



MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' April, 2014

Rikors Numru. 67/2013

L-Imhalled Emeritus Dr. Alberto, Renato u Alessandro ahwa Magri (251647(M), 657954(M), u 646345(M) rispettivament), Andrew de Domenico (189444(M)), Kathleen Knopp (Passaport Germaniz 591806), Elizabeth de Domenico (795950(M)), Nathalie Borg Barthet (15156(M)), Alexandra D'Amato (49264(M)), Jane Pullicino (357048(M)) u Joseph Muscat (697645(M))

vs

Pound Ltd (C3739)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' kiri datat fit-22 ta' Mejju 1995 is-socjeta' intimata (li dak iz-zmien kienet topera bl-isem Prince Shirts Company Limited) kriet il-hwienet bin-numri hamsa (5) u sitta (6) u l-vetrina ilkoll fi pjan terran fil-fond bl-isem 'Regency House', accessibli minn 249/254, fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta minghand is-socjeta' Regency Estates Limited, il-predecessur fit-titolu tal-atturi (kopja annessa u mmarkat bhala Dok "JM1");
2. Illi s-socjeta' konvenuta Pound Limited kienet irrikonoxxiet lill-atturi kollha bhala lokaturi minflok Regency Estates Limited tal-hwienet bin-numri (5) u sitta (6) u l-vetrina ilkoll fil-pjan terran fil-fond bl-isem 'Regency House' surreferit;
3. Illi ai termini ta' l-istess kuntratt is-socjeta' intimata obligat ruhha thallas is-somma ta' sebat elef u mitejn Liri Maltin (Lm 7,200) per annum pagabbli bil-quddiem u liema somma kellha tizdied bi tmien mitt Liri Maltin (Lm800) ghall-kull perjodu ta' erba' snin b'effett mit-22 ta' Mejju 1999 ghal-kera tal-imsemmija hwienet u vetrina;

Kopja Informali ta' Sentenza

4. Illi s-socjeta' intimata ghazlet illi tkompli tokkupa l-imsemmija hwienet u l-vetrina u ghalhekk s-somma ta' kera ghall-perjodu bejn it-22 ta' Mejju 2012 sal-21 ta' Mejju 2013 kienet tammonta ghall-erbgha u ghoxrin elf, mitejn, hamsa u ghoxrin Euro (€24,225.00) (ara l-prospett hawn anness u mmarkat bhala "Dok JM2");
5. Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet ghall-hlas tal-kera dovuta ghall-perjodu bejn it-22 ta' Mejju 2012 u il-21 ta' Mejju 2013, inkluz permezz ta' l-ittra ufficjali bin-numru 3459/2012 spedita 6 ta' Novembru 2012 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala "Dok JM3") u il-mandat ta' qbid bin-numru 766/2013 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala "Dok JM4") u il-mandat ta' sekwestru bin-numru 767/2013 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala "Dok JM5") is-socjeta' intimata baqghet inadempjenti;
6. Illi s-socjeta' intimata naqset ukoll milli thallas l-atturi il-kera dovuta ghall-perjodu bejn it-22 ta' Mejju 2013 u il-21 ta' Mejju 2014, liema kera ai termini ta' l-imsemmija kuntratt kellha tigi mhallsa bil-quddiem, u dan ukoll minkejja diversi interpellazzjonijiet (ara il-prospett hawn anness u mmarkat "Dok JM6");
7. Illi sa' lllum il-gurnata is-socjeta' intimata ghada tokkupa il-hwienet bin-numri hamsa (5) u sitta (6) u l-vetrina fil-fond 'Regency House' surreferit u b'hekk l-ammont dovut lill-atturi huwa ta' tmienja u erbghin elf, erbgha mija, u hamsin Euro (€48,450) rapprezentanti kera dovuta ghall-zewg perjodi premissi;
8. Illi n-nuqqas ta' hlas tal-kirja dovuta jikkostitwixxi ksur tal-kuntratt tal-kera ai termini tal-klawsola numru 4 (xiii) ta' l-istess kuntratt;
9. Illi l-imsemmi ammont huwa dejn cert, likwidu u dovut u li ma jikkostitwix fl-ezekuzzjoni ta' xi fatt mis-socjeta' intimata lir-rikkorenti u fil-fehma tar-rikkorenti is-socjeta' intimata ma ghandhiex difiza x'taghti kontra din it-talba;

Kopja Informali ta' Sentenza

10. Illi r-rikorrenti ghandhom ukoll interess illi s-socjeta' intimata tigi mkeccija mill-kirja tal-hwienet bin-numri hamsa (5) u sitta (6) u l-vetrina surreferiti;
11. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;
12. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;
13. Illi din il-kawza qed issir a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta sabiex il-kawza tigi deciza bi procedura sommarja u bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh ai termini ta' l-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u sabiex joghgbu, salv kwalsijasi dikjarazzjoni ohra opportuna:

1. Jiddikjara lis-socjeta' intimata debitrici fil-konfront tar-rikorrenti fis-somma ta' tmienja u erbghin elf, erbgha mija, u hamsin Euro (€48,450) rapprezentanti arretrati ta' kera dovuta jew kumpens ghall-okkupazzjoni da parti s-socjeta' intimata tal-hwienet bin-numri hamsa (5) u sitta (6) u l-vetrina lkoll fil-pjan terran f'Regency House, 249/254, Republic Street, Valletta ghall-perjodu 22 ta' Mejju 2012 u 21 ta' Mejju 2014 kif fuq spjegat;
2. Tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lir-rikorrenti s-somma ta' tmienja u erbghin elf, erbgha mija, u hamsin Euro (48,450) rapprezentanti kera dovuta ghall-hwienet bin-numri hamsa (5) u sitta (6) u l-vetrina lkoll fil-pjan terran f'Regency House, 249/254, Republic Street, Valletta, ghal-perjodu 22 ta' Mejju 2012 u 21 ta' Mejju 2014 kif fuq spjegat flimkien ma' l-imghaxxijiet legali fuq l-istess sad-data tal-pagament effettiv;

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Jiddikjara l-kirja maghmula lis-socjeta' attrici tal-hwienet bin-numri hamsa (5) u sitta (6) u l-vetrina lkoll fil-pjan terran f'Regency House, 249/254, Republic Street, Valletta terminata stante inadempjenza tas-socjeta' intimata billi ma hallsitx l-ammonti premessi fit-talba bin-numru 2 fuq imsemmi;
4. Konsegwentement tordna lis-socjeta' intimata tigi mkeccija mill-kirja tal-hwienet bin-numri hamsa (5) u sitta (6) u l-vetrina lkoll fil-pjan terran f'Regency House, 249/254, Republic Street, Valletta fi zmien qasir u perentorju u biex tirrilaxxa l-pussess vakanti tal-istess a favur ir-rikorrenti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 3459/2012 spedita 6 ta' Novembru 2012, il-mandat ta' qbid bin-numru 766/2013 u il-mandat ta' sekwestru bin-numru 767/2013 kontra s-socjeta' intimata, li minn issa hija ngunta in subbizzjoni;

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata li tghid:

Illu t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda u dan ghas-segwentu ragunijiet:

1. Preliminarjament, l-inkompetenza ta' dan il-Bord biex jiddeciedi talbiet ghall-hlas ta' kera jew danni wara tmiem il-kirja u konsenja lura tal-fond lil Sid il-Kera:
 - i. Illi fis-subartikolu (4) tal-Artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta estenda l-gurisdizzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord b'tali mod li r-regola hi li l-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani

Kopja Informali ta' Sentenza

fuq kwistjonijiet dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani u fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani;

- ii. Illi fil-kaz odjern ma hemm l-ebda kirja għadejja u dana peress illi l-kirja giet terminata skond dak li jipprovdni l-kuntratt iffirmit bejn il-partijiet tat-22 ta' Mejju 1995, tant illi s-socjeta' intimata anki ddepozitat c-cwieviet tal-fond mertu tal-kawza u dan kif anki jirrizulta mic-cedola hawn annessa u mmarkata bhala Dokument PL1;
 - iii. Illi konsegwentement fejn ma hemmx kirja veljanti ghax il-kirja tkun intemmet u l-inkwilin ikun hareg mill-fond urban, dan il-Bord m'ghandux gurdizzjoni biex jitratta talbiet ghall-hlas ta' arretrati ta' kera jew ghall-hlas ta' danni u dana peress illi talbiet simili jidhlu fil-kompetenza tal-Qorti ordinarja;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, rigward l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti, dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-kirjiet li qieghdin jigu mitluba mhuwiex dovuti fl-intier tagghom;
 3. Illi dwar it-tielet talba tar-rikorrenti, din ghandha tigi michuda u dana stante li l-kirja diga' giet terminata fl-24 ta' Mejju tas-sena 2013;
 4. Illi dwar ir-raba' talba tar-rikorrenti, din ghandha tigi michuda u dana stante li s-socjeta' esponenti ma ghandhiex pussess tal-imsemmi fond u dana peress li:
 - i. L-kirja giet terminata fl-24 ta' Mejju tas-sena 2013;

Kopja Informali ta' Sentenza

- ii. Ic-cwieviet tal-imsemmi fond gew depozitati taht l-awtorita' ta' din l-Onorabbli Qorti u dan kif jirrizulta mill-annessa cedola mmarkata bhala Dokument PL1;
 - iii. Ghaldaqstant sia t-talba ghall-pussess vakanti u rilaxx tal-fond huma talbiet vessatorji peress li s-socjeta' esponenti gia rrilaxxat l-imsemmi fond u kienu r-rikorrenti li dejjem irrifjuttaw ic-cwieviet tal-imsemmi fond ghall-iskopijiet lukrattivi li jippruvaw jiehdu mis-socjeta' esponenti kirjiet mhux misthoqqa;
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuru permissibli mill-ligi;
6. Illi s-socjeta' intimata ma ghandhiex tbatl l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

Ra l-affidavit ta' wiehed mir-rikorrenti;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illu din hija sentenza fuq l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta' intimata kwantu innuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' dan il-Bord. U dan f'kawza mressqa mis-sidien tal-fondi indikati ghal-kundanna ta' hlas ta' kera dovuta u ripreza tal-istess fond bhala konsegwenza tan-nuqqas tal-hlas tal-istess kera.

Kopja Informali ta' Sentenza

Is-socjeta' intimata tirritjeni illi dan il-Bord mhux kompetenti jisma' u jiddetermina talbiet ghall-hlas ta' kera jew danni f'dawk il-kazijiet fejn il-kirja tkun intemmet. Is-socjeta' intimata qed tissolleva din l-eccezzjoni bil-konvinciment illi l-kirja *de quo* m'ghadhiex veljanti u prezentat kopja ta' cedola ta' depozitu bid-data tal-5 ta' Lulju 2013 li turi li kienet iddepozzat taht l-awtorita' ta dan il-Bord ic-cwieviet tal-istess fond (fol 115). F'din ic-cedola fl-ismijiet inversi, s-socjeta' intimata kienet iddikjarat hekk: *"Illi s-socjeta' esponenti [llum intimata] nformat lil-intimati [llum rikorrenti] li hija xtaqet tittermina l-kirja ai termini ta' dak li jipprovdi l-istess kuntratt u cioe billi jaghti pre-avviz lill-intimati tal-inqas xahrejn qabel ma terga tkun dovuta l-kirja. Illi l-kirja msemija ghalhekk giet terminata fl-24 ta' Mejju 2013"* ;

Illi jokkorri opportun li jerga jkun rikapitulat dak diversi drabi ritenut minn dan il-Bord dwar il-kompetenza gdida tieghu. Wara l-emendi fil-Kodici Civili Kapitolu 16 u fil-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att X tal-2009, din il-materja kienet suggett ta' diversi decizjonijiet. Ara per ezemplari id-decizjoni fir-Rikors 121/2011 fl-ismijiet **George Muscat noe vs Anton Zammit noe et** prolatata fis-6 ta' Dicembru 2012. Fil-konsiderazzjonijiet tieghu il-Bord kien tracca l-origini tal-kompetenza l-gdida tieghu moghtija bis-sahha tal-Att appena citat. F'dik id-decizjoni kienu ukoll citati sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili kif ukoll tal-Qorti tal-Appell dwar l-istess materja hawn devoluta. *"Dan kollu gia kien diskuss u deciz fil-kawzi **Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited PA (JA) 31.1.11** kif ukoll konfermat fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fi6-16 ta' Lulju 2012 fil-kawza fl-ismijiet **PL John Privitera noe vs Josephine Camilleri**. Fiz-zewg sentenzi kien deciz illi t-Tribunal kompetenti biex jisma' kawzi dwar kera dovuta mill-inkwilin huwa l-Bord tal-Kera"*. Dawk kienu sentenzi dwar kirjiet li kienu ghadhom veljanti. Issa fil-kaz in dizamina, fiwaqt illi r-rikorrenti jinsistu li l-kirja ghadha vigenti, s-socjeta' intimata ttenni l-kuntrarju u ghalhekk jokkorri issa jkun ezaminat min mill-partijiet ghandu ragun;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ir-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-artikolu 4 (xiii) tal-ftehim ta' lokazzjoni li jipprovdi s-segwent: *"If the Lessee fails to pay the herein stipulated rent as set out in Clause 2 and 3 above within one (1) month from date when rent is due, or is in breach of any of the conditions of the lease, and does not pay the rent or remedy the breach within one month from the service by the Lessor of a judicial letter, then in any such case the Lease shall at the option of the Lessor be terminated automatically and the premises shall revert to the Lessor..."* Minn hawn jemergi illi f'kaz ta' ksur ta' xi obbligu tal-inkwilin huma s-sidien li jistghu jaghzlu jittterminawx il-lokazzjoni jew le. Issa fil-premessi taghhom s-sidien jiddikjaraw illi l-kirja ghadha vigenti tant li qieghdin jitolbu l-hall taghha flimkien mal-arretrati tal-keru. Is-socjeta' intimata invece tiritjeni illi l-lokazzjoni hija gia terminata fl-ewwel lok ghaliex tat avviz f'dan is-sens u fit-tieni lok ghaliex rritornat ic-cwieviet ossia ddepozitathom taht l-awtorita' tal-Bord;

Issa, huwa minnu ukoll illi l-artikolu 1 tal-kuntratt jaghti d-dritt lill-inkwilin li jitttermina l-kirja soggett ghall-preavviz bil-miktub fi zmien mhux anqas minn xahrejn qabel l-gheluq tas-sena kurrenti tal-kirja. U dan huwa dak li invokat s-socjeta' intimata sia fin-nota risponsiva taghha kif ukoll fic-cedola ta' depozitu tac-cwieviet. Minkejja dan, ma ngiebet l-ebda prova ta' tali preavviz miktub u li dan intbaghat fit-termini preskritti tal-kuntratt *de quo*. Ghalhekk sakemm ma jkunx pruvat mod iehor, l-kirja ghandha titqies vigenti bejn il-partijiet u bhala konsegwenza l-Bord huwa kompetenti jisma' u jiddetermina kull vertenza bejn il-partijiet dwar arretrati ta' keru;

Ghal dawn il-motivi, l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta' intimata qed tkun michuda bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----