BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 27/2015

Champalin Company Limited (C 2049)

vs

Adrian Pillow I.D. 796555M

Illum, 23 ta' Jannar 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huwa direttur tal-kumpanija Champalin Company Limited kif jirrizulta mid-dokument mahrug mir-Registru tal-MFSA anness bhala **Dok. CH 1**;

2. Illi l-kumpanija Champalin Company Limited xtrat u akkwistat il-fond 'Belvedere' Triq Sebuqa, Mensija, San Gwann permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut fil-23 ta' Jannar 1979, u dan kif jirrizulta mill-anness **dokument CH 2,** liema

proprjetà inxtrat bhala art fabbrikabbli u liema socjetà rikorrenti bniet tali proprjetà;

3. Illi s-socjetà rikorrenti fis-16 ta' Dicembru 1999 kienet dahlet f'konvenju ma' Adrian Pillow sabiex tbiegh u titrasferixxi dan il-fond lill-istess William, u b'digriet tal-Bord tat-12 t'Ottubru 2015, l-isem William jinbidel u jigi jaqra Adrian, Pillow, u dan kif jirrizulta mill-annessi **Dok CH3** sa **CH6** inkluzi, però l-intimat naqas li jaderixxi mal-kundizzjonijiet tal-konvenju, u tali konvenju ilu li skada snin ilu, fejn dan il-konvenju lanqas ma huwa registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kif tezigi l-Ligi stess;

4. Illi fil-fatt is-socjetà rikorrenti u Adrian Pillow jinsabu illum il-gurnata fi stat ta' sid u inkwilin fejn hemm titolu ta' kera a favur ta' l-intimat. Illi l-partijiet kienu dahlu fi ftehim ta' kera verbali xi seba' snin ilu, fejn l-intimat obbliga ruhi li jhallas lis-socjetà rikorrenti s-somma ta' Euros 1164.69 (Lm500) kull xahar bhala kera tal-fond li jithallsu f'pagamenti ta' Euros 3494 (Lm1500) kull tlett xhur. Illi l-kera ghandha tithallas minn Adrian Pillow lil Champalin Company Limited, kull 30 ta' Marzu, kull 30 ta' Gunju, kull 30 ta' Settembru u kull 30 ta' Dicembru;

5. Illi l-intimat qieghed b'lura mal-pagamenti dovuti bhala kera mas-socjetà rikorrenti, fejn l-intimat ghandu dovut fil-konfront tas-socjetà rikorrenti s-somma bilancjali ta' Euros 4336 (erba' t'elef tlett mija u sitta u tletin Euros), u fejn ghalhekk is-socjeta rikorrenti m'hijiex ser tittollera lill-intimat ikun moruz fil-pagamenti tal-kera;

6. Illi oltre hekk, l-intimat esegwixxa xogholijiet ta' natura straordinarja recentement fil-fond mertu tal-kawza, u dan minghajr l-kunsens u/jew l-awtorizzazzjoni da parti tas-socjetà rikorrenti, liema xogholijiet huma danni fil-konfront tal-proprjetà tar-rikorrenti u liema xogholijiet ser iqajjmu diversi kwistjonijiet mal-MEPA billi dawn ix-xogholijiet ma sarux skont is-sengha u l-arti u skont il-ligi u saru ad insaputa tas-socjetà rikorrenti.

7. Illi bizzejjed wiehed jara s-serje ta' ritratti li qeghdin jigu annessi bhala **dok CH 7A** sa **CH7C** liema ritratti juru ticrit ta' tieqa li saret bieba, tnehhija ta' gallerija tal-hadid, u ftuh u aperturi maghmula fid-drive-in tal-fond proprjetà tas-socjetà rikorrenti ghal god-dar minghajr il-kunsens jew l-awtorizzazzjoni tas-socjetà rikorrenti u minghajr ebda permessi tal-MEPA, oltre xogholijiet ohra illegali, inkluz it-tnehhija ta' 'fireplace' mis-salott tal-fond;

8. Illi dawn huma kollha azzjonijiet li jiksru u jivvjolaw id-dispozizzjonijiet legali tal-ftehim bejn is-socjetà rikorrenti u l-intimat;

9. Illi kien ghalhekk li s-socjetà rikorrenti ntavolat ittra ufficjali fil-11 ta' Frar 2015 fejn gie notifikat Adrian Pillow fil-25 ta' Frar u dan kif jidher mill-anness kopja bhala **dok CH8**;

10. Illi Charles Cassar bhala direttur tal-kumpanija rikorrenti jiddikjara li jaf il-fatti kif spjegat u jikkonfermahom;

11. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza fejn l-intimat ma ghandux difiza x'jaghti fil-konfront tar-rikorrenti;

12. Illi s-socjetà rikorrenti tiddikjara safejn taf hi, l-intimat ma ghandu ebda difiza ghall-azzjonijiet intavolati mis-socjetà rikorrenti;

13. Illi d-direttur tal-kumpanija Charles Cassar jikkonferma u jiddikjara li huwa jaf dawn il-fatti huwa stess kif spjegati f'dan ir-rikors guramentat;

14. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Jghid ghalhekk l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghala dan il-Bord m'ghandux jaqta` u jiddeciedi li -

1. Jiddikjara li l-kirja ta' bejn l-intimat u s-socjetà Champalin Company Limited, u b'digriet tal-Bord tat-12 t'Ottubru 2015 qabel il-kelma "terminata" tigi nserita l-kelma "giet", terminata rigwardanti l-fond 'Belvedere' Triq Sebuqa, Mensija, San Gwann;

2. Jiddikjara li l-intimat ghamel xogholijiet ta' natura straordinarja minghajr il-kunsens tas-socjetà rikorrenti, u dan in vjolazzjoni tal-ftehim ta' kera ta' bejn il-partijiet;

3. Jordna lill-intimat sabiex entro terminu qasir u perentorju li jistabilixxi l-Bord jivvaka u jizgombra mill-fond 'Belvedere' Triq Sebuqa, Mensija, San Gwann;

4. Jordna lill-intimat sabiex ihallas lis-socjetà rikorrenti l-bilanc ta' kera dovuta fis-somma ta' Euros 4336 oltre l-imghaxijiet legali

kummercjali mid-data ta' l-ittra ufficjali (11 ta' Frar 2015) sal-pagament effettiv;

L-intimat ingunt in subizzjoni.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kif mitluba skont il-Ligi.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi mhux minnu li l-esponent qed jokkupa "de quo" in via ta' kirja permezz ta' ftehim verbali minghand is-socjetà rikorrenti;

2. Illi r-relazzjoni bejn il-kontendenti hija regolata minn skrittura li tikkonsisti f'konvenju tas-16 ta' Dicembru 1999 anness mar-rikors mahluf u mmarkat **Dok CH3** sa **CH6** inkluzi, liema ftehim ghadu vigenti bejn il-partijiet.

3. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju, l-esponent mexa f'kulma sar fil-fond "de quo" bi ftehim, u ben placitu tas-socjetà rikorrenti.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-partijiet fil-kawza odjerna kienu dahlu fi ftehim ta’ weghda ta’ cens perpetwu fuq il-fond mertu tal-kawza, liema weghda qatt ma giet kristallizzata u realizzata f’cens perpetwu kif trid il-ligi, sabiex il-ftehim jigi fis-sehh, permezz ta’ att pubbliku. Illi l-intimat baqa’ jhallas il-hlas miftiehem u r-rikorrent baqa’ jaghmel l-ircevuti. Fis-sena 2007 ir-rikorrent jghid li kien hemm ftehim gdid verbali u l-ftehim inbidel f’wiehed ta’ kera kif jirrizulta wkoll mill-ircevuta tal-hlas maghmul mill-intimat, esebita a folio 25 tal-process.

Illi r-rikorrent qed jitlob l-izgumbrament tal-intimat a bazi ta’ nuqqas ta’ hlas tal-kera dovuta. L-intimat jeccepixxi li m’hemmx bazi ghall-izgumbrament stante illi huwa dejjem hallas.

Illi l-intimat isostni li ma hemmx rapport ta’ kera bejn il-partijiet izda huwa l-ftehim ta’ bejniethom li sar fl-1999, esebit mar-rikors promotur Dok CH 3 a folio 17 et sequitur tal-process, li ghadu jorbot lill-partijiet

Illi fil-Qrati taghna diga gew decizi diversi kawzi fejn konvenju illi ma jkunx registrat mal-Kummissarju tat-Taxxa gie dikjarat illi m’ghandu l-ebda effetti legali, u dan japplika ghall-konvenji minn meta giet fis-sehh tali ligi u cioè mill-2004 ’il quddiem. Illi huwa minnu li l-weghda tal-konnessjoni enfitewtika saret fl-1999 però l-ligi tal-2004 kienet tat zmien u cioè terminu perentorju illi fih kull konvenju li kien hemm pendenti bejn il-partijiet kellu jigi registrat mal-Kummissarju tat-Taxxa u ghalhekk ghalkemm il-ftehim fil-kawza in ezami sar fl-1999, dan kellu jigi registrat mal-Kummissarju tat-Taxxa entro z-zmien koncess mill-istess ligi.

Illi r-rapprezentant tal-Kummissarju tat-Taxxa, fix-xhieda tieghu a folio 53 iddikjara illi qatt ma gie registrat xi konvenju bejn il-partijiet mal-Kummissarju tat-Taxxa.

Illi ghalhekk, minkejja l-klawsola 15, dan il-ftehim jibqa' biss skrittura privata bejn il-partijiet. Illi, anke f'tali kaz l-argument tal-intimat illi l-ftehim bejn il-partijiet ghadu validu, jfalli stante illi skrittura privata sservi hames snin.

Illi in oltre, kif xehed l-intimat stess a folio 54 et sequitur tal-process, l-ircevuta tal-hlas fl-2007 f'liema hemm miktub li l-hlas qed isir "as rent", tikkonferma li tassew kien hemm ftehim gdid bejn il-partijiet fejn l-intimat baqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera. L-intimat jikkonferma wkoll li dik l-ircevuta kitibha hu stess u ghalhekk wiehed jifhem li l-intimat kien jaf x'qieghed jikteb meta kiteb dik l-ircevuta.

Illi huwa minnu li l-ligi tezigi li ftehim ta' kera jkun bil-miktub izda dan japplika ghal dawk il-kirjiet li gew fis-sehh mis-sena 2010 'il quddiem. Illi ghalhekk fil-kaz odjern, dan ma japplikax, stante illi l-kirja giet fis-sehh fis-sena 2007, skont l-istess ircevuta.

Illi, ghalhekk il-ligi applikabbli ghal dan il-kaz hija dik applikabbli qabel is-sena 2010.

Illi r-rikorrent baghat ittra ufficjali, notifikata lill-intimat, fejn talab il-hlas tal-kera izda l-intimat baqa' inadempjenti u ma hallasx fi zmien hmistax-il jum kif tirrikjedi l-ligi.

Illi l-intimat fl-ahhar xhieda tieghu in kontro-ezami jzid jghid ma dak li xehed qabel, illi huwa kellu sa Dicembru 2015 imhallas. Izda ma gab l-

ebda prova ta' dan ghajr id-dokument miktub minnu stess fejn zied is-somma ta' sebat elef Ewro. L-intimat però ma gab l-ebda prova ta' tali hlasijiet.

Illi l-ligi hija cara illi fejn l-inkwilin ikun moruz fil-hlas u wara li jigi nterpellat jibqa' inadempjenti, u ma jaghmilx il-hlas dovut, is-sanzjoni hija dik tal-izgumbrament. Din is-sanzjoni drastika giet temprata bis-sentenzi tal-Qrati taghna li dahlu l-kuncett tar-raguni gustifikata. Izda fil-kaz tal-lum, l-intimat ma gab l-ebda gustifikazzjoni ghall-inadempjenza tieghu.

Illi dwar x-xoghlijiet ta' natura straordinarja, mill-provi limitati mressqa ma jidhirx li tali xoghlijiet ma jistghux jigu ripristinati fit-terminazzjoni tal-kirja u ghalhekk skont il-gurisprudenza tal-Qrati taghna tali xoghlijiet ma jwasslux ghas-sanzjoni tal-izgumbrament.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed (1) jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara l-kirja bejn il-partijiet terminata u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum, u (2) jichad it-tieni talba, u (3) jilqa' r-raba talba. Spejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur