool skont il-kont maħruġ minn REWS dovuti sal-lum u dana oltre somom oħrajn li jkunu talvolta laħqu akkumulaw skont l-istess kuntratt sad-data tar-ripreża tal-fond*

(v) *Tiddikjara li s-soċjeta` intimata hija ukoll responsabbli għal kwalunkwe danni riżultanti fil-fond lokat matul il-perijodu li fih dan baqa' u jibqa' fil-pussess tal-istess soċjeta` intimata u/jew tad-diriġenti tagħha jew altrimenti li ġew sofferti mir-rikorrenti bħala konsegwenza tal-aġir tas-soċjeta` intimata hawn fuq indikat u tillikwida tali kumpens għal danni dovut*

(vi) *Tordna lis-soċjeta` intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti is-somom likwidati skont ir-raba' u l-ħames talbiet talbiet."*

Ra r-risposta tas-soċjeta` intimata ppreżentata fl-4 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"Illi, fl-ewwel lok, u in linea preliminari, attur għandu jindika taħt lliema artikolu qed jippostula l-azzjoni tiegħu.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet tal-attur huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fi dritt u dan kif ser jiġi muri fil-mori tal-kawża.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ammont indikat fir-raba' (4) talba huwa żbaljat u mhux dovut, tant li l-ammont li allegatement jista' jkun dovut huwa ferm inqas. Għalhekk din il-kwistjoni tinneċessita smiegħ fil-mertu.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-attur jrid jindika b'mod ċar x'danni huwa sofra u li għalihom qed jippretendi li jiġi kumpensat tagħhom."

Ra l-affidavit tar-rikorrent;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2021 il-Bord ikkonċeda lis-soċjeta` intimata sal-aħħar ta' Awwissu 2021 sabiex tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet;

Ra illi ma ġiet ppreżentata l-ebda nota ta' sottomissjonijiet;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi permezz ta' skrittura privata datata 21 ta' Novembru 2017 ir-rikorrent kera lis-soċjeta` intimata l-fond Charlsan Heights, Nicholas Monsarrat Street, San Pawl tat-Tarġa għal perjodu ta' ħmistax-il sena versu l-kera ta' ħamest elef ewro (€5000) fix-xahar oltre spejjeż tad-dawl, ilma u liċenzji tal-*pool.*

Ir-rikorrent ippreżenta prospett ta' dak reklamat minnu f'din il-kawża, u cioe`:

1. Sittin elf ewro (€60,000) rappreżentanti arretrati ta' kera minn Frar 2020 sa Frar 2021;
2. sebat elef, sitt mija u erbgħa u disgħin ewro u sittin ċenteżmu (€7694.60) rappreżentanti kontijiet ta' dawl u ilma;
3. tlett elef u tlettax-il ewro (€3013) rappreżentanti ħlasijiet għal-liċenzja tal-pool

Illi fl-14 ta' Lulju 2020 ir-rikorrent interpella lis-soċjeta` intimata permezz ta' ittra uffiċjali sabiex tħallas dak dovut minnha sa dakinhar. Wara din l-interpellazzjoni is-soċjeta` intimata ħallset biss kontijiet ta' dawl u ilma u l-arretrati għall-iskadenzi ta' Jannar u Frar 2020.

Illi permezz ta' verbal fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2021, id-difensur tar-rikorrent ivverbalizza li s-soċjeta` intimata kienet għaddietlu ċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni u li għalhekk il-vertenza li baqa' tiġi deċiża hija dik dwar il-kreditu dovut lilu skont il-kuntratt lokatizju.

Illi r-rikorrenti pproduċa lil Reuben Bonnici, uffiċjal tal-Kumpanija ARMS, li ppreżenta kont li ħarġet l-istess Kumpanija lir-rikorrent fir-rigward tal-fond in kwistjoni, liema kont jammonta għal sebat elef, sitt mija u erbgħa u disgħin ewro u sittin ċenteżmu (€7694.60). Ġiet prodotta wkoll uffiċjal tar-Regolatur għas-Servizzi tal-Enerġija u Ilma li ddikjarat li fuq il-fond in kwistjoni kien hemm arretrati ta' tlett elef u tlettax-il ewro (€3013) rappreżentanti liċenzji ta' *pool*.

Ikkunsidra:

Illi għalkemm is-soċjeta` intimata ressqet l-eċċezzjonijiet tagħha, hija ma ġabet assolutament l-ebda prova biex issostni l-istess eċċezzjonijiet. Kien biss ir-rikorrent li pproduċa provi biex jissostanzja dak mitlub minnu.

Illi minn dak li jirriżulta mill-atti, iċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni ġew ritornati fl-ewwel ftit jiem ta' Frar 2021. Illi għaldaqstant it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti ġew eżawriti fil-mori.

Illi għalkemm ir-rikorrent fin-Nota tiegħu indika li qiegħed jippretendi l-ammont ta' kera dovut minn Frar 2020 sa Frar 2021, dan il-Bord ma jaqbilx illi għandu jikkundanna lis-soċjeta` intimata għal dan l-ammont kollu kif pretiż stante li kif ingħad hawn fuq iċ-ċwievet ġew ritornati fl-ewwel jiem ta' Frar. Di piu` fl-affidavit tiegħu ir-rikorrent jgħid li l-aħħar kera riċevuta kienet għal Frar 2020.[1] Għaldaqstant il-Bord se jkun qiegħed jillikwida l-arretrati ta' kera minn Marzu 2020 sa Jannar 2021 fl-ammont ta' ħamsa u ħamsin elf ewro (€55,000). Dan naturalment oltre l-ammonti reklamati għall-kontijiet ta' dawl u ilma fl-ammont ta' sebat elef, sitt mija u erbgħa u disgħin ewro u sittin ċenteżmu (€7694.60). Illi fir-rigward tal-ħlas dovut għal-liċenzja tal-*pool,* il-Bord jinnota li l-ammont reklamat ikopri s-snin 2018 sa 2021. Illi kif ġie stabbilit iktar 'il fuq, is-soċjeta` intimata ħarġet mill-fond fl-ewwel jiem ta' Frar 2021. Kwindi dan il-Bord se jnaqqas dak dovut u għas-sena 2021 se jkun qiegħed jikkundanna lis-soċjeta` intimata tħallas għax-xahar ta' Jannar biss. Kwindi l-ammont dovut għal-liċenzji tal-*pool* huwa ta fl-ammont ta' elfejn, erbgħa mija u wieħed u sittin ewro u erbgħin ċenteżmu (€2461).[2]

Illi permezz tal-ħames talba, r-rikorrent talab kundanna u ħlas għad-danni riżultanti fil-fond lokat sakemm dan baqa' fil-pussess tas-soċjeta` intimata. Illi l-Bord josserva illi ma ġiet imressqa l-ebda prova dwar l-eżistenza ta' dawn id-danni u kwindi se jkun qiegħed jiċħad din it-talba.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq esposti qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni u tat-tielet talba stante li l-mertu dwarha ġie eżawrit fil-mori, jiċħad il-ħames talba, jilqa' t-talbiet l-oħra kollha rimanenti kif deċiż hawn taħt u għaldaqstant:

(i) Jiddikjara li bl-aġir tagħha is-soċjeta` intimata kisret it-termini u l-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kera sottoskritt minnha datat wieħed u għoxrin (21) ta' Novembru, elfejn u sabatax (2017);

(ii) Jillikwida favur ir-rikorrent is-somma ta' ħamsa u ħamsin elf euro (€55,000) rappreżentanti arretrati ta' kera minn Marzu 2020 sa Jannar 2021, oltre s-somma ta' sebat elef, sitt

[1] Ara affidavit a fol. 27 u t-talba numru (iv) fir-rikors promutur
[2] €3013 - €552 (ammont dovut minn Frar 2021 sa Diċembru 2021)

mija u erbgħa u disgħin ewro u sittin ċenteżmu (€7694.60) rappreżentanti ħlasijiet għal kontijiet ta' dawl u ilma, u s-somma ta' elfejn, erbgħa mija u wieħed u sittin ewro (€2461) rappreżentanti ħlas dovut għal-liċenzja tal-*pool*;

(iii) Jordna lis-soċjeta` intimata tħallas lir-rikorrenti is-somma ta' ħamsa u sittin elf, mija u ħamsa u ħamsin ewro u sittin ċenteżmu (€65,155.60) bl-imgħax għal kull skadenza ta' kera mid-data ta' dik l-iskadenza sal-pagament effettiv, filwaqt li l-imgħax fuq ir-rimanenti ammont jibda għaddej mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 2022/20 u tal-Mandat ta' Qbid numru 978/2020 kontra s-soċjeta intimata.

Maġistrat Dr. Charmaine Galea

Diane Gatt
Deputat Reġistratur