BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 12 ta' April 2024

Rikors Nru: 33/2024
Nru fuq il-Lista: 29

Sergio Drago (K.I. 555663M)

vs

KRS Film Distributors Limited (OC 17)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 23 ta' Jannar 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond ossija garage bin-numru uffiċjali sebgħa u tletin (37) u li jġib l-isem 'Rio' fi Triq San Girgor, Pieta'.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi dan il-fond kien ġie akkwistat minn missier ir-rikorrenti, Peter Drago, waqt iż-żwieġ tiegħu ma' Dolores Drago, omm ir-rikorrenti, permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Ottubru, 1967 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, hawn anness u mmarkat bħala **Dok. A**.*

3. *Illi omm ir-rikorrenti Dolores Drago ġiet nieqsa fis-7 ta` April, 2017. Is-suċċessjoni ta' Dolores Drago hija regolata b`testment tad-19 ta` Mejju, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, fejn fost disposizzjonijiet oħrajn hija ħalliet b'titolu ta' legat sehema u cioe' s-sehem ta' nofs indiviż tal-garaxx hawn fuq indikat lir-rikorrenti Sergio Drago – ara **Dok B**. Id-dikjarazzjoni causa mortis ta' Dolores Drago saret nhar l-20 ta` Settembru, 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, hawn annessa u mmarkata bħala **Dok. C**.*

4. *Illi permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Ottubru, 2017 fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia, missier ir-rikorrenti Peter Drago kien trasferixxa b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli lir-rikorrenti sehemu u cioe' s-sehem ta' nofs indiviz tal-garaxx hawn fuq indikat, hawn anness u mmarkat bħala **Dok. D.***

5. *Illi dan il-fond kien inkera minn missier ir-rikorrenti lil Malta United Film Corporation Limited, illum is-soċjeta' intimata, u dan skond ftehim ta' lokazzjoni datat 31 ta' Ottubru, 1972 – ara **Dok E**. Fis-sena 1978 Malta United Film Corporation Limited kienet biddlet isimha għal KRS Film Distributors Limited u dan kif jirrizulta mid-dokument anness bhala **Dok. F**.*

6. *Illi r-rikorrenti ressaq ilment kostituzzionali fil-proċeduri fl-ismijiet Sergio Drago vs l-Avukat tal-Istat u KRS Film Distributors Limited, li*

permezz tagħhom talab, inter alia, illi jiġi dikjarat illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), l-Att X tal-2009 b'mod partikolari l-artikoli 1531I u 1531D tal-Kodici Civili fir-rigward tal-fond ossija garage bin-numru uffiċjali sebgħa u tletin (37) u li jġib l-isem 'Rio' fi Triq San Girgor, Pieta', qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u fil-Konvenzjoni Ewropeja.

7. *Illi b'sentenza mogħtija fil-11 ta' Ottubru, 2023 hawn annessa u mmarkata bħala* **Dok. G**, *il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet hawn fuq imsemmija iddikjarat hekk:*

   *"**5. Tiddikjara li s-soċjeta' inkwilina ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-protezzjoni tal-kirja**";*

8. *Illi tali dikjarazzjoni fis-sentenza citata saret wara li l-istess Onorabbli Qorti kienet ikkunsidrat illi:*

   - *"Ġie muri wkoll li l-kirja mertu tal-kawża ilha għaddejja sa mill-1972 u allura japplika għaliha l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta." (pagna 15 tas-sentenza)*

   - *"Jiġi ulterjorment rilevat li anke jekk il-ftehim tal-kera in kwistjoni seħħ wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, xorta ma jistax jitqies li dan kien wieħed volontarju.... Għaldaqstant, fid-dawl tal-prinċipji suesposti, l-Qorti tqis li anke ai termini tal-Kap 69, il-predeċessuri tar-rikorrent ma jistgħux jitqiesu li għamlu l-*

"għażla" li jidħlu fil-kuntratt ta' kera b'mod tassew ħieles." (pagna 37 u 39 tas-sentenza)

- *"Isegwi li tiddeċiedi li –*

    i. *Tiddikjara li s-soċjeta' inkwilina ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u tal-69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-kirja mertu tal-kawża;*

    ii. *A skans ta' kull ekwiviku pero', mhux se jiġi akkordat żgumbrament tal-istess soċjeta' inkwilina stante li talba bħal dik, se mai, għandha ssir quddiem il-Bord li Jiregola l-Kera. Raġġunti dawn il-konklużjonijiet il-Qorti ser tilqa' l-bqija tat-talbiet limitatament kif appena deċiż." (pagna 54 tas-sentenza)*

9. *Illi minn din is-sentenza ma sarx appell u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni hawn annessa u mmarkata bħala* **Dok. H.**

10. *Illi għalhekk il-kirja in kwistjoni għandha tigi terminata min dan il-Bord stante illi ġiet effettivament terminata meta l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali ddeterminat illi l-provvedimenti tal-Kapitolu 16 u tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma għandhomx applikabbli għall-kirja de quo u għalhekk l-intimata qed tokkupa l-fond fuq imsemmi mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.*

11. *Illi għalhekk kellha sir il-kawza odjerna sabiex, in segwitu għall-proċeduri konstituzzjonali deċiżi kif fuq imsemmi, jiġi ddikjarat illi l-intimata KRS Film Distributors Limited ma tistax tibqa' tgawdi mill-*

kirja viġenti tal-fond ossija garage bin-numru uffiċjali sebgħa u tletin (37) u li jġib l-isem 'Rio' fi Triq San Girgor, Pieta', u biex konsegwentement dan il-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimata KRS Film Distributors Limited mill-proprjeta' hawn fuq imsemmija gialadarba t-titolu ġie terminat ex lege, kif indikat iktar 'il fuq, stante illi l-kirja in kwistioni tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

12. *Illi s-soċjeta' intimata ġiet interpellata biex tiżgombra mill-fond fuq imsemmi għar-raġunijiet premessi permezz ta' ittra ufficjali datata 24 ta' Novembru 2023, hawn annessa u mmarkata bħala* **Dok. I**, *iżda din baqgħet inadempjenti u rrespinġiet tali talba tar-rikorrenti permezz ta' ittra uffiċjali responsiva datata 7 ta' Dicembru, 2023, hawn annessa u mmarkata bħala* **Dok. J.**

13. *Illi r-rikorrenti jikkonferma li huwa jaf il-fatti fuq esposti personalment u li safejn jaf hu, l-intimata ma għandhiex difiża xi tressaq (***Dok. K***).*

GĦALDAQSTANT, tgħid l-intimata għaliex dan il-Bord ma għandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjonijiet, ordnijiet u/jew provvedimenti neċessarji u opportuni:

1. *JIDDEĊIEDI l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *JIDDIKJARA u JIDDEĊIEDI illi l-intimata KRS Film Distributors Limited ma tistax tibqa' tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u fuq dawk tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta'*

Malta, sabiex tibqa' fl-okkupazzioni tal-fond ossija garage bin-numru uffiċjali sebgħa u tletin (37) u li jġib l-isem 'Rio' fi Triq San Girgor, Pieta', li huwa proprjeta' tarrikorrenti;

3. *JIDDIKJARA u JIDDEĊIEDI li l-kirja li l-intimata KRS Film Distributors Limited kellha tal-fond ossija garage bin-numru uffiċjali sebgħa u tletin (37) u li jġib l-isem 'Rio' fi Triq San Girgor, Pieta', li huwa proprjeta' tar-rikorrenti, giet terminata u li kull jum li l-intimata qed tibqa' in okkupazzjoni tal-istess proprjeta', hija qed tagħmel dan mingħajr ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement qed tikkawza danni ingenti lill-istess rikorrenti;*

4. *JIKKUNDANNA lill-intimata KRS Film Distributors Limited sabiex tiżgombra mill-fond ossija garage bin-numru uffiċjali sebgħa u tletin (37) u li jġib l-isem 'Rio' fi Triq San Girgor, Pieta' fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss.*

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimata li minn issa hija msejjħa sabiex tidher in subizzjoni, u b'rizerva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Frar 2024[2].

Ra n-nota tar-rikorrent mressqa fil-21 ta' Marzu 2024[3].

[2] A fol 74 tal-proċess.
[3] A fol 79 tal-proċess.

Sema' x-xhieda tal-Marixxal Raymond Borg fis-seduta tal-lum[4], fejn dan spjega x'wassal għat-timbru *a tergo* ta fol 77 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum fejn il-Bord sab li s-soċjetà intimata kienet ġiet debitament notifikata għaliex ir-rifjut magħmul minn impjegat tagħha ma kienx validu ai termini tal-artikolu 187(4) tal-Kapitlu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Is-soċjetà' intimata naqset milli tidher f'dawn il-proċeduri u turi li għandha xi difiża valida x'tagħti għal din l-azzjoni.

Ikkunsidra

Illi dawn il-proċeduri huma bbażati fuq l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u allura huma min-natura tagħhom proċeduri sommarji speċjali[5]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[6].

Illi għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tas-soċjetà intimata sabiex turi li għandha difiża valida x'tagħti għal din l-azzjoni, kien fatali għaliha u rabat l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata. L-intimata la deheret għas-seduta u lanqas ressqet nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

---

[4] Xhieda relattiva tibda a fol 85 tal-proċess.
[5] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".
[6] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Malta Industrial Parks Limited vs Anni 90 Limited**, (Rik Nru: 126/2018) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-20 ta' Lulju 2020

Illi f'ċirkustanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha[7]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[8].

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha eżebita isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[9] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess. Dan il-Bord kellu diġà okkażjoni jeżamina talbiet simili (żgumbrament minn fond wara li kirja kummerċjali tiġi deċiża bħala waħda leżiva fil-qafas kostituzzjonali/konvenzjonali)[10].

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talba u b'hekk jordna lis-soċjetà intimata sabiex tivvaka u tiżgombra mill-fond enumerat sebgħa u tletin (37), "Rio", Triq San Girgor, Pieta' u dan fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.

---

[7] Parti għandha dejjem diliġentement tieħu ħsieb il-kawża tagħha. Jgħodd hawn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Cuschieri *et* vs is-Soċjetá Allwares Limited *et* ,**(Rik Nru: 1143/2017/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appelli (Sede Superjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2022 u ċioé *" Fuq kollox, l-għaqal tal-parti li tieħu ħsieb ħwejjiġha fil-proċeduri li tkun ressqet quddiem qorti jitlob li dik il-parti, u l-avukat li tkun ħatret, jaraw li ma jagħmlu xejn li jista' jitqies bħala traskuraġni fit-tħaris tal-interessi tagħhom u tad-dispożizzjonijiet tal-liġi proċedurali."*

[8] *"Chi subisce un danno per propria colpa, non si considera averlo subito."* – Brocard 3983, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 37.

[9] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri,** (App Nru: 121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar 2017.

[10] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Raymond Zerafa *et* vs Jokate Group of Companies Limited,** (Rik Nru: 586/2023) mogħtija nhar il-1 ta' Marzu 2024 (mhux appellata).

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mis-soċjetà intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur