BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 29 ta' April 2022

Reverendu Vincent Sciortino
(K.I nru. 160654(M))

VS

Alison Investments Ltd.
C 77176

Kawża Numru : 5
Rikors Ġuramentat Numru : 167/2020

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra rikors guramentat tar-Reverendu Vincent Sciortino datat 16 ta' Settembru 2020 fejn gie espost:

1. Permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Awwissu 2018, ir-rikorrenti kkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta intimata zewg zoni maqsumin, ossija, *"two separate areas one measuring seventy eight square meters (78 sq mts) and the other one hundred and eighty square meters (180 sq mts) situate on different levels but both underlying the property of the Lessor at 47, Butterfly Street, Marsa"* (Dok. 'A').

2. Tali kuntratt jistipula *inter alia,* kirja ghal skopijiet kummercjali fis-sens li l-koncessjoni lokatizja kellha tigi uzata, *inter alia,* ghall-beneficcju tal-operat ta' *Supermarket* adjacenti (artikolu 2), ghal perjodu ta' ghaxar (10) snin mill-1 ta'

Ottubru 2018 (artikolu 3), b'kera dovuta ta' ghoxrin elf euro (EUR20,000) fis-sena pagabbli kull erbgha (4) xhur bil-quddiem (artikolu 11.1). Il-kera, kellha, wara d-dekorrenza tal-ewwel tlett (3) snin tizdied kull tlett (3) snin bir-rata ta' ghaxra fil-mija (10%) fuq il-kera tat-tlett (3) snin precedenti (artikolu 11.3).

3. Is-socjeta' intimata Alison Investments Ltd hija moruza fil-hlas tal-kera, stante li l-intimata qatt ma hallset il-kera dovuta minnha. Apparti dan, irrizulta lir-rikorrenti li l-intimata ssullokat id-drittijiet tal-kera lil terzi, minghajr il-permess miktub tar-rikorrenti – bi ksur tal-artiklu 6.2. tal-kuntratt surriferit.

4. Interpelleta, tirregola l-morozita' taghha permezz t'ittra gudizzjarja ai termini tal-klawsola 14.01 l-intimata baqghet inadempjenti (Dok.'B').

5. L-intimata ai termini tal-artikolu 14.1. tal-kuntratt surriferit, giet avzata permezz ta' posta registrata li l-kirja *de quo* kienet giet mitmuma *ipso jure* u nghatat hmistax-il jum biex tizgombra mill-fond. Minkejja dan, hija xorta baqghet inadempjenti, u ghadha qieghda tokkupa z-zoni mikrija lilha (Dok 'C').

6. Illum l-intimata Alison Investments Limited, hija debitrici tar-rikorrenti fis-somma kumplessiva ta' tlieta u tletin elf, tlett mija tlieta u tletin euro u tlieta u tletin centezmu (EUR33,333,33) – rapprezentanti arretrati ta' kera sa mill-bidu tal-lokazzjoni.

7. Sa fejn jaf ir-rikorrenti, l-intimata ma' ghandiex difiza x'taghti kontra din it-talba u ghaldaqstant dan il-Bord qieghed jigi mitlub joghgbu jghaddi sabiex jiddeciedi li jilqa' t-talba tieghu minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza, u dan kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Ir-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

9. Ghar-ragunijiet fuq imsemmija, jezistu l-elementi li trid il-ligi sabiex issir din it-talba, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, illi stante c-cirkostanzi cari prezenti, qedgha tintalab illi tigi deciza skont kif mahsub fl-artikolu 16A tal-istess Kapitolu 69.

Tghid ghalhekk is-socjeta intimata ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, il-Bord li Jirregola l-Kera m'ghandux:

1. Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh skont kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna, ghar-ragunijiet fuq premessi, lill-intimata sabiex tivvaka mill-propjeta' ossija, *"two separate areas one measuring seventy eight square*

meters (78 sq mts) and the other one hundred and eighty square meters (180 sq mts) situate on different levels but both underlying the property of the Lessor at 47, Butterfly Street, Marsa", u jipprefiggi zmien qasir u perentorju li fih l-intimata ghandha tizgumbra mill-istess propjeta', u taghti lura l-pussess tal-istess fond lir-rikorrenti, u tawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jiehu pussess ta' dawn il-fondi, dan kollu ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Jikkundanna lis-socjeta' intimata Alison Investments Ltd, thallas lir-rikorrenti is-somma ta' tlieta u tletin elf, tlett mija u tlieta u tletin euro u tlieta u tletin centezmu (EUR 33,333,33), rapprezentati arretrati ta' kera, sad-data tal-prezentazzjoni tar-rikors odjern.

B'riserva cara ta' kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti ghall-hlas ta' penali ai termini tal-kuntratt tal-lokazzjoni u danni sufferti.

Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez komprizi tal-ittra gudizzjarja datata 12 ta' Marzu enumerata 960/2020, dak tal-mandat ta' sekwestru pprezentat kontestwalment, bl-inguzjoni tas-socjeta intimata ghas-subizzjoni.

Ra l-verbal tas-seduta tat-28 ta' Ottubru 2020 fejn:

Meta ssejjhet il-kawza deher ir-rikorrenti illi qed jaghtu ruhu b'notifikat bl-avviz tas-smiegh, u li qed jigi assistit minn Dr. Keith Borg. Deher Andrew Vaswani in rapprezentanza tas-socjeta' intimata, assistit minn Dr. Pio Valletta. Dr. Pio Valletta esebixxa nota li gja giet esebita fir-Registru, izda li madanakollu ma jirrizultax li giet inserita fil-process.

Xehed bil-gurament Andrew Vaswani. Sar kontro-ezami minn Dr. Keith Borg.

Xehed bil-gurament ir-Reverendu Vincent Sciortino.

Il-Bord sema' sottomissjonijiet. F'dan l-istadju, dan il-Bord iqis illi ma ntweriex illi s-socjeta' intimata ghandha difiza li tiswa fir-rigward tat-talba maghmula sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh, u ghalhekk sejjer jghaddi biex jiddeciedi t-tieni talba llum stess, filwaqt li sejjer jiddifferixxi ghas-smiegh it-tielet talba maghmula mir-rikorrenti. Inghatat decizjoni dwar it-tieni talba tar-rikorrenti fejn laqa' t-tieni talba u ppreferigga terminu ta' tliet xhur ghal zgumbrament.

Ra s-sentenza *in parte* tal-Bord diversament presjedut tat-28 ta' Ottubru 2020 (fol 62) fejn il-Bord laqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u ppreferigga terminu ta' tliet xhur ghal zgumbrament mill-ambjenti in meritu bl-ispejjez kontra s-socjeta intimata.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-7 ta' Frar 2022 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza bil-fakolta lill-entrambi partijiet biex jipprezentaw, fit-termini indikati, noti ta' osservazzjonijiet.

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti (fol 222 et seq)

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrent ipproċeda bir-rikors odjern għall-iżgumbrament u kundanna għall-ħlas tal-arretrati ta' kera bid-dispensa tas-smigħ ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif inghad, permezz tas-sentenza tat-28 ta' Ottubru 2019 dan il-Bord laqa' t-tieni talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tas-soċjeta' intimata mill-ambjenti in kwistjoni entro t-terminu perentorju ta' tliet xhur mid-data tas-sentenza bl-ispejjeż filwaqt li ordna li l-kawża titkompla fir-rigward tal-bqija tat-talbiet ċjoe fir-rigward tal-arretrati tal-kera[1].

Ikkunsidra:

L-attur xehed fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2020 (fol 69) kif ukoll permezz ta' affidavit (a fol 79) li l-arretrati tal-kera dovuti jammontaw għal €33,333.33. Sa mill-bidu tal-lokazzjoni s-soċjeta' intimata qatt ma ħallset kera għall-ambjenti mikrija lilha minkejja li l-kera kellha titħallas kull erba' xhur bil-quddiem f'pagamenti ta'€6,666.66 li skattaw mill-1 ta' Ottubru 2018 hekk kif jidher mill-iskrittura esebita bħala Dok. A (a fol 6 *et seq.*). Minn Ottubru 2018 sa Ottubru 2019 il-kera dovuta kienet tammonta għal €20,000 filwaqt li l-kera dovuta minn Ottubru 2019 sa Settembru 2020 (il-kawża ġiet intavolata fis-16 ta' Settembru 2020) jammonta għal €13,333.33[2] u li flimkien jagħmlu €33,333.33. Filwaqt li kienu saru tlett pagamenti mill-intimata, dawn saru fir-rigward ta' negozju mhux relatat mal-kirja u kienu dovuti lil Samurai Ju-Jitsu Association (li hija l-assoċjazzjoni tal-attur) minn D.A Holdings Limited. Dan id-debitu kien mertu tal-proċeduri ġudizzjarji fl-ismijiet "Fr. Vincent Sciortino *vs* DA Holdings Limited et" (Rikors Ġuramentat 529/2014JPG) (a fol 111 *et seq*) fir-rigward ta' self fl-ammont ta' €23,293.73 skont skrittura tal-5 ta' Lulju 2006 u proceduri oħra fl-ismijiet inversi (Rikors Ġuramentat 592/2014JPG) liema kawzi gew tranzatti.

Fil-fehma tal-Bord il-verżjoni tal-attur għandha mis-sewwa. Mill-irċevuti esebiti mill-attur bħala Dok. VS1 sa VS3 (a fol 74 *et seq*), il-Bord huwa tal-fehma li dawn kienu mħallsa akkont tas-self fuq imsemmi u kwindi in konnessjoni mal-kawzi 529/2014JPG u 592/2014JPG sopra citati u kif spjegat mill-attur innifsu fl-

---

[1] L-ewwel talba għad-dispensa tas-smiegħ ġiet milqugħa fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2020 hekk kif jidher mill-verbal a fol 48

[2] €20,000/3 pagamenti fis-sena = €6,666.66 x 2 pagamenti = €13,333.33

affidavit tiegħu u mhux in konnessjoni mal-kirja mertu ta' din il-kawża. Meta wieħed jifli dawn it-transazzjonijiet jinnota li l-pagamenti li kellhom isiru f'dan ir-rigward kienu tlieta. L-ewwel pagament li sar fit-22 ta' Lulju 2019 (Dok. VS1 a fol 74) huwa ta' €5,000 filwaqt li l-pagament tal-kirja kellu jkun €6,666.66. It-tieni transazzjoni li saret fil-21 ta' Diċembru 2018 (Dok. VS2 a fol 75) fl-ammont ta' €10,000 tagħmel referenza li dan huwa it-tieni pagament minn tlieta filwaqt li t-tielet transazzjoni (Dok. VS3 a fol 76) fl-ammont ta' €5,000 fiha mniżżel li dan huwa l-pagamenti finali. Dan ikompli jikkorrabora l-verżjoni tal-attur li dawn il-pagamenti saru akkont tas-self u mhux akkont tal-kirjiet.

Illi fir-rigward tal-ammont ta' arretrati, il-klawsola numru 11.1 tal-ftehim lokatizzju tipprovdi:-

> *11. Consideration*
>
> *11.1 In consideration of the use and enjoyement of the Premises being leased by the Lessor to the Lessee, in terma of this Agreement, the Lessee is to pay to the Lessor the annual rent of twenty thousand Euros (€20,000), which consideration shall be payable every four (4) months in advance starting from the commencement date.*

L-iskrittura hija datata 28 ta' Awwissu 2018 iżda skont klawżola numru 3 t-terminu tal-kirja beda jiddekorri mill-1 ta' Ottubru 2018. Għalhekk l-ammont dovut lill-attur mill-1 ta' Ottubru 2018 sat-30 ta' Settembru 2019 huwa ta' €20,000. L-ammont dovut mill-1 ta' Ottubru 2019 sas-16 ta' Settembru 2020 (id-data tal-preżentata tar-rikors) huwa ta' €19.166.59[3] u li flimkien jagħmlu €39,166.59 iżda l-ammont reklamat mill-attur huwa ta' €33,333.33 stante li peress li t-tieni sena kienet għadha ma skadietx, l-attur minn jeddu naqqas skadenza minnhom u għalhekk l-ammont reklamat huwa ta' €33,333.33.

Il-Bord jinnota li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-attur qiegħed jirreklama ammont ferm akbar konsistenti (i) f'arretrati ta' kirjiet fl-ammont ta' €70,833.33 għaliex l-intimata ma ħarġitx mill-fond entro t-terminu msemmi fis-sentenza tat-28 ta' Ottubru 2019 (ii) imgħaxijiet fuq l-istess ammont komplessivament ta' €12,035.07 u (iii) €292,500 f'penali.

Il-Bord huwa marbut bit-talbiet tar-rikors ġuramentat. Fir-rigward tal-ammont dovut, it-tielet talba tipprovdi:-

> ***3. Jikkundanna lis-soċjeta' intimata Alison Investments Limited tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tlieta u tletin elf, tlett mija u tlieta u tletin euro***

[3] €20,000/12-il xahar = €1,666.66 kull xahar x 11.5 xhur (11 il-xahar u nofs sas-16 ta' Settembru 2020) = €19,166.59

> ***u tlieta u tletin ċenteżmu (€33,333.33) rappreżentanti arretrati ta' kera sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern.***

It-talba stess tillikwida l-ammont dovut u d-data sa meta huwa dovut. Fir-rigward tal-penali dawn mhumiex mitluba iżda fir-rikors saret biss "*Riserva ċara ta' kull azzjoni spettanti lir-rikorenti għall-ħlasijiet ta' penali ai termini tal-kuntratt tal-lokazzjoni u danni surriferiti*". Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Noel Attard vs Peter u Doris konjuġi Theuma** deċiża fil-25 ta' April 2008 (App. Civ. 8/2003/1) fejn ġie spjegat:-

> *"... Jekk, per eżempju, f'kawża ta' danni (bħal ma hi dik in eżami), hemm talba waħda biss dwar dikjarazzjoni ta' responsabbilità, l-ewwel Qorti ma tkunx tista' tgħaddi wkoll għal-likwidazzjoni u għall-kundanna tal-ħlas ta' danni għax jekk tagħmel hekk tkun tat sentenza li, almenu f'parti minnha, tammonta għal sentenza extra petita**. Jekk, invece, jirriżulta li hemm talba biex jitħallsu danni f'somma li ma taqbiżx il-ħamest elef euro (€5,000) u, minflok, tillikwida u tikkundanna lid-debituri għal ammont ogħla, allura hemm ukoll ikun ifisser li dik is-sentenza tkun waħda ultra petita**."*

Għalhekk il-Bord iqis, li ghandu, u sejjer jimxi ma' l-ammont mitlub fir-rikors promotur ta' €33,333.33.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Illi għal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jiddisponi mill-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti billi jilqa' t-tielet talba attrici **u jikkundanna lis-soċjeta' intimata Alison Investments Limited C 77176 tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tlieta u tletin elf, tlett mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€33,333.33)** rappreżentanti arretrati ta' kera dovuti skond l-iskrittura tat-28 ta' Awwissu 2018 sad-data tal-preżentata tar-rikors ġuramentat odjern bl-imgħaxijiet u bl-ispejjeż kif mitluba a karigu tas-soċjeta' intimata.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur
29 ta' April 2022