BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

SGE Property Company Limited (C-51494)

vs

Genesis Global Limited (C-65325)

Rikors Numru: 983/2022JM

Illum 20 ta' Settembru 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tal-kumpanija attrici SGE Property Company Limited, ippreżentat fil-21 ta' Dicembru 2022 li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:

1. Illi l-kumpanija attriċi hija proprjetarja tal-blokk magħruf bħala "Mediterranean Building", 53, Triq Abate Rigord, Ta' Xbiex. Hija

[1] Fol. 1 sa 7

akkwistat il-proprjetà mingħand il-kumpanija A+ Investments Limited bis-saħħa ta' kuntratt ta' bejgħ tal-21 ta' Marzu, 2022, atti Nutar Dr Hans Karl Attard [kopja annessa bħala **Dok. SGE 1**];

2. Illi l-imsemmija A+ Investments Limited kienet preċedentement daħlet f'żewġ kuntratti ta' kera mal-kumpanija konvenuta Genesis Global Limited, u senjatament:

(i) Ftehim tat-22 ta' Novembru, 2018 illi bih il-konvenuta kriet mingħand A+ Investments Limited it-tielet Livell (*Level 3*), Mediterranean Building (Dok. **SGE 2**);

(ii) Ftehim tas-7 ta' Lulju, 2020 illi bih il-konvenuta kriet mingħand A+ Investments Limited ir-raba' u l-ħames livell (*Levels 4/5*), Mediterranean Building (Dok. **SGE 3**).

3. Illi wara li l-attriċi akkwistat il-binja mingħand A+ Investments Limited, Genesis Global Limited irrikonoxxiet lill-attriċi bħala s-sid, tant illi ħallset xi skadenzi ta' kera lill-attriċi.

4. Illi, madanakollu, il-kumpanija konvenuta naqset illi tħallas fattura maħruġa lilha fl-1 t'Ottubru, 2022 illi tkopri l-perijodu ta' sitt (6) xhur bil-quddiem bejn it-22 t'Ottubru, 2022 sal-21 t'April, 2023 (Dok. **SGE 4**).

5. Illi nhar id-9 ta' Novembru, 2022, stante illi l-fattura kienet għadha mhix imħallsa, il-kumpanija Malta Properties Company p.l.c. bħala *parent company* tal-kumpanija attriċi, bagħtet ittra lill-konvenuta illi biha interpellatha sabiex tħallas il-kera minnha dovuta u wissietha

illi fin-nuqqas kienet qed tirriserva l-jeddijiet kollha tagħha (Dok **SGE. 5**).

6. Illi l-kumpanija intimata, tramite rappreżentanti tagħha Alex Kaganovich u Karee Stone, irrikonoxxiet li rċeviet l-ittra mibgħuta u li l-ammont mitlub kienu dovut u kien sejjer jitħallas. Madanakollu, l-imsemmija rappreżentanti avżaw ukoll lil rappreżentanti tal-attriċi illi Genesis Global Limited kienet qed tikkunsidra illi ttemm il-kirja u tivvaka l-fondi mikrija lilha.
7. Illi minkejja dan, għaddew xi ġimgħat u l-konvenuta la ħallset il-kera, la vvakat il-fondi mikrija lilha u lanqas imqar avżat lill-attriċi bl-intenzjonijiet tagħha.
8. Illi għalhekk, il-kumpanija attriċi bagħtet ittra legali nhar il-5 ta' Diċembru, 2022 (Dok **SGE. 6**) illi biha formalment avżat lill-konvenuta illi l-attriċi kienet qed tqis il-kirjiet tal-fondijiet mikrija bħala rrinunzjati u rexissi u dan, rispettivament skont il-**klawżola xx** tal-kuntratt ta' kera tat-22 ta' Novembru, 2018 (rigwardanti *Level 3*) u **klawżola xix** tal-kuntratt ta' kera tas-7 ta' Lulju, 2020 (rigwardanti *Level 4* u *Level 5*). Konsegwentement l-attriċi interpellat lill-konvenuta sabiex tivvaka l-fondi mikrija sa mhux aktar tard mis-7 ta' Diċembru, 2022.
9. Illi mill-ġdid l-attriċi, tramite Karee Stone, irrikonoxxiet illi l-konvenuta kienet irċeviet l-ittra imma kellha bżonn aktar żmien biex tivvaka l-fondi mikrija.

10. Illi minkejja dan, għal darb'oħra il-konvenuta qatgħet kull komunikazzjoni mal-attriċi u la ħallset il-kera dovuta minnha u lanqas żgumbrat mill-fondi mikrija, illi għadhom sallum fil-pussess tagħha, minkejja illi jidher illi mhux qed isir użu minnhom.

11. Illi *ai termini* tal-imsemmija **klawżola xx** tal-kuntratt ta' kera tat-22 ta' Novembru, 2018 (rigwardanti *Level 3*) u **klawżola xix** tal-kuntratt ta' kera tas-7 ta' Lulju, 2020 (rigwardanti *Level 4* u *Level 5*) l-attriċi hija mogħtija l-jedd illi fiżikament tieħu lura l-pussess tal-fondi mikrija u ċjoe *to enter the Premises and preclude Lessee from entering*. Madanakollu, sabiex l-attriċi taġixxi korrettement u ma titqiesx li ħadet il-liġi f'idejha, l-attriċi qiegħda tressaq it-talbiet tagħha lil dan il-Bord permezz ta' dan ir-rikors u dan minkejja illi l-konvenuta stess stqarret u wegħdet lill-attriċi li se tivvaka l-fondi mikrija – xi ħaġa li naqset illi tagħmel.

12. Illi *ai termini* tal-imsemmija **klawżola iv** taż-żewġ kuntratti ta' kera, imsemmija, il-konvenuta hija passibbli għal penali għas-sempliċi dewmien ta' elf Euro (€ 1,000) fir-rigward ta' *Level 3* u elf Euro (€ 1,000) fir-rigward ta' *Levels 4/5* u dan għal kull ġurnata illi l-konvenuta tonqos illi tirritorna l-fondi mikrija lilha wara t-terminazzjoni tal-kirja.

13. Illi fid-dawl ta' dak li ntqal, l-attriċi qiegħda wkoll tqis illi l-konvenuta għandha tħallas lill-attriċi somma komplessiva illi sal-31 ta' Diċembru, 2022 tammonta għal **mija u tletin elf seba' mija u tlieta u tmenin Euro (€ 130,783)** konsistenti f'arretrati ta' kera sad-

data ta' terminazzjoni illi qed titqies illi hija l-20 ta' Diċembru, 2022 (15-il jum mid-data tal-ittra legali tal-5 ta' Diċembru, 2022), penali totali ta' elfejn Euro (€ 2,000) kuljum wara d-data msemmija, kif ukoll arretrati ta' spejjeż ta' dawl u ilma, u dan b'riserva għal penali ulterjuri ta' kuljum sad-data tal-iżgumbrament mill-fondi mikrija. Dan jirriżulta spjegat aħjar fil-prospett anness bħala Dok. **SGE 7**.

14. Illi l-konvenuta sallum ma rritornatx il-pussess tal-fondi lilha mikrija u ma ħallset xejn mill-ammonti dovuti kif fuq spjegat.
15. Illi għalhekk qiegħda ssir din il-kawża.
16. Illi ai termini tar-rekwiżti tal-Artiklu 16A(1)(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kumpanija attriċi tiddikjara illi safejn taf l-attriċi, il-kumpanija konvenuta m'għandhiex difiża x'tagħti kontra t-talbiet attriċi.

Illi għar-raġunijiet imsemmija, prevja kwalunkwe' dikjarazzjoni meħtieġa u opportuna, is-soċjetà attriċi qiegħda titlob illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

(i) Jisma' u jiddeċiedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigħ għall-finijiet tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

(ii) Jiddikjara li l-kirja taż-żewġ fondi mikrija lill-kumpanija konvenuta, senjatament *Level 3* u *Level 4/5* "Mediterranean Building", 53, Triq Abate Rigord, Ta' Xbiex ġiet rexissa nhar l-20 ta' Diċembru, 2022 , jew data oħra verjuri kif dan il-Bord jista' jiddetermina, u dan, rispettivament skont il-**klawżola xx** tal-kuntratt ta' kera tat-22 ta'

Novembru, 2018 (rigwardanti *Level 3*) u **klawżola xix** tal-kuntratt ta' kera tas-7 ta' Lulju, 2020 (rigwardanti *Level 4* u *Level 5*);

(iii) Jordna lill-konvenuta sabiex tiżgombra mill-fondi mikrija senjatament *Level 3* u *Level 4/5* "Mediterranean Building", 53, Triq Abate Rigord, Ta' Xbiex u tirritorna lill-kumpanija attriċi l-pussess liberu u battal tal-fondi msemmija, u dan fi żmien qasir u perentorju li jogħġbu jiffissa dan il-Bord;

(iv) Jiddikjara li l-konvenuta hija debitriċi tal-attriċi fis-somma totali ta' **mija u tletin elf seba' mija u tlieta u tmenin Euro (€ 130,783)**, ikkalkulata sal-31 ta' Diċembru, 2022 konsistenti f'arretrati ta' kera sad-data ta' terminazzjoni illi qed titqies illi hija l-20 ta' Diċembru, 2022, penali totali ta' elfejn Euro (€ 2,000) kuljum wara d-data msemmija, kif ukoll spejjeż ta' dawl u ilma skont il-prospett anness bħala Dok **SGE. 7**;

(v) Jikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attriċi is-somma msemmija ta' **mija u tletin elf seba' mija u tlieta u tmenin Euro (€ 130,783)** jew somma verjuri likwidata minn dan il-Bord, ikkalkulata sal-31 ta' Diċembru, 2022 kif intqal;

(vi) Jiddikjara li għad-data mill-1 ta' Jannar, 2023 'il quddiem huma dovuti mill-konvenuta penali ulterjuri komplessivi ta' **elfejn Euro (€ 2,000)** kuljum dovuti u kalkolati sakemm il-fond jitbattal, ai termini tal-paragrafu 4 tal-kuntratti lokatizji;

(vii) Jillikwida l-istess penali ulterjuri;

(viii) Jikkundanna lill-konvenuta tħallas il-penali hekk likwidati.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru tad-9 ta' Diċembru, 2022 (Dok **SGE. 8**) u bl-imgħax legali sal-pagament effettiv, kontra l-konvenuta li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Ra illi ghalkemm is-socjeta' intimata giet debitament notifikata permezz tal-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni, baqghet ma prezentatx risposta. Ra d-dokumenti ppreżentati mis-socjeta` rikorrenti.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi l-intimat gie notifikat bil-kawza skond il-Ligi.

Illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentata tal-fatti f'isem ir-rikorrenti.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Ra u qies l-atti processwali.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitlobu illi l-Bord jghaddi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jghid hekk:

"16A.(1)(a) Dawk il-kawżi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t- talba tkun biss għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal- fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors ġuramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża:

Iżda fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smigħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:

Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors ġuramentat tiegħu, li safejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba;

Iżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni ġuramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkunu jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-fatti. Ir-rikorrent jista' wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors tiegħu, affidavit li jsir minn terza persuna jew terzi li fih jiġu konfermati l-fatti li jkollhom x'jaqsmu mat-talba.

(b) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id- dikjarazzjoni ġuramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u l-ħin imsemmija.

(ċ) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id- dikjarazzjoni ġuramentata għandha tindika wkoll b'mod ċar li l-proċeduri li jkunu qegħdin isiru jkunu proċeduri sommarji speċjali li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-ewwel dehra fil-kawża jekk l- intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

(2) L-intimat għandu jiġi notifikat b'kopja tar-rikors u tad- dikjarazzjoni ġuramentata.

(3) Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors ġuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn ħmistax-il ġurnata u mhux iżjed tard minn tletin ġurnata mid-data tan-notifika:

Iżda fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smigħ bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jagħti dawk l-ordnijiet li jista' jqis li jkunu adatti biex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tal-partijiet.

(4) Ir-rikors ġuramentat u kull ordni msemmi fis-subartikoli (2) u (3) għandhom jiġu notifikati permezz ta' marixxall tal-Qorti wara l-ħin ġudizzjarju.

(5) (a) Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda

ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża prima facie, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar- rikorrent. L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent minħabba f'irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smigħ.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplikabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża prima facie għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l- kawża, huwa għandu jitħalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....".

Illi l-intimat debitament notifikat bir-rikors promotur, kif ukoll bl-avviz tas-smigh, **ma dehrux** ghas-seduta tallum.

Illi fis-seduta tal-lum, il-Bord iddeċieda li ma kien hemm ebda raġuni għaliex m'għandux jipproċedi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata, u dak verbalizzat illum waqt l-udjenza l-Bord huwa tal-fehma

li r-rekwiżiti proċedurali kollha li titlob il-liġi taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew sodisfatti.

Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi, t-talba kif dedotta fir-rikors promutur, hija ġustifikata, u hemm lok li s-sentenza tingħata bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeċiedi dan il-kaz billi jilqa' t-talbiet kollha hlief s-sitt, seba' u tmien talba tar-rikorrenti u jiddikjara l-kirja tal-fond tiżgombra mill-fondi mikrija senjatament *Level 3* u *Level 4/5* "Mediterranean Building", 53, Triq Abate Rigord, Ta' Xbiex bhala terminata ghal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u jordna l-izgumbrament tas-socjeta` intimata mill-ambjenti in kwistjoni ossia tiżgombra mill-fondi mikrija senjatament *Level 3* u *Level 4/5* "Mediterranean Building", 53, Triq Abate Rigord, Ta' Xbiex u jordna lill-istess socjeta` intimata sabiex tirritorna c-cwievet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xahar mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Jiddikjara li l-konvenuta hija debitriċi tal-attriċi fis-somma totali ta' **mija u tletin elf, seba' mija u tlieta u tmenin Euro (€ 130,783)** il-prospett anness bħala Dok **SGE. 7**;

Jikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attriċi is-somma msemmija ta' **mija u tletin elf, seba' mija u tlieta u tmenin Euro (€ 130,783);**

Il-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni tas-sitt, seba' u tmien talba.

Bl-ispejjeż kontra l-istess socjeta` intimata.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur