



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 110/2013

George Muscat (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 345941(M) 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 fil-kapacita' personali tieghu bin-numru tal-karta tal-identita' 314741 (M) bhala garanti in solidum tal-obbligi tas-socjeta' hawn fuq imsemmija

Illum, 30 ta' Ottubru 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

- “1. Illi r-rikorrenti u l-intimati 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 annesa u immarkata Dok B) waqt li Anton Zammit personalment iggarantixxa l-obbligi 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 (euro 2329) kull xahar bil-quddiem;
3. Illi l-intimati in solidum naqsu mill jhallas tlieta u ghoxrin (23) skadenzi tal-kera u senjatament skadenza li bdiet f'Dicembru 2011 u kull xahar segwenti jgifieri l-iskadenza ta' Dicembru 2011, Jannar 2012, Frar 2012, Marzu 2012, April 2012, Mejju 2012, Gunju 2012, Lulju 2012, Awwissu 2012, Settembru 2012, Ottubru 2012, Novembru 2012, Dicembru 2012, Jannar 2013, Frar 2013, Marzu 2013, April 2013, Mejju 2013, Gunju 2013, Lulju 2013, Awwissu 2013, Settembru 2013, Ottubru 2013, Novembru 2013 dejjem fl-ammont ta' elfejn tlett mija u disgha u ghoxrin euros (2,329) xahar bil-quddiem ammontanti ghall tlieta u hamsin elf hames mija sebgha u sittin euros (euros 53,567);

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' tlieta u hamsin elf hames mija sebgha u sittin euros (euros 53,567) rapprezentanti tlieta u ghoxrin (23) skadenzi ta' elfejn tlett mija disgha u ghoxrin euro (euro 2329) kull xahar bil-quddiem;
3. Bl-ispejjez u bl-interessi skond il-ligi, u b'riserva ghal kawlsiasi 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 eccipita in-nullita’ tar-rikors promotur ghaliex mhuwiex guramentat, hekk kif mehtieg mil-ligi;
2. Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghas-suespost, qeghda tigi eccepita l-inkompetenza ta’ dana l-Onorabli Bord ghaliex il-mertu tar-rikors huwa ta’ kompetenza tal-Qrati ordinarji, u dana inter alia kif jiddisponi is-subartikolu 16.A.(1)(a) tal-Kap 69;
3. Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghas-suespost, qeghda tigi eccepita l-inkompetenza ta’ dana l-Onorabbli Bord ar 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 konsegwnza 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-kumpannija rikorrenti mhijiex propretarja tal-fond de quo u ghalhekk qatt ma setghet tidhol fi ftehim in rigward tal-istess fond;

6. Bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti ghandha wkoll tincabad ghaliex George Muscat ma kienx awtorizzat skond ma jiddisponu il-Memorandum u l-Articles of Association tal-kumpannija rikorrenti biex jidhol fil-ftehim anness mar-rikors promotur;
7. Bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tal-kumpannija rikorrenti ghadha wkoll tincabad ghaliex l-istess George Muscat ma jidhirx illi gie awtorizzat skond ma jiddisponu il-Memorandum u Articles of Association tal-kumpannija biex jipprezenta din il-kawza;
8. Bla pregudizzju ghas-suespost, il-ftehim jorbot lill-kontraenti illi il-fond jintuza biss bhala *hostel*, pero' dana, minhabba l-kundizzjoni tal-fond, ma setghex isir. Ghalhekk ir-rikorrenti kienet u ghadha 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 tali oggett gie mikri.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.”

Ra l-atti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tat-18 ta' Lulju 2017.

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, u s-seba' eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati.

Illi dan il-Bord gia kellu okkazjoni jikkunsidra u jiddeciedi dawn l-istess eccezzjonijiet fir-rigward tal-istess vertenza bejn l-istess partijiet, izda dwar skadenzi ohra ta' kera, u dan fir-Rikors numru 121/2011.

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 taghha u turi sodisfacentament ghall-Bord illi ghandha titlu tajjeb bizzzejjed 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-sitt u s-seba' 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 s-sitt eccezzjoni tghid hekk:

“6. 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 s-seba eccezzjoni tghid hekk:

“7. 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 50 sa 66 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-rikorrenti (1) sabiex jidhol fil-ftehim ta’ kera mal-intimat u (2) u sabiex jistitwixxi dawn il-proceduri kontra l-intimat. Minn naha taghha r-rikorrenti ma provdiet l-ebda prova sabiex tirribatti 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 no proceedings may be instituted by the Company without the Board’s authority” (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 iz-zewg eccezzjonijiet preliminari ma hemmx lok illi dan il-Bord jikkunsidra ulterjorment il-hames eccezzjoni preliminari.

Illi f’din il-kawza l-Bord ma jara l-ebda raguni ghaliex ghandu jiddisponi mod iehor u ghalhekk ghall-istess ragunijiet moghtija fir-Rikors 121/2011, hawn fuq riprodotti, l-Bord qieghed jilqa’ s-sitt u s-seba’ 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