

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 167/2020 SG

Reverendu Vincent Sciortino

vs

Alison Investments Ltd

Illum, 28 ta' Ottubru, 2020

Il-Bord ,

Ra r-rikors ta' Reverendu Vincent Sciortino pprezentat fis-16 ta' Settembru 2020 fejn gie premess:

- 1. Permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Awissu 2018, ir-rikorrenti kkonceda b' titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta' intimata zewg zoni maqsumin, ossija "two separate areas one measuring seventy eight square metres (78 sq mts) and the other one hundred and eighty square metres (180 sq mts) situate on different levels but both underlying the property of the Lessor at 47, Butterfly Street, Marsa ' (Dok A).*
- 2. Tali kuntratt jistipula inter alia, kirja ghal skopijiet kummercjali fis-sens li l-koncessjoni lokatizja kellha tigi uzata, inter alia, ghall-beneficju tal-operat ta' Supermarket adjacenti (artikolu 2), ghal perjodu ta' ghaxar (10) snin mill-1 ta' Ottubru 2018 (artikolu 3), b' kera dovuta ta' ghoxrin elf euro (EUR 20,000) fis-sena pagabbli kull erbgha (4) xhur bil-quddiem (artikolu 11.1). Il-kera kellha wara d-dekorrenza tal-ewwel tlett (3) snin tizdied kull tlett (3) snin bir-rata ta' ghaxra fil-mija (10%) fuq il-kera tat-tlett (3) snin precedenti (artikolu 11.3).*

3. *Is-socjeta' intimata Alison Investments Ltd hija moruza fil-hlas tal-keru, stante li l-intimata qatt ma hallset il-keru dovuta minnha. Apparti dan, irrizulta lir-rikorrenti li l-intimata ssullokot id-drittijiet tal-keru lil terzi, minghajr il-permess bil-mitkub tar-rikorrenti – bi ksur tal-artiklu 6.2 tal-kuntratt surriferit.*
4. *Interpellata tirregola l-morizta taghha permezz t' ittra gudizzjarja ai termini tal-klawsola 14.01 l-intimata baqghet inadempjenti (Dok B).*
5. *L-intimata ai termini tal-artikolu 14.1 tal-kuntratt surriferit, giet avzata permezz ta' posta registrata li l-kirja de quo kienet giet mizmuma ipso jure u nghatat hmistax-il jum biex tizgombra mill-fond. Minkejja dan, hija xorta baqghet inadempjenti u ghadha qieghda tokkupa z-zoni mikrija lilha (Dok C).*
6. *Illum l-intimata Alison Investments Limited, hija debitrice tar-rikorrenti fis-somma kumplessiva ta' tlieta u tletin elf, tlett mija tlieta u tletin euro u tlieta u tletin centezmu (EUR 33,333.33) rapprezentanti arretrati ta' keru sa mill-bidu tal-lokazzjoni.*
7. *Sa fejn jaf ir-rikorrenti, l-intimata m' ghandhiex difiza x' taghti kontra din it-talba u ghaldaqstant dan il-Bord qieghed jigi mitlub joghgbu jghaddi sabiex jiddeciedi li jilqa' t-talba tieghu minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza, u dan kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*
8. *Ir-rikorrenti jaf b' dawn il-fatti personalment.*
9. *Ghar-ragunijiet fuq imsemmija, jezistu l-elementi li trid il-ligi sabiex issir dan it-talba, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, illi stante c-cirkostanzi cari prezenti, qeghda tintalab illi tigi deciza skont kif mahsub fl-artikolu 16A tal-istess Kapitolu 69.*

Tghid ghalhekk s-socjeta' intimata ghaliex, ghar-ragunijiet premissi, il-Bord li jirregola l-keru m' ghandux:

1. *Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh skont kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*
2. *Jordna ghar-ragunijiet fuq premissi, lill-intimata sabiex tivvaka mill-proprjeta' ossija "two separate areas one measuring seventy eight square metres (78 sq mts) and the other one hundred and eighty square metres (180 sq mts) situate on different levels but both underlying the property of the Lessor at 47, Butterfly Street, Marsa ' u jipprefiggi zmien qasir u perentorju li fih l-intimata ghandha tizgombra mill-istess proprjeta' u taghti lura l-pussess tal-istess fond lir-rikorrenti, u tawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jiehu lura l-pussess ta' dawn il-fondi, dan kollu ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

3. *Jikkundanna lis-socjeta' intimata Alison Investments Ltd thallas lir-rikorrenti s-somma ta' tlejeta u tletin elf, tlett mija u tlieta u tletin Ewro, u tlieta u tletin centezmu, rapprezentanti arretrati ta' kera, sad-data tal-prezentazzjoni tar-rikors odjern.*

B' riserva cara ta' kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti għall-hlas ta' penali ai termini tal-kuntratt tal-lokazzjoni u danni sufferiti.

Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez komprizi tal-ittra gudizzjarja datata 12 ta' Marzu 2020 enumerata 960/2020, dak tal-mandat ta' sekwestru pprezentata kontestwalment, bl-ingunzjoni tas-socjeta' intimata għas-subizzjoni.

Ra li s-socjetà intimata giet notifikata skont il-ligi, u li rapprezentant tagħha deher fis-seduta ffissata;

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentata tal-fatti tal-istess rikorrenti, liema fatti huma minnu maghrufa, kompriz id-dikjarazzjoni li l-intimat ma għandux l-ebda oppozizzjoni x'jista' jagħmel skont il-ligi;

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum;

Sema' lir-rapprezentant tas-socjetà intimata u lir-rikorrenti fis-seduta tal-lum;

Sema' s-sottomissjonijiet għan-nom tal-partijiet;

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitlob illi l-Bord jgħaddi biex jiddecidi l-kawza bid-dispensa tas-smigh taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jgħid hekk:

“16A.(1)(a) Dawk il-kawzi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t-talba tkun biss għat-tkeċċija ta’ persuna mill-kirja jew sub-kirja ta’ xi fond urban, dar ta’ abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bhala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-fond, ir-rikorrent ikun jista’ jitlob fir-rikors guramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa’ t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smiġħ tal-kawża:

Iżda fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b’talba għall-kera jew b’kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smiġħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:

Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors guramentat tiegħu, li safejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x’jagħti kontra t-talba;

Iżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni guramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkunu jikkonfermaw li huwa jaf b’dawk il-fatti. Ir-rikorrent jista’ wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors tiegħu, affidavit li jsir minn terza persuna jew terzi li fih jiġu konfermati l-fatti li jkollhom x’jaqsmu mat-talba.

(b) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f’dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni guramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u l-ħin imsemmija.

(ċ) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f’dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni guramentata għandha tindika wkoll b’mod ċar li l-proċeduri li jkunu qegħdin isiru jkunu proċeduri sommarji speċjali li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-ewwel dehra fil-kawża jekk l-intimat ikun kontumaċi f’dik is-seduta jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f’dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista’ jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

(2) L-intimat għandu jiġi notifikat b’kopja tar-rikors u tad-dikjarazzjoni guramentata.

(3) *Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors ġuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn ħmistax-il ġurnata u mhux iżjed tard minn tletin ġurnata mid-data tan-notifika:*

Iżda fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smiġħ bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jagħti dawk l-ordnijiet li jista' jqis li jkunu adatti biex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tal-partijiet.

(4) *Ir-rikors ġuramentat u kull ordni msemmi fis-subartikoli (2) u (3) għandhom jiġu notifikati permezz ta' marixxall tal-Qorti wara l-ħin ġudizzjarju.*

(5) (a) *Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża prima facie, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent. L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent minħabba firregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smiġħ.*

(b) *Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba firregolarità, jew inapplikabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża prima facie għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, huwa għandu jithalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....”.*

Illu s-socjetà intimata kienet debitament notifikata bir-rikors promutur, kif ukoll bl-avviż tas-smiġħ, u rappreżentant tagħha kien prezenti, kif ukoll assistit minn avukat ta' fiducja tiegħu.

Illi fis-seduta tal-lum, il-Bord iddecieda li ma kien hemm ebda raguni ghaliex m'ghandux jipprocedi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smigh skont l-Artikolu 16A tal-Kap 69, u dana fir-rigward tat-talba ghal zgumbrament tas-socjeta' intimata.

Illi wara li ezamina r-rikors guramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni guramentata u d-dokumenti annessi, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rekwiziti procedurali li titlob il-ligi taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69, gew sodisfatti.

Ghaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma illi fic-cirkostanzi, it-talba kif dedotta fir-rikors, hija gustifikata, u hemm lok li s-sentenza tinghata bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69, ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-tieni talba tar-rikorrenti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-talba ghal zgumbrament tas-socjeta' intimata mill-ambjenti in kwistjoni, fis-sens li jordna l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-ambjenti in kwistjoni, u cioe' *"two separate areas one measuring seventy eight square metres (78 sq mts) and the other one hundred and eighty square metres (180 sq mts) situate on different levels but both underlying the property of the Lessor at 47, Butterfly Street, Marsa"* entro terminu ta' tliet xhur mil-lum, liema terminu huwa wiehed perentorju.

Bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' intimata.

Il-Bord jordna li l-kawza titkompli tinstema' fir-rigward tal-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti.

Dr. Simone Grech
Magistrat

Janet Calleja
Deputat Registratur