BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 24 ta' Frar 2023

Joseph Zammit 124064(M) f'ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Emanuel Zammit 463162(M) u Maria sive Maria Victoria Bugeja, 172066(M) bhala eredi ta' Carmela Zammit, u kif ukoll in rapprezentanza ta'

Josephine Bezzina, 1094744(M);

Antonia Stivala, 1013547(M);

Catherine Galea, 846053M f'isimha u kif ukoll ghan-nom ta' huha Joseph Schriha, Passaport Awstraljan Nru. M8973372;
Mary Camilleri, 635957(M), Emanuel Sciriha, 22361(M), John Sciriha, 113859(M), Pauline Zammit, 336762(M); Maria Dolores sive Doris Micallef 293363(M) u Tarcisio Sciriha 472964(M) bhala eredi ta' Filomena Sciriha;

Lkoll eredi ta' Emanuele Bezzina

U kif ukoll Jason Stivala bhala amministratur tal-eredita' ta' Emanuele Bezzina

vs

Portelli & Brincat Limited

Kawża Numru : 23
Rikors Numru : 21/22 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors guramentat ta' Joseph Zammit pro et noe datat 12 ta' Jannar 2022 fejn gie premess:

1) *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond, ossija hanut li jinsab gewwa Baxa Building numru wiehed (1), gewwa Valletta Road, Mosta u dan bis-sahha testament datat id-9 t' Ottubru 2013 maghmul minn Emanuel Bezzina li miet fil-25 ta' Marzu 2014 (kopja tat-testment hawn anness u mmarkat **Dok. A1** u kopja tac-certifkat tal-mewt tieghu **Dok. A2**). Illikif jirrizulta mill-imsemmi testament huwa halla bhala eredi universali tieghu lil hutu illum mejta Filomena Sciriha, Antonia Stivala, Josephine Bezzina u illum ejta Carmela Zammit fi kwoti indaqs bejniethom bis-sosttituzzjoni ta' uliedhom f'kaz ta' premorjanza u in mankanza ta' ulied bi dritt ta' akkrexximent bejniethom (vide artikolu 9 tal-istess kuntratt);*

2) *Illi permezz ta' skrittura privata datata l-24 ta' Gunju 1987 (kuntratt hawn anness **Dok. B**) Emanuele Bezzina kien kera lis-socjeta' intimata il-fond hawn fuq imsemmi, liema kera kienet pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem li kienet toghla skond klawzola numru tnejn tal-istess skrittura;*

3) *Illi s-socjeta' intimata naqqset milli thallas parti mill-kera li kienet dovuta ghall-perijodu ta' bejn il-15 ta' Frar 2021 u l-14 ta' Mejju 2021 u cjoe' €70.97, l-ammont kollu dovut ta' kera u cjoe' €2,371.30 ghal-perijodu ta' bejn il-15 ta' Mejju 2021 u l-14 t'Awwissu 2021, l-ammont kollu dovut ta' kera u cjoe' €2,424.87 ghall-perijodu ta' bejn il-15 t' Awwissu 2021 u l-14 ta' Novembru 2021, l-ammont kollu dovut ta' kera u cjoe' €2,424.87 ghall-perijodu ta' bejn il-15 ta' Novembru 2021 u l-14 ta' Frar 2022 liema arretrati ghalhekk illum jammontaw ghas-somma kumplessiva ta' sebat elef mitejn u tnejn u disghin Ewro (€7,292);*

4) *Illi mitluba thallas il-kera dovuta u sabiex tirregola l-posizzjoni taghha, kemm permezz ta' ittra legali datata t-30 t' Awwissu 2021 (hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. C**) u kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali datata t-22 t' Ottubru 2021 (numru 4562/21) debitament notifikata lilha fid-29 t' Ottubru 2021(kopja legali hawn annessa **Dok. D**), s-socjeta' intimata baqghet inadempjenti;*

5) *Illi in oltre s-socjeta' intimata naqqset milli thallas ukoll il-kontijiet tal-utilitajiet li iservu l-istess fond li sallum jammontaw ghas-somma ta' €2,171.24;*

6) *Ili dan l-ammont huwa cert, likwidu u dovut u hija l-umli fehma tar-rikorrenti illi s-socjeta' intimata m'ghandha l-ebda difiza legittima li tista' tressaq f'dawn il-proceduri u ghalhekk qeghdin jitolbu li dan il-kaz jigi deciz bid-dispensa tas-smiegh ai termini tal Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

7) *Illi ghal dan l-ghan, ged jigi hawn anness affidavit ta' Jason Stivala bhala amministratur tal-eredita' ta' Emanuel Bezzina ai termini tat-testment tal-istess decujus (**Dok. E**).*

Tghid ghalhekk is-socjeta' intimata ghaliex dan l-Onorabbli Bord m' ghandux:

i) *Jaqta' u jiddeciedi l-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u cjoe' bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza;*
ii) *Jiddikjara illi s-socjeta' intimata m'ghandhiex aktar dritt ta' protezzjoni in okkupazzjoni tal-imsemmi fond;*
iii) *Jiddikjara xolta l-kirja relattiva kostitwita bl-iskrittura privata tal-24 ta' Gunju 1987;*
iv) *Jordna l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-fond proprjeta' tar-rikorrenti u cjoe' mill-fond Baxa Building numru wiehed (1), gewwa Valletta Road, Mosta u tirrilaxxja l-pussess tal-istess fond liberu u vakanti, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan il-Bord;*
v) *Jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lir-rikorrenti s-somma kumplessiva ta' €7,292, rapprezentanti arretrati ta' kera mill-15 ta' Frar 2021 sallum;*
vi) *Jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lir-rikorrenti s-somma ta' €2,171.24 rapprezentanti l-arretrati tal-kont tad-dawl u tal-ilma ghaz-zmien li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lis-socjeta' intimata jew fil-pussess taghha;*
vii) *B'riserva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti inkluza dik ghall-gbir ta' kull ammont iehor li jista' jkun dovut sal-gurnata tal-effettiv rilaxx tal-fond lir-rikorrenti.*

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata, inkluz dawk tal-ittra ufficjali numru 4562/21 u bl-imghax legali mid-data ta' kull skadenza, li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni u b'riserva a favur tar-rikorrenti ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lilhom skond il-Ligi kontra s-socjeta' intimata.

Ra d-Digriet tal-Bord mghoti fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2022 fejn wara li sema s-sottomissjonijiet dwar it-talba biex il-kawza tinstema bil-procedura sommarja specjali (giljottina) sab li kien hemm difiza valida x'titressaq mill-intimata sabiex tikkontesta t-talbiet attrici u konsegwentement akkordalha terminu biex tipprezenta r-risposta taghha bil-miktub.

Ra r-risposta ta' Portelli & Brincat Limited C 5467 datata 2 ta' Gunju 2022 (fol 27) fejn ġie espost:

1) *Illi fil-kawza odjerna s-socjeta' intimata giet citata stante illi naqset milli thallas lill-intimati s-somma kompessiva ta' €9,463.20 abbazi ta' kuntratt ta' kera illi kien gie ffirmat fejn l-istess socjeta' esponenti u Emmanuel Bezzina nhar il-24 ta' Gunju 1987.*

2) *Illi s-somma mitluba tirraprezenta kwantu ghal €2,171.24 arretrati fuq il-provvista tad-dawl u ilma in kwantu ghal €7,292 arretrati ta' kera.*

3) *Illi apparti talba ghall-kundanna tal-hlas ir-rikorrenti qed jitolbu in oltre dikjarazzjoni dwar it-terminazzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni minhabba l-morozita' fil-pagamenti fuq imsemmija.*

4) *Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes u dana ghar-ragunijiet segwenti:*

5) *Illi ghal dak illi jirrigwarda t-talba ghall-hlas tal-kontijiet relatati mal-provvista tad-dawl u ilma dan l-ammont mhux dovut w dana stante illi l-kontijiet relattivi mal-ARMS huma f'isem is-socjeta' esponenti, u dwar l-arretrati relattivi gia hemm qbil bejn l-ARMS u l-istess socjeta' esponenti biex dawn jithallsu fuq medda ta' zmien.*

6) *Illi ghal dak illi jirrigwarda l-hlas tal-arretrati tal-kera, minkejja illi l-ammont huwa efftivament dovut dan in-nuqqas ma jistax jgib mieghu t-terminazzjoni tal-kirja w dana stante illi ma gewx segwiti d-dettami tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

7) *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-Bord ghandu jiehu konjizzjoni sitwazzjoni illi giet krejata minhabba l-pandemija li b'rizultat taghha s-socjeta' esponenti kienet kostretta illi taghlaq il-hanut temporanjament tul is-sena 2020 u s-sena 2021 u dana minhabba ir-restrizzjonijiet u "lockdowns" illi kienu impost mill-Awtorijitajiet kompetenti, u li naturalment kellhom impatt kbir fin-negattiv fuq in-negozju tas-socjeta' esponenti w per konsegwenza anke fuq il-likwidita' taghha;*

8) *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tad-9 ta' Diċembru 2022 fejn intqal hekk:

Id-difensuri prezenti jinfurmaw lill-Bord li c-cwievet tal-ambjenti mertu ta' din il-kawza gew rritornati u ghaldaqstant l-ewwel erba' talbiet huma sorvolati.

Fir-rigward tal-hames talba Dr. Tanya Sammut qed tipprezenta seduta stante nota bil-valur tal-arretrati ta' kera dovuti sat-30 ta' Novembru 2022 stante li dakinhar il-fond gie mibjugh minn terzi u dan in sosituzzjoni tad-dokument JS 1 a fol 30 tal-process u tiddikjara li huwa l-ammont ipprezentat illum illi huwa allura dovut.

Dan id-dokument qed jigi mmarkat bhala dokument TS 1. Kopja tal-istess dokument giet mghoddija lil Dr. Stefan Camilleri seduta stante. Fl-istess nota gie esebit wkoll kopja ta' kuntratt ta' bejgh DOK TS 2.

In kwantu ghas-sitt talba Dr. Camilleri jinforma lill-Bord li huwa ser jikkomunika mal-klijenta tieghu bil-ghan li din it-talba tigi wkoll sorvolata.

Id-difensuri tal-partijiet talbu li l-kawza tithalla sabiex fil-mori id-difensuri jipprezentaw nota konguntiva dwar ir-rimanenti talbiet u l-kawza tithalla minn issa ghas-sentenza a bazi tal-istess nota konguntiva.

Kawza differita ghas-sentenza ghall-24 ta' Frar 2023 fid-9:00am.

Ra li wara l-imsemmi verbal ma giet prezentata ebda nota konguntiva.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu x-xoljiment tal-kirja tal-fond 1, Baxa Building, Valletta Road, Mosta kostitwita permezz ta' skrittura privata tal-24 ta' Ġunju 1987 (Dok. B – fol 10 sa 13) u l-konsegwenti żgumbrament u kundanna għal ħlas ta' arretrati ta' kera u servizzi tad-dawl u l-ilma. In vista tal-verbal tas-seduta tad-9 ta' Diċembru 2022 fejn ġie vverbalizzat li ċ-ċwievet tal-fond ġew ritornati lir-rikorrenti l-ewwel erba' talbiet huma sorvolati u jifdal il-kwistjoni tal-arretrati ta' kera u servizzi tad-dawl u l-ilma.

Il-kundizzjonijiet tal-iskrittura li huma l-aktar relevanti għal dan il-każ huma s-segwenti:-

1. *Għall-perjodu ta' tnax-il sena b'effett mill-15 ta' Awwissu 1987 u renovabbli in segwitu għal tliett perjodi sussegwenti konsekuttivi ta' tnax-il sena l-wieħed a scelta tal-inkwilini.*

   ...

2. *Din il-lokazzjoni qed issir versu l-kera kif hawn taħt provduti:-*
   - *i. Lm2.75 kull jum tul l-ewwel sena tal-kirja.*
   - *ii. Lm3.00 kull jum tul it-tieni sena tal-kirja.*

iii. Lm3.25 kull jum tul it-tielet sena tal-kirja.
iv. Lm3.50 kull jum tul ir-raba' sena tal-kirja.
v. Lm3.75 kull jum tul il-ħames, is-sitta, s-seba' u t-tmien sena tal-kirja.
vi. Lm 4.00 kull jum tul id-disa' sena tal-kirja.
vii. Lm 4.25 kull jum tul l-għaxar sena tal-kirja.
viii. Lm 4.50 kull jum tul il-ħdax-il sena tal-kirja.
ix. Lm 4.75 kull jum tul it-tnax-il sena tal-kirja.

Inoltre f'każ illi l-inwilini jagħmlu użu mid-dritt ta' proroga lilhom konċess, allura tul l-ewwel proroga u t-tieni proroga l-istess kera tkompli tgħola ossia tiżdied kull sena bir-rata ta' 25 ċenteżmu kuljum fuq il-kera tas-sena preċedenti. Inoltre wkoll f'każ illi l-inkwilini jagħmlu użu mid-dritt ta' t-tielet proroga allura l-istess kera tkompli tgħola u tiżdied għar-rata ta' Lm20 kuljum minnufih mal-bidu tat-tielet perjodu ta' proroga tal-lokazzjoni.

Il-kera tiddekorri mill-15 ta' Awwissu 1987 u titħallas kull tliett xhur bil-quddiem.

...

7. Il-konsum t'elettriku u ilma kif ukoll il-kera tal-metres relattivi huma a karigu tal-inkwilini.

Fir-rikors ġuramentat u fl-affidavit ta' Jason Stivala (Dok. E – fol 21) jingħad li l-arretrati ta' kera jammontaw għal €7,292 u jkopru s-segwenti perjodi:-

Perjodu	Ammont dovut
15/02/2021 sal-14/05/2021	€70.97
15/05/2021 sal-14/08/2021	€2,371.30
15/08/2021 sal-14/11/2021	€2,424.87
15/11/2021 sal-14/02/2022	€2,424.87
TOTAL	**€7,292.01**

Fix-xhieda tas-26 ta' Settembru 2022 Jason Stivala xehed li l-arretrati ta' kera huma ta' €14,546.86 li jkopru sitt perjodi ta' tlett xhur-il wieħed u biċċa żgħira mill-iskadenza ta' qabel hekk kif jidher mill-prospett esebit Dok. JS1. Fir-rigward ta' dawn il-proċeduri l-ammont mitlub huwa ta' €7,292.03. L-aħħar pagament kien għall-iskadenza ta' Marzu 2021. Wara dan l-aħħar ħlas l-intimata ġiet interprellata biex tħallas permezz tal-*emails* esebiti bħala Dok. JS2 (fol 31 sa 47). Apparti l-arretrati ta' kera l-intimata naqset milli tħallas il-kontijiet għas-servizzi tad-dawl u tal-ilma fl-ammont ta' €1,413.02 (fol

32) u ieħor ta' €392.46 (fol 34 sa 36). Il-kontijiet tal-ARMS huma ndirizzati fuq l-intimata.

Jirriżulta li l-fond inbiegħ fit-30 ta' Novembru 2022 u fil-prezz ġie nkluż kemm il-bejgħ tal-fond u d-drittijiet litiġjużi inkluż dawk tal-kawża odjerna għajr għall-jeddijiet litiġużi fir-rigward tal-ħlas tal-arretrati tal-kera dovuti lir-rikorrenti sad-data tal-att. Fir-rigward ta' dawn l-arretrati tal-kera, fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2022 u fir-risposta ġuramentata tal-intimata ngħad li l-arretrati ta' kera msemmija huma dovuti (fol 26 u 28). In kwantu għall-arretrati għas-servizzi tad-dawl u tal-ilma l-intimata tikkontendi li l-ammont mhuwiex dovut lir-rikorrenti stante li l-kontijiet relattivi tal-ARMS huma fuq l-intimata stess u hemm qbil bejnha u bejn l-ARMS li dawn jitħallsu fuq medda ta' żmien. Kopja jew prova dwar dan il-qbil ma nġabitx.

IKKUNSIDRA

Il-Bord jinnota li permezz tal-kuntratt ta' bejgħ tat-30 ta' Novembru 2022 il-kompraturi akkwistaw id-drittijiet litiġjużi fir-rigward tax-xolijment tal-kirja u l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond. Dan il-mertu ġie eżawrit permezz tad-dikjarazzjoni li saret fis-seduta tad-9 ta' Diċembru 2022. In kwantu għar-rikorrenti, huma żammew biss "*il-jedd litiġjuż għar-rigward tal-ħlas tal-arretrati tal-kera dovuti lilhom sad-data tal-llum*". Fir-risposta tagħha l-intimata tammetti li l-arretrati tal-kera huma dovuti. La darba hemm qbil bejn il-partijiet li dawn huma dovuti, jonqos il-kwantifikazzjoni. Mix-xhieda ta' Jason Stivala jirriżulta li l-ammont imsemmi fir-rikors ġuramentat ta' €7,292 huwa parti minn ammont akbar mill-kera dovuta lir-rikorrenti. Il-Bord huwa marbut mat-talbiet u għalhekk mal-ammont diġa likwidat mir-rikorrenti fil-ħames talba tar-rikors ġuramentat fl-ammont ta' €7,292.

In kwantu għall-kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma, fil-kuntratt ta' bejgħ ma jingħad xejn dwar id-drittijiet litiġużi f'dan ir-rigward. Lanqas ma sar rikors da parti tas-sidien il-ġodda ai termini tal-Art. 810A tal-Kap. 12. L-intimata tgħid li sar *repayment agreement* mal-ARMS iżda ma nġabitx prova dwar dan. Lanqas ma ġiet ippreżentata n-nota konġunta msemmija fil-verbal tad-9 ta' Diċembru 2022. Is- servizzi tad-dawl u l-ilma jinsabu reġistrati f'isem is-soċjeta' intimata u mhux f'isem ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti ma ressqux prova li huma ġew interprellati iħallsu dan l-ammont mill-ARMS. Kwalunkwe ammont dovut ma jgħajjatx lir-rikorrenti iżda lill-intimata. F'każ li l-intimata tibqa moruża fil-ħlas lill-ARMS u l-ammont dovut jitħallas mir-rikorrenti, ir-rikorrenti dejjem għandhom dritt ta' rivalsa kontra l-intimata. Għal dawn ir-raġunijiet is-sitt talba qed tiġi miċħuda.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Għal dawn il-motivi il-Bord jiddisponi mill-kawża billi:-

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel erba’ talbiet stante li l-mertu tagħhom gie eżawrit fil-mori.

2. Jilqa’ l-ħames talba u jikkundanna lis-soċjeta’ intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma kumplessiva ta’ sebat elef mitejn tnejn u disgħin Ewro (€7,292).

3. Jiċħad is-sitt talba.

4. Jilqa’ il-ħames eċċezzjoni tal-intimata u jiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet.

Bl-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri inkluż tal-ittra uffiċjali 4562/21 a karigu tas-soċjeta’ intimata u bl-imghax mill-prezentata tal-ittra ufficjali appena msemmija ossia mit-22 ta’ Ottubru 2021 sal-pagament effettiv.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

24 ta’ Frar 2023