BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors guramentat numru 10/2016

Anna Maria Sultana [K.I. 367454M]

vs

I.T.C. Limited [C 10309]

Illum, 10 ta' Marzu, 2016

Il-Bord:

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jghid hekk;

1. Illi hija l-proprjetarja tal-mahzen bin-numru ghoxrin (20), gia bl-isem ta' Tony, Triq l-Gharghar 1979, Hal-Qormi, liema mahzen gie assenjat lilha in segwitu ta' kuntratt ta' divizjoni datat tlieta u ghoxrin (23) ta' Gunju, tas-sena elfejn u disgha (2009), hawn anness u mmarkat bhala Dok. A, fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice, u li permezz ta' liema kuntratt gew divizi l-assi mmobbiljari li r-rikorrenti, flimkien ma' hutha, kienu wirtu

minghand ommhom Rita Portelli nee' Muscat li mietet fil-hamsa (5) ta' Settembru, tas-sena elfejn u tnejn (2002) u minghand missierhom Antonio Portelli li miet fit-tlieta (3) t'Ottubru, tas-sena elfejn u sebgha (2007);

2. Illi permezz ta' skrittura privata datata l-ewwel (1) ta' Gunju, 1990, hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B, Antonio Portelli ikkonceda dan l-istess mahzen b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta' ntimata I.T.C. Limited;

3. Illi din il-lokazzjoni kienet inghatat ghall-perijodu definit ta' hamsa u ghoxrin sena u liema lokazzjoni bdiet tiddekorri mill-ewwel (1) ta' Gunju, 1990, bil-kera ghall-ewwel hames snin tkun ta' tmien mitt lira Maltin (LM800) illum elf, tmien mija u tlieta u sittin Ewro u disgha u erbghin centezmu (€1,863.49) fis-sena, pagabbli bit-tliet xhur bil-quddiem;

4. Illi ghas-sitt perijodi sussegwenti ta' tliet snin il-wiehed il-kera kienet tizdied fil-bidu ta' kull perijodu ta' tlett snin b'ghoxrin fil-mija (20%) fuq il-perjodu precedenti;

5. Illi ghall-24 u ghall-25 sena tal-perijodu lokatizzju, l-kera kellha tkun ta' mitt lira (LM100) kuljum, illum mitejn u tnejn u tletin Ewro u tlieta u disghin centezmi (€232.93) kuljum;

6. Illi minkejja li l-kuntratt ta' lokazzjoni ghal zmien determinat ta' hamsa u ghoxrin sena spicca u skada nhar il-31 ta' Mejju, 2015, is-socjeta' ntimata baqghet, u ghadha, tokkupa l-istess fond illegalment, abbuzivament u minghajr ebda titolu validu skond il-ligi.

7. Illi din iI-lokazzjoni, fl-ewwel (1) ta’ Jannar, 2010, kienet ghadha fl-istadju originali taghha;

8. Illi l-lokazzjoni in kwestjoni tinkwadra ruhha fil-parametri tal-artiklu 1531I tal-Kap 16, stante li:

    i. bdiet qabel l-ewwel (1) ta’ Gunju, 1995;
    ii. saret ghal zmien determinat ta’ hamsa u ghoxrin (25) sena;
    iii. fl-ewwel (1) ta’ Jannar 2010 kien ghadu ghaddej il-perjodu originali taghha;
    iv. una volta ma kinitx giet imgedda bil-ligi, din kellha tkompli biss ghall-perjodu determinat fil-kuntratt; u
    v. li l-istess skrittura privata ma taghti l-ebda dritt ta’ tigdid lill-inkwilin, sakemm is-sid ma jaccettax li jaghti kirja gdida;

9. Illi oltre dan, tenut kont ta’ dak provdut f’artiklu 9(a) ta’ Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, is-socjeta’ ntimata ghamlet hsarat konsiderevoli fil-mahzen in kwestjoni, li ghalihom hija responsabbli;

10. Illi dawn il-hsarat fil-mahzen huma kkonfermati permezz ta’ rapport peritali datat l-1 ta’ Lulju, 2015, redatt mill-Perit Charles Azzopardi fuq inkarigu tar-rikorrenti, liema rapport hu hawn anness u mmarkat bhala Dok C;

11. Illi s-socjeta’ ntimata naqset mill-obbligu taghha ai termini ta’ l-artiklu 1565 tal-Kodici Civili, li tavza lil sid il-kera bla dewmien dwar il-hsara li kienet qed tigi kkagunata fil-mahzen u dan taht piena ta’ danni kif titlob l-istess ligi;

12. Illi r-rikorrenti trid li tirriprendi lura l-mahzen u kemm-il darba nfurmat b'dan lis-socjeta' ntimata, kemm b'diversi avvizi verbali kif ukoll permezz ta' ittra legali u ohra gudizzjarja, u dan sabiex tirritornalha l-mahzen bil-pussess vakanti u taghmel it-tiswijiet necessarji fil-mahzen;

13. Illi ghalkemm is-socjeta' ntimata giet interpellata diversi drabi sabiex tivvaka mill-mahzen de quo, hija baqghet inadempjenti u baqghet tokkupa l-imsemmi mahzen, issa minghajr titolu validu fil-ligi, u ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna;

14. Illi l-konsulent legali ta' l-attrici fil-fatt baghat lis-socjeta' ntimata ittra legali datata l-1 ta' Gunju, 2015, (hawn annessa u mmarkata bhala Dok. D) u wkoll ittra gudizzjarja pprezentata fl-14 t' Awwissu 2015 u li kienet innotifikata lis-socjeta' ntimata nhar it-22 ta' Settembru, 2015, (hawn annessa u mmarkata bhala Dok. E), liema ittri baqghu ma gewx imwiegba, u dan sabiex, fost affarijiet ohra, s-socjeta' ntimata tikkonsenja mmedjatament ic-cavetta tal-mahzen bil-pussess vakant;

15. Illi fil-fehma tar-rikorrenti, s-socjeta' ntimata ma ghandiex eccezzjonijiet validi xi ggib kontra t-talbiet tar-rikorrenti u dan kif jirrizulta ukoll mid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti hawn annessa u mmarkata bhala Dok. F;

16. Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Kap 69 sabiex it-talbiet rikorrenti jigu decizi bid-dispensa tas-smiegh;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi:

1. Jiddikjara li l-lokazzjoni tal-mahzen bl-isem ‘Tony’, Triq l-Gharghar 1979, Hal-Qormi, favur is-socjeta’ ntimata bhala maghluqa;

2. Jordna l-izgumbrament tas-socjeta’ ntimata mill-mahzen bl-isem ta’ ‘Tony’, Triq l-Gharghar 1979, Hal-Qormi, u jirritorna l-pussess battal tieghu lir-rikorrenti, ghar-ragunijiet fuq indikati u dan fi zmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa, u dan prevja d-dikjarazzjoni li s-socjeta’ ntimata qieghda tokkupa l-istess mahzen minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Jikkundanna lis-socjeta’ ntimata li thallas ghall-hsarat konsiderevoli li kkawzat fil-mahzen, stante wkoll li l-istess socjeta’ ntimata naqset mill-obbligu taghha li tavza lil sid il-kera bla dewmien dwar il-hsara li kienet qed tigi kkagunata fil-mahzen; u

4. Jiddeciedi dan ir-rikors bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ ntimata, nkluz dawk ta’ l-ittra legali u l-ittra gudizzjarja, li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni, u b’rizerva ghal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti, nkluz ghal kumpens ghall-okkupazjoni illecita, hsarat u d-danni kkawzati lir-rikorrenti minhabba l-agir abbuziv tas-socjeta’ intimata.

Ra illi s-socjeta’ intimata kienet debitament notifikata bir-rikors promotur u bid-digriet tal-05 ta’ Frar 2016 fil-11 ta’ Frar 2016;

Ra illi s-socjeta’ intimata kienet debitament notifikata bl-avviz tas-smiegh fil-25 ta' Frar 2016 ghas-seduta tal-10 ta’ Marzu 2016, stante illi skond ir-riferta tal-Marixxall fuq in-naha ta’ wara ta' fol. 41 tal-process Arthur Higgins irrifjuta li jiehu l-att, u ghalhekk bl-applikazzjoni tal-Artiklu 187(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-Bord jiddikjara tali notifika valida f'dik id-data ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Ra illi fil-fatt, fis-26 ta’ Frar 2016, is-socjeta’ intimata resqet nota ta’ oggezzjonijiet ghat-talba tad-dispensa tas-smiegh.

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b’dikjarazzjoni guramentata tal-fatti minnha maghrufa kompriz id-dikjarazzjoni illi s-socjeta’ ntimata m’ghandha l-ebda difiza valida x’tista’ taghmel skond il-ligi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ra illi s-socjeta’ intimata msejha diversi drabi ma dehritx ghas-seduta tal-lum sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

Sema’ lir-rikorrenti tikkonferma l-kontenut tar-rikors odjern bil-gurament;

Ra illi fis-seduta tal-lum, ir-rikorrenti ghall-fini ta’ dawn il-proceduri rtirat it-tielet talba taghha;

Sema’ s-sottomissjonijiet tal-Avukat tar-rikorrenti;

Ikkunsidra:

Illi minkejja li resqet nota ta' oggezzjonijiet, s-socjeta' intimata naqset milli tidher quddiem il-Bord sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti kif trid il-ligi. Illi t-talbiet tar-rikorrenti jimmeritaw li jigu milqugha bis-dispensa tas-smiegh stante illi wara r-rinunzja tat-tielet talba maghmula fis-seduta tal-lum, it-talbiet tar-rikorrenti waqghu fil-parametri tal-ligi li tikkoncedi tali dispensa.

Ghaldaqstant, il-Bord peress illi jidhirlu li r-rikors odjern jimmerita illi t-talbiet tar-rikorrenti ikunu milqugha bid-dispensa ta' smiegh fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta, il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel, it-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefiggi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mis-socjeta' ntimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur