BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors nru. 121/2011

George Muscat (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 345941M) in rapprezentanza tal-kumpanija Tacsum Limited

vs

Anton Zammit bhala President u membru tas-socjeta' 'Brothers and Sisters in Christ'' (B.A.S.I.C) u li qed jidher in rapprezentanza tas-socjeta' Brothers and Sister in Christ (B.A.S.I.C) u fil-kapacita' personali tieghu bin-numru tal-karta ta' identita' 314741(M) bhala garanti in solidum tal-obbligi tas-socjeta' hawn fuq

imsemmija fuq dan l-istess ftehim.

Illum, 17 ta' Ottubru 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti u l-intimat iffirmaw skrittura ta' lokazzjoni datata 18 ta' Dicembru, 2008 u li permezz taghha r-rikorrenti ikkonceda b'titolu ta' kera lill-intimat il-fond maghruf bhala Mirage Hotel gewwa John Borg Street Msida (kopja ta' l-iskrittura annessa u mmarkata Dok B) waqt li Anton Zammit personalment iggarantixxa l-obbigi fuq din l-iskrittura ta' kera fil-kapacita' tieghu u in solidum;

2. Illi ai termini tal-istess skrittura l-kera tal-fond de quo kellha tkun ta' elfejn tlett mija disgha u ghoxrin euro (€2,329) kull xahar bil-quddiem;

3. Illi sal-lum l-intimati naqsu milli jhallas tlettax l-iskadenzi tal-kera u senjatament skaenza li bdiet f'Novembru 2010 u kull xahar segwenti jigifieri l-iskadenza ta' Dicembru 2010, Jannar 2011, Frar 2011, Marzu 2011, April 2011, Mejju 2011, Gunju 2011, Lulju 2011, Awissu 2011, Settembru 2011, Ottubru 2011, Novembru 2011 dejjem fl-ammont elfejn tlett mija disgha u ghoxrin euro (€2,329) kull xahar bil-quddiem ammontanti ghall-tletin elf mitejn u sebgha u sebghin euro (€ 30,277)'

4. Illi r-rikorrenti interpella lill-intimati permezz ta' ittra interpellatorja u xorta baqa inadempjenti;

5. Illi cio nonostante l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

6. Illi l-esponenti jikkonferma illi jaf il-fatti suesposti personalment u li safejn jaf hu, l-intimati m'ghandhomx difiza xi jressqu.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghaliex dan il-Bord m'ghandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjonijiet, ordnijiet u/jew provvedimenti necessarji u opportuni:

1. Jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jikkundanna lill-intimati in solidum ihallsu s-somma kumplessiva ta' tletin elf mitejn sebgha u sebghin euro (€30,277) rapprezentanti tlettax l-iskadenza ta' elfejn tlett mija disgha u ghoxrin euro (€2,329) kull xahar bil-quddiem;

Bl-ispejjez u bl-interessi skond il-ligi, u b'rizerva ghal kwalsiasi dritt ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati, li huwa minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

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

“1. Preliminarjament, qeghda tigi eccepita in-nullita’ tar-rikors promutur ghaliex mhuwiex guramentat, hekk kif mehtieg mill-Ligi.

2. Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghas-suespost, qeghda tigi eccepita l-inkompetenza ta’ dana l-Onorabbli Bord ghaliex il-mertu tar-rikors huwa ta’ kompetenza tal-Qrati ordinarji.

3. Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghas-suespost, qeghda tigi eccepita l-inkompetenza ta’ dana l-Onorabbli Bord ai termini tas-subartikolu 1525(1) tal-Kap XVI.

4. Preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghas-suespost, qeghda tigi eccepita l-inkompetenza ta’ dana l-Onorabbli Bord ukoll ghaliex is-subartikolu 16(4) tal-Kap 69 jikkonferixxi kompetenza lill-istess Bord in rigward ghal ‘*all matters affecting the leases of urban property*’ (‘li jolqtu kirjiet ta’ fondi urbani’) u kawza dwar allegati arretrati ta’ kera kif imressqa mir-rikorrenti ma tittrattax dwar xi haga li tolqot kirjiet ta’ fondi urbani imma se mai tittratta dwar konsegwenza ta’ ftehim ta’ kirja.

5. Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghas-suespost, trid tinghata mir-rikorrenti prova ta’ titolu rigward il-fond de quo. Fin-nuqqas, ghandu jirrizulta car illi l-kumpanija rikorrenti mhijiex proprjetarja tal-fond de quo u ghalhekk qatt ma setghet tidhol fi ftehim in rigward tal-istess fond.

6. Preliminarjament ukoll, qeghda tigi eccepita il-*lis alibi pendens* in rigward ghat-talba f'dak li ghandu x'jaqsam mal-ammonti mitluba ghax-xhur ta' Novembru, 2010 u Dicembru, 2010 ghaliex dawn huma diga' mertu ta' proceduri quddiem dana l-Onorabbli Bord (Rikors Numru 155/2010 GG) differit ghas-smigh ghas-seduta tas-6 ta' Frar, 2012.

7. Bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti ghandha wkoll tincahad ghaliex George Muscat ma kienx awtorizzat skond ma jiddisponi l-Memorandum u l-Articles of Association tal-kumpanija rikorrenti biex jidhol fil-ftehim anness mar-rikors promutur.

8. Bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tal-kumpanija rikorrenti ghandha wkoll tincahad ghaliex l-istess George Muscat ma jidhirx illi gie awtorizzat skond ma jiddisponu il-Memorandum u Articles of Association tal-kumpanija biex jipprezenta din il-kawza.

9. Bla pregudizzju ghas-suespost, mhuwiex veru illi l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra interpellatorja dwar ix-xhur imsemmija fir-rikors. Dan ir-rikors gie ipprezentat fit-18 ta' Novembru, 2011 u fl-istess hin intbaghtet ittra interpellatorja datata 17 ta' Novembru, 2011, illi waslet wara l-prezentata tar-rikors. Ghalhekk ukoll, il-procediment huwa f'kull kaz intempestiv u qeghda tigi eccipita l-intempestivita' tal-azzjoni.

10. Bla pregudizzju ghas-suespost, il-ftehim jorbot lill-kontraenti illi l-fond jintuza biss bhala hostel, pero' dana, minhabba l-

kundizzjoni tal-fond, ma setghax isir. Ghalhekk ir-rikorrenti hija inadempjenti ai termini tas-subartikolu 1539(b) tal-Kap XVI ghaliex ma zammitx l-oggett tal-kirja fi stat li wiehed jista' jaghmel l-uzu li ghalih giet mikrija.

11. Bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti hija infondata bil-fatt u bid-dritt.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Ra l-atti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tat-30 ta' Novembru 2016.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

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

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar il-hames, is-sitt, is-sebgha u t-tmien eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati.

Illi l-hames eccezzjoni tghid:

"5. Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghas-suespost, trid tinghata mir-rikorrenti prova ta' titolu rigward il-fond de quo.

Fin-nuqqas, ghandu jirrizulta car illi l-kumpanija rikorrenti mhijiex proprjetarja tal-fond de quo u ghalhekk qatt ma setghet tidhol fi ftehim in rigward tal-istess fond."

Illi l-intimati ghalhekk qieghdin jeccepixxu illi s-socjeta' rikorrenti ma ghandhiex titlu validu fil-ligi sabiex tikri l-imsemmi fond. Illi rinfaccjati minn tali eccezzjoni kien jinkombi lill-istess rikorrenti li tipprova t-titolu tieghu u turi sodisfacentament ghall-Bord illi ghandha titlu tajjeb bizzejjed li jaghtiha id-dritt illi tikri l-fond mertu tal-kawza lil haddiehor. Din il-prova ma ngabet bl-ebda mod mir-rikorrenti. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qeghda tigi milqugha.

Illi f'dan l-istadju l-Bord se jghaddi sabiex jikkunsidra s-sebgha u t-tmien eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati. Dawn iz-zewg eccezzjonijiet se jigu kunsidrati flimkien stante li ftit ivarjaw minn xulxin u huma kwazi l-istess:

Illi is-seba' eccezzjoni tghid hekk:

"7. Bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti ghandha wkoll tincahad ghaliex George Muscat ma kienx awtorizzat skond ma jiddisponi l-Memorandum u l-Articles of Association tal-kumpanija rikorrenti biex jidhol fil-ftehim anness mar-rikors promutur."

Illi t-tmien eccezzjoni tghid hekk:

"8. Bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tal-kumpanija rikorrenti ghandha wkoll tincahad ghaliex l-istess George

> Muscat ma jidhirx illi gie awtorizzat skond ma jiddisponu il-Memorandum u Articles of Association tal-kumpanija biex jipprezenta din il-kawza."

Illi l-intimat esebixxa bhala Dokument "X" a folio 75 sa 90 tal-process, id-dettalji tal-kumpanija, elenku tad-dokumenti prezentati lill-Awtorita' li tirregola s-Servizzi Finanzjarji f' Malta (MFSA) kif ukoll il-Memorandum and Articles of Association tal-kumpanija Tacsum Ltd. minn liema dokumenti ma tirrizulta l-ebda awtorizzazzjoni lir-rikorrent (1) sabiex jidhol fil-ftehim ta' kera mal-intimat u (2) u sabiex jistitiwixxi dawn il-proceduri kontra l-intimat. Minn naha taghha r-rikorrenti ma provdiet l-ebda prova sabiex jirribatti dawn l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimat.

Fil-fatt l-Artikolu 12 (ii) tal-istess Articles of Association a folio 87 tal-process jistipula car: "the person mentioned in clause 8 of the Memorandum shall represent the Company in judicial proceedings, provided that <u>no proceedings may be instituted by the Company without the Board's authority</u>" (sottolinejar tal-Bord).

Illi rinfaccjat b'din l-eccezzjoni kien jinkombi lill-istess rikorrenti illi tressaq provi li r-rikorrenti kienet awtorizzat lid-Direttur George Muscat jistitwixxi dawn il-proceduri.

Illi ghaldaqstant dawn iz-zewg eccezzjonijiet imressqa mill-intimati qeghdin jigu milqugha.

Illi akkolti dawn it-tlett eccezzjonijiet preliminari ma hemmx lok illi dan il-Bord jikkunsidra s-sitt eccezzjoni preliminari.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' l-hames, is-sebgha u t-tmien eccezzjoni preliminari tal-intimati bl-ispejjez ta' din is-sentenza kontra r-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur