BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 74/2019MV

ST Properties Limited (C-78261)

Vs

Avukat Dr. Mark A. Mifsud Cutajar LL.D. u l-Prokuratur Legali Daniel Aquilina nominati bhala Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw lill-assenti Michael Ochberg (Passaport Ingliz Numru 524774775)

Illum 14 ta' Dicembru 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

”1. Illi permezz ta’ skrittura ta’ kera, is-socjeta’ rikorrenti kkoncediet lill-intimat, b’titolu ta’ kera l-fond Centre Point, Unit 1, Valley Road, Msida, ghal perjodu originali ta’ sentejn b’effett mill-l ta’ Mejju 2018, u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-iskrittura hawn annessa u mmarkata bhala Dok. ST. 1;

2. Illi ai termini ta’ l-iskrittura appena citata, l-intimat obbliga ruhu illi jhallas is-somma ta’ kera ta’ sitta u ghoxrin ewro u hamsin centezmu (€26.50) per diem eskluz il-VAT, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;

3. Illi l-intimat qed jirrifjuta li jhallas il-kera minghajr ebda raguni valida u dana wara li ivvaka din il-propjeta’ mikrija lilu, minghajr ebda preavviz;

4. Illi ai termini ta’ l-Artikolu 10.2 ta’ l-iskrittura ta’ kera fuq imsemmija, f’tali ċirkostanzi s-soċjeta’ rikorrenti ghandha d-dritt li “maintain tenant’s rights to possession, in which case this Lease shall continue in effect...”

5. Illi l-intimat huwa moruż fil-pagament tal-hlas tal-kera ta’ l-imsemmija propjeta’ ghal-perjodu ta’ bejn is-6 ta’ Frar 2019 sal-5 ta’ Mejju 2019, liema hlas kellu jsir fis-6 ta’ Frar 2019, u liema arretrati ghalhekk jammontaw ghas-somma ta’ elfejn, seba’ mija, tlieta u tmenin ewro u tliet ċenteżmu (€2783.03), skond kif jirriżulta mill-anness fattura mmarkat Dok. ST. 2;

6. Illi, oltre dan, l-intimat huwa ukoll moruż fil-hlas tas-somma ta’ tliet mija, tnejn u ghoxrin ewro u erbghin ċenteżmu (€322.40) ammont rappreżentanti l-konsum ta’ dawl u ilma fil-propjeta’ mikrija lilu ghal perjodu ta’ bejn it-23 ta’ Awissu

2018 sas-27 ta' Frar 2019, hekk kif jirriżulta mill-istess Dok. ST. 2, u li skond l-istess skrittura ta' kera fuq imsemmija dawn kienu a karigu ta' l-intimat;

7. Illi di piu', l-intimat ghandu jhallas il-penali naxxenti mill-istess skrittura riżultanti min-nuqqas ta' adempiment ta' l-obbligi kuntrattwali tieghu in kwantu tan-nuqqas ta' hlas tal-kera dovut u kif ukoll in-nuqqas ta' hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma meta dawn kellhom jithallsu, u li sad-data tal-20 ta' Marzu 2019 dawn jammontaw ghas-somma komplessiva ta' hmistax-il elf, sitt mija u hamsa u tletin ewro (€15,635.00), u dan kif jirriżulta mill-istess Dok. ST. 2;

8. Illi l-intimat gie interpellat diversi drabi, inkluż permezz ta' ittra legali datata 5 ta' Marzu 2019 (Kopja annessa u mmarkata bhala Dok. ST. 3) sabiex ihallas immedjatament l-ammonti dovuti minnu kif fuq spjegat, iżda dan baqa' inadempjenti u ma effettwa ebda pagament;

9. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawża ghall-eżekuzzjoni tad-debitu msemmi naxxenti mill-iskrittura ta' kera suriferita;

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu:

a. Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-socjeta' rikorrenti fl-ammont ta' elfejn, seba' mija, tlieta u tmenin ewro u tliet ċenteżmu (€2783.03) rapprezentanti l-arretrati tal-kera dovuti mill-intimat lis-socjeta' rikorrenti ghal perjodu ta' bejn is-6 ta' Frar 2019 sal-5 ta' Mejju 2019;

b. Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-soċjeta’ rikorrenti fl-ammont ta’ tliet mija, tnejn u ghoxrin ewro u erbghin centezmu (€322.40) rapprezentanti l-arretrati f’pagamenti dovuti mill-intimat lis-socjeta’ rikorrenti ghal konsum ta’ dawl u ilma ghal perjodu ta’ bejn it-23 ta’ Awissu 2018 sas-27 ta’ Frar 2019;

c. Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-soċjeta’ rikorrenti fl-ammont ta’ hmistax-il elf, sitt mija u hamsa u tletin ewro (€15,635.00) rapprezentanti l-penali dovuti mill-intimat lis-socjeta’ rikorrenti sa l-20 ta’ Marzu 2019 minhabba l-ksur ta’ l-obbligi kuntrattwali tieghu ai termini ta’ l-istess skrittura ta’ kera;

d. Jikkundanna l-intimat ihallas lis-socjeta’ rikorrenti s-somma totali ta’ tmintax-il elf seba’ mija u erbgħin ewro u tlieta u erbghin ċenteżmu (€18,740.43)

Bl-ispejjeż, u bl-imghax mid-data ta’ dan ir-rikors, kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt in subizzjoni u b’riżerva ghall kull azzjoni ghad-danni u ammonti ulterjuri dovuti skond l-iskrittura ta’ kera fuq imsemmija kontra l-istess.”

Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati mahtura sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Michael Ochberg li tghid hekk:

“Illi l-esponenti m’humiex edotti mill-fatti u għalhekk qed jirriservaw id-dritt li jippreżentaw risposta motivata f’każ u jekk jiġu edotti mill-fatti.

Illi l-esponenti jitolbu ukoll jekk li l-attur jinformahom b’kull indirizz jew e-mail address li jista’ jkollhom tal-intimat.

Salv risposta ulterjuri.”

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha mressqa.

Sema’ lir-rikorrenti jiddikjaraw illi se jistriehu fuq l-atti.

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi f’din il-kawza s-socjeta’ rikorrenti qeghda titlob (a) Dikjarazzjoni li l-intimat huwa debitur taghha fl-ammont ta’ elfejn, seba’ mija, tlieta u tmenin ewro u tliet ċenteżmu (€2783.03) rapprezentanti l-arretrati tal-kera dovuti minnu ghall-perjodu ta’ bejn is-6 ta’ Frar 2019 sal-5 ta’ Mejju 2019; u (b) Dikjarazzjoni li l-intimat huwa debitur tas-soċjeta’ rikorrenti fl-ammont ta’ tliet mija, tnejn u ghoxrin ewro u erbghin centezmu (€322.40) rapprezentanti l-arretrati f’pagamenti dovuti minnu ghall-konsum ta’ dawl u ilma ghal perjodu ta’ bejn it-23 ta’ Awissu 2018 sas-27 ta’ Frar 2019; u (c) Dikjarazzjoni li l-intimat huwa debitur tas-soċjeta’ rikorrenti fl-ammont ta’ hmistax-il elf, sitt mija u hamsa u tletin ewro (€15,635.00) rapprezentanti l-penali dovuti mill-intimat lis-socjeta’ rikorrenti sa l-20 ta’ Marzu 2019 minhabba l-ksur ta’ l-obbigi kuntrattwali tieghu ai termini ta’ l-istess skrittura ta’ kera; u (d) Kundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta’ rikorrenti s-somma totali ta’ tmintax-il elf seba’ mija u erbgħin ewro u tlieta u erbghin ċenteżmu (€18,740.43).

L-intimati ressqu s-segwenti eccezzjonijiet:

(a) Illi huma ma humiex edotti mill-fatti u jirriservaw id-dritt ta' risposta motivata u
(b) (b) talbu lis-socjeta' rikorrenti tfornihom bl-indirizz jew email tal-intimat Michael Ochberg.

Provi:

Illi mill-affidavit ta' Michael Stivala, direttur tas-socjeta' rikorrenti[1] jirrizulta li in virtù ta' skrittura ta' lokazzjoni[2], is-socjeta' rikorrenti kriet lill-intimat, għall-perjodu ta' sentejn b'effett mill-1 ta' Mejju 2018, il-fond kummercjali maghruf bhala Centre Point, Unit 1, Valley Road, Msida, verso l-kera u taħt it-termini u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura ta' lokazzjoni. Huwa spjega wkoll illi l-intimat naqas milli jħallas il-kera dovuta, skont ir-rendikont prezentat mar-rikors promotur[3] u dan ai termini tal-iskrittura ta' lokazzjoni għal diversi xhur sal-iskadenza li saret dovuta ai termini tal-klawsola numru 3 mertu tal-preċitata skrittura u dan fl-ammont ta' elfejn u seba' mija u tlieta u tmenin Ewro u tlett centezmi (€2,783.03). Spjega ukoll illi ai termini tal-istess klawsola il-penali ghat-tardivita' fil-hlas tal-kera tammonta ghall-hamest elef u erbgha u sebghin Ewro u dan skont l-istess klawsola. Spjega li l-intimat kien tardiv ukoll fil-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma u dan fl-ammont ta' tlett mija u tnejn u ghoxrin Ewro u erbghin centezmu (€322.40) u ai termini tal-klawsola numru 7, il-penali ghat-tardivita' fil-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma tammonta ghal sitt elef u disa' mija u tnejn u sittin Ewro (€6,962) fir-rigward tal-ewwel kont invoice nru: 5784 u ghal tlett elef u hames mija u disgha u disghin Ewro (€3,599) fir-rigward tat-tieni kont li ma thallasx invoice nru: 6316 u konsegwentament l-ammont totali dovut mill-intimat huwa ta' tmintax-il elf u seba' mija u

[1] A folio 42 tal-process.
[2] Dok. ST1 a folio 5 tal-process.
[3] Dok. ST2 a folio 9 tal-process.

erbghin Ewro u tlieta u erbghin centezmu (€18,740.43) u dan ukoll skont ir-rendikont anness mar-rikors promotur[4].

Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ressqet ukoll kopja ta' ittra legali illi intbaghtet lill-intimat Dok ST3[5].

Ir-rikorrenti ma prezentawx aktar provi.

L-intimat ma ressaq l-ebda provi u bl-ebda mod ma kkontesta l-provi migjuba mir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti t-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw pruvati.

Illi l-Bord qies u fela l-iskrittura privata u partikolarment l-klawsoli 3 u 7 li a bazi taghhom is-socjeta' rikorrenti ressqet it-talba taghha ghall-hlas tal-penali. Illi l-istess penali huma penali ghat-tardivita' fil-hlas u li ghalhekk ma humiex suggetti ghall-iskrutinju tal-Qorti.

Illi, minkejja li dan il-Bord huwa tal-fehma illi tali penali huma ezorbitanti, specjalment fir-rigward tal-klawsola 7 li tirrigwarda l-kontijiet tad-dawl u l-ilma, stante li l-penali hija penali ghall-tardivita' fil-hlas, in vista tal-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna li penali stabbilita ghat-tardivita' fil-hlas ma hiex suggetta ghall-iskrutinju tal-Qorti, kif hemm imnizzel ukoll fl-istess klawsoli, u dan in vista ukoll tal-Artikolu 1120 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, illi jaqra hekk[6]:

[4] Dok ST2 a folio 9 tal-process.
[5] A folio 10 tal-process.
[6] Il-Bord se jikkwota t-test tal-ligi bl-Ingliz stante li l-ftehim tal-kera kien ukoll bl-Ingliz

> *"(1) The penalty represents the compensation for the damage which the creditor sustains by the non-performance of the principal obligation.*
>
> *(2) The creditor may sue for the performance of the principal obligation instead of demanding the penalty incurred by the debtor.*
>
> *(3) He cannot demand both the principal thing and the penalty, <u>unless the penalty shall have been stipulated in consideration of mere delay</u>[7]."*

U mehud ukoll in konsiderazzjoni l-Artiklu 1122 li mbaghad ikompli jghid:

> *"(1) It shall not be lawful for the court to abate or mitigate the penalty except in the following cases:(a) if the debtor has performed the obligation in part, and the creditor has expressly accepted the part so performed;(b) if the debtor has performed the obligation in part, and the part so performed, having regard to the particular circumstances of the creditor, is manifestly useful to the latter. In any such case, however, an abatement cannot be <u>made if the debtor, in undertaking to pay the penalty, has expressly waived his right to any abatement or if the penalty has been stipulated in consideration of mere delay</u>.[8]*

Konsegwentament, dan il-Bord iqis li ma jistax inaqqas tali penali, minkejja illi tali penali huma manifestament sproporzjonati specjalment meta wiehed jikkunsidra l-ammont dovut skont l-invoices li tirreferi ghalihom is-socjeta' rikorrenti.

---

[7] Sottolinejar tal-Bord
[8] Sottolinejar tal-Bord

Decide:

Għal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi (1) Jilqa' t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti; u (2) Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-socjeta' rikorrenti fl-ammont ta' elfejn, seba' mija, tlieta u tmenin ewro u tliet ċenteżmu (€2783.03) rapprezentanti l-arretrati tal-kera dovuti mill-intimat lis-socjeta' rikorrenti ghal perjodu ta' bejn is-6 ta' Frar 2019 sal-5 ta' Mejju 2019; u (3) Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-soċjeta' rikorrenti fl-ammont ta' tliet mija, tnejn u ghoxrin ewro u erbghin centezmu (€322.40) rapprezentanti l-arretrati f'pagamenti dovuti mill-intimat lis-socjeta' rikorrenti ghal konsum ta' dawl u ilma ghal perjodu ta' bejn it-23 ta' Awissu 2018 sas-27 ta' Frar 2019; (4) Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-soċjeta' rikorrenti fl-ammont ta' hmistax-il elf, sitt mija u hamsa u tletin ewro (€15,635.00) rapprezentanti l-penali dovuti mill-intimat lis-socjeta' rikorrenti sa l-20 ta' Marzu 2019 minhabba l-ksur ta' l-obbigi kuntrattwali tieghu ai termini ta' l-istess skrittura ta' kera; u (5) Jikkundanna l-intimat ihallas lis-socjeta' rikorrenti s-somma totali ta' tmintax-il elf seba' mija u erbgħin ewro u tlieta u erbghin ċenteżmu (€18,740.43).

Bl-ispejjeż tal-prezenti procedura, u bl-imghax mid-data ta' dan is-sentenza, kontra l-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur