BORD LI JIRREGOLA L-KERA

CHAIRMAN DOTTOR SIMONE GRECH
B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Numru: 11/2023 SG

Citypearl Limited

vs

Mario Caruana u Raymond Caruana

Illum il-Ħamis, 22 ta' Frar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur li jaqra:

Illi rikorrenti hija proprjetarja tal-ħanut formanti parti mill-kumpless magħruf bħala "CityPearl" fi Triq Fortunato Mizzi, Victoria, Għawdexkonfinanti mit-tramuntana mat-triq, mill-punent ma' beni tas-suċċessuri fit-titolu ta' John Portelli, u mil-lvant ma' beni oħra tal-esponenti;

Illi dan il-fond jinsab okkupat b'titolu ta' kera mill-intimatibis-saħħa ta' skrittura tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Diċembru elf disa' mija tmienja u sebgħin (1978), oħra tal-ħdax (11) ta' Marzu elf disa' mija disgħa u sebgħin (1979) u finalment oħra tal-ħdax (11) ta' Novembru elf disa' mija sebgħa u disgħin (1997);

Illi fost il-kundizzjonijiet stipulati f'dawn it-tliet skritturi hemm dik numru ħamsa (5) kemm fl-ewwel kif ukoll fit-tieni skrittura, li tgħid li "l-inkwilinima jkunux jistgħu jissullokaw il-ħanut jew parti minnu lil terzi", u u bla numru fit-tielet skrittura, li tgħid "ma jkunx permess lill-inkwilin li jissulloka dan il-fond jew jassenja dan in-negozju sħiħ jew in parti";

Illi l-intimati qegħdin jiksru l-projbizzjoni billi għal dawn l-aħħar snin huma ssullokaw il-fond lil terzi, kif sejjer jiġi ppruvat fid-dettall waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;
Illi minkejja li huwa ġew interpellati permezz ta' ittra uffiċjali numru 100/2023 tal-15 ta' Frar 2023, innotifikata lil Raymond Caruana fil-21 ta' Frar 2023 sabiex jikkonformaw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kirja tagħhom, l-intimati baqgħu inadempjenti;

Illi l-esponenti tħoss li la darba bil-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja l-intimati qegħdin jarrekkixxu nnifishom inġustament mill-proprjetà tal-esponenti, huma għandhom ukoll iħallsu kumpens ġust u adegwat lill-esponenti;

Għaldaqstant hija qegħda titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati qegħdin jissullokaw il-fond mikri lilhom bi ksur taż-żewġ skritturi tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Diċembru elf disa' mija tmienja u sebgħin (1978) u tal-ħdax (11) ta' Marzu elf disa' mija disgħa u sebgħin (1979);*

2. *Konsegwentement jordna t-terminazzjoni tal-kirja u jordna lill-intimati jiżgombraw mill-fond lokatizju b'effett immedjat u jordnalu wkoll sabiex jirritornaw il-pussess vakanti u effettiv tal-fond lokatizju lill-esponenti;*

3. *Jiddikjara li bil-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja l-intimati qegħdin jarrekkixxu nnifishom inġustament mill-proprjetà tal-esponenti, huma għandhom ukoll iħallsu kumpens ġust u adegwat lill-esponenti;*

4. *Jillikwida l-kumpens li l-intimati għandhom iħallsu lir-rikorrenti skont it-tlitt talba tal-esponenti;*

5. *Jikkundanna lill-intimati jħallsu dan il-kumpens kif hekk likwidat.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni li għaliha minn issa huwa inġunt.

Ra r-risposta ġuramentata tal-intimati li taqra:

1. *Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt għaliex;*

    a. *L-ewwelnett ir-rikorrenti jridu jippruvaw li kien hemm sullokazzjoni tal-fond in kwistjoni.*

    b. *It-tieninett jekk kien hemm sullokazzjoni dina giet accettata mir-rikorrenti stante li dawn ikkonfermaw l-agir tar-rikorrenti billi xjentament baqgħu jaccettaw il-kera mingħand l-intimati.*

2. *It-talba għal ħlas ta' kumpens ma hijiex gustifikata, stante li ma jirrizultawx l-estremi għall-azzjoni ta' arrikkiment indebitu u dan għaliex ma jirrizulta ebda dannu għas-socjetá rikorrenti u lanqas arrikkiment da parti tal-intimati.*

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra l-verbal tas-16 ta' Frar 2024.

Ra li l-Bord intalab biex jagħti sentenza ai termini ta' dak li ġie maqbul bejn il-partijiet.

Ra li din il-kawża ġiet differita għall-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra

Il-Bord ħa konjizzjoni tal-ftehim raġġunt bejn il-partijiet fejn qablu li:

i. Il-partijiet kollha u cioe' Citypearl Limited, Raymond Caruana, Mario Caruana u l-okkupant GozoPrime Agents Limited qegħdin b'mod definittiv mil-lum il' quddiem jitterminaw il-kirja viġenti fuq il-fond 'Citypearl' fi triq Fortunato Mizzi, Rabat, Ghawdex;

ii. B'dan pero li s-sidien Citypearl Limited qegħdin jikkonċedu lill-okkupanti GozoPrime Agents Limited terminu sal-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru elfejn u erbgħa u għoxrin (2024) sabiex hija tiżgombra mill-fond lokatizju;

iii. Il-partijiet jiddikjaraw li l-arretrati ta' kera li għadhom ma tħallsux għandhom jitħallsu sal-aħħar ta' Jannar elfejn u erbgħa u għoxrin (2024);

iv. Salv dak pattwit hawn fuq, jekk kemm-il darba l-okkupanti GozoPrime Agents Limited effettivament tiżgombra mill-fond entro t-terminu stabbilit fil-paragrafu numru (ii) ħadd minnhom ma jkun fadallu xi pretensjoni kontra l-partijiet l-oħra;'

v. Jekk pero l-okkupanti GozoPrime Agents Limited tonqos milli tikkonsenja l-pussess vakanti tal-fond lokatizju lis-sidien Citypearl Limited entro l-perijodu hawn fuq stabbilit, id-drittijiet tas-sidien Citypearl Limited għar-ripresa tal-fond u għall-ħlas ta' kwalsiasi kumpens ulterjrui dovut lilhom għall-okkupazzjoni da parti tal-inkwilini Raymond u Mario Caruana u l-okkupanti GozoPrime Agents Limited tal-fond lokatizju għandom jibqgħu impreġudikati;

vi. Il-partijiet jaqblu li kopja ta' din l-iskrittura għandha tiġi ppreżentata fl-atti tar-Rikors hawn fuq imsemmi, sabiex huma jitolbu lill-Bord tal-Kera sabiex jagħti sentenza abbażi tagħha għall-iżgumbrament tal-inkwilini u għar-ripreża tal-fond lokatizju da parti tas-sidien Citypearl Limited b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar elfejn u ħamsa u għoxrin (2025).

vii. L-ispejjeż ta' dak ir-rikors għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Decide

Għar-raġunijiet hawn fuq premessi, stante l-ftehim tal-ħmistax (15) ta' Diċembru tas-sena elfejn, tlieta u għoxrin (2023) milħuq bejn Citypearl Limited, Raymond u Mario Caruana u GozoPrime Agents Limited rigwardanti l-mertu ta' din il-kawża, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi jordna l-iżgumbrament tal-inkwilini Raymond u Mario Caruana mill-fond 'Citypearl' fi Triq Fortunato Mizzi, Rabat, Għawdex sa mhux aktar tard mill-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (2024) filwaqt li jordna r-ripreża tal-istess fond lokatizju da parti ta' Citypearl Limited b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u ħamsa u għoxrin (2025). Mill-bqija jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rimanenti talbiet sa fejn inkompattibbli ma' dak li għadu kif ġie ordnat.

Jordna li l-ispejjeż relattivi għal din il-kawża jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

(ft) Dr. Simone Grech
Chairman

(ft) Diane Farrugia
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur