MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Marzu, 2015

Rikors Numru. 74/2011

Beatrice Fenech I.D. Numru 0586526M, Vivienne Pisani I.D. Numru 1006048M, Tanya Spiteri I.D. Numru 0106352M, Laurence Fenech I.D. Numru 0021660M, Albert Fenech I.D. Numru 0372462M, Angela Agius I.D. Numru 0051266M, Antoinette Fenech I.D Numru 1015848M, Martin Fenech I.D. Numru 0101879M u Anna Maria Mifsud I.D. Numru 0276981M

vs

Alfred Testa I.D. Numru 106154M u Silvana mart l-istess Alfred Testa I.D. Numru 605956M

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma jikru lill-intimati l-fond maghruf bl-isem 'All Saints Bar and Restaurant', fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar, attwalment bil-kera ta' €40.18 kuljum, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem fl-1 ta' Jannar, fl-1 ta' April, fl-1 ta' Lulju, u fl-1 ta' Ottubru ta' kull sena, l-iskadenza prossima taghlaq fl-1 ta' Ottubru, 2011, liema lokazzjoni saret in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar tat-2 ta' Lulju 1981 (Dok X).

Illi l-klawsola numru 9 tal-imsemmi kuntratt ta' lokazzjoni tipprovdi testwalment li *if the lessee, fails to pay the rent above stipulated within three (3) months from the date when the rent is due or be in default of the payment of rent to an amount equivalent to two (2) installments of rent, or if the lessee is in breach of anyone of the conditions laid down in this agreement, and does not pay the rent or remedy the breach within one month from the service by the lessor or a judicial letter, then in any such case the lease shall at the option of the lessor be terminated automatically.*

Illi effettivament l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera sa' mill-iskadenza tal-1 ta' Lulju 1997 sal-iskadenza tal-1 t'April, 2011, ammontanti komplessivament ghal €181,512.02

Illi bis-sahha ta' ittra ufficjali datata 2 ta' Mejju, 2011, u notifikata lill-intimati fl-4 ta' Mejju, 2011 (Dokument 'Y'), dawn gew mitluba sabiex ihallsu imsemmija arretrati ta' kera u jirregolarizzaw il-posizzjoni taghha, izda inutilment.

Illi ghalhekk illum b'applikazzjoni tal-klawsola Numru 9 tal-imsemmi kuntratt ta' lokazzjoni, hemm lok li tigi terminata l-lokazzjoni maghmula mir-rikorrenti lill-intimati tal-fond maghruf 'All Saints Bar and Restaurant' fil-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar, u konsegwentement li l-intimati jigu zgumbrati mill-istess fond, oltre li jigu wkoll ikkundannati jhallsu lir-rikorrenti l-arretrati ta' kera minnhom lilhom dovuti.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premessi (1) jiddikjara li l-intimati naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti mill-kuntratt ta' lokazzjoni fuq imsemmi, stante li huma moruzi fil-hlas tal-kera minnhom dovuta lir-rikorrenti, (2) jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond mikri lill-istess intimati, u ghal finijiet tal-izgumbrament jipprefiggi terminu qasir u perentorju, u (3) jikkundanna lill-intimati jhallsu lirr-rikorrenti s-somma ta' €181,512.02 rapprezentanti l-iskadenzi ta' kera li ghalqu u saru dovuti rispettivament bejn l-1 ta' Lulju, 1997 u l-1 ta' April, 2011

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sal-effettiv pagament.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati tghid hekk;

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda u dana stante li huma m'humiex moruzi fil-hlas ta' arretrati ta' kera u ma jistghu qatt ikun dikjarati bhala moruzi fil-hlas ta' xi arretrati ta' kera u dana ghaliex l-istess esponenti ma' humiex illum l-inkwilini tal-hanut/restaurant li jismu 'All Saints Bar & Restaurant' fil-Qawra. Illi di piu ser jirrizulta li 'n kwantu ghal-perjodu indikat fir-rikors promutur, bhala dak li allegatament ma' sarx hlas ta' kera fih, l-esponenti ma' kienux huma l-inkwilini tal-post.

2. Illi konsegwentement jirrizulta li l-Bord ma' ghandux jordna li l-eccipjenti jaghmlu xi hlasijiet tal-kera kif qed jigi mitlub fit-tielet talba tar-rikors.

3. Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-tieni talba tal-izgumbrament mill-fond propjeta' tar-rikorrenti, il-Bord ghandu jissindika jekk l-inkwilin presenti huhiex fil-fatt moruz fit-termini tal-Ligi.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suesuppost u f'kaz li f'pessima ipotesi dawn ir-risposti precedenti ma jigux milqugha, l-ammont kif mitlub huwa fil-maggor parti tieghu preskritt bi preskrizzjoni ta' hames snin.

Bl-ispejjez.

Semgha l-provi dwar l-ewwel eccezzjoni tal-intimati;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sidien ta' fond qieghdin jitolbu lil dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu fond li huma isostnu li hu mikri lill-intimati u dan fuq il-premessa singolari ta' morozita' fil-hlas tal-kera dovuta. L-intimati, *in primis,* qeghdin jobjettaw illi m'humiex il-legittimi kontradditturi u naturalment dan igib mieghu l-konsegwenzjali liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju. Din is-sentenza ghalhekk hija dwar din l-eccezzjoni preliminari;

Kwantu ghall-provi dwar din l-eccezzjoni, l-Bord kien laqgha t-talba tar-rikorrenti sabiex ikunu allegati l-atti tal-kawza fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-istess ismijiet, Citaz 577/98 JRM deciza 31/05/05 u konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-01/02/2008. Issa, prevja referenza ghall-provi f'dawk il-proceduri, quddiem dan il-Bord l-intimat Alfred Testa xehed illi huwa kien holoq is-socjeta' All Saints Co Ltd flimkien ma' zewg azzjonisti ohra izda fl-1998 kien trasferixxa l-ishma tieghu hlief ghal xi ftit minnhom oltre li rrinunzja ghall-kariga li kellu ta' Managing Director. Kienet din is-socjeta' li hadet il-lokazzjoni mertu tal-kawza izda Charles Giordomaina assuma l-ishma, l-posizzjoni ta' managing director kif ukoll il-lokazzjoni mertu tal-kawza fl-1 ta' Gunju 1998 b'mod illi l-intimat kien qies lilu nniffsu rilaxxjat mill-effetti kollha tal-kirja. L-intimat izid jghid illi meta sehh dan kollu, kien informa lir-rikorrenti Beatrice Fenech li pero wissiethom illi huma [prezumibilment All Saints Co Ltd u Charles Giordomaina] ma kienux il-kerrejja u ghalhekk ma setghux jaghmlu dan kollu [aktarx riferibilment ghat-trasferiment]. In kontro-ezami, izda l-intimat ikkonfonda mhux ftit il-fatti meta jghid illi huwa deher fuq il-kuntratt ta' lokazzjoni in rappresentanza tas-socjeta' All Saints Co Ltd. Fl-istess nifs jghid illi huwa evidenti illi l-kirja saret favur tieghu personalment "*pero' irrid nispjega illi l-kirja saret favur tieghi, ta' hija u Ronald James li huwa hatni, ghalkemm dan mhux rifless fil-*kuntratt.

Nghid ukoll illi maz-zmien il-kirja ghaddejtha lil All Saints Bar & Restaurant Co Ltd, li kienet registrata wara l-kuntratt Dok X u kienet registrata fl-1998". (fol 28). L-intimat jaqbel ukoll illi kienet intavolata kawza kontra tieghu personalment ghall-arretrati ta' kera u kien wiegeb li l-flus kienu depozitati taht l-awtorita' tal-Qorti;

Jokkorri ghalhekk li ssir referenza ghall-kuntratt tal-kiri esebit in atti bhala Dok X a fol 3. Dan il-kuntratt kien iffirmat fit-2 ta' Lulju tas-sena 1981 u gia hawnhekk tistona x-xhieda tal-intimat li inizjalment jghid li l-kirja saret favur All Saints Co Ltd la darba din tal-ahhar kienet kostitwita fis-sena 1998. Punt interessanti minn din l-iskrittura ta' lokazzjoni hu li l-kerrej kien deskritt bhala Alfred Testa "*in the name and on behalf of the association "Ramus" duly authorized".* Issa, dan l-isem imkien aktar ma jissemma' la f'dawn il-proceduri, la f'dawk quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (hlief fis-sentenza a fol 239 process allegat) u anqas quddiem il-Qorti tal-Appell. Ghalhekk jokkorri ukoll ezami ta' dawn l-istanzi billi fl-ewwel lok ssir referenza ghac-citazzjoni numru 577/98 JRM fejn l-istess rikorrenti odjerni kienu talbu lill-Qorti tiddikjara mitmuma l-kirja, mertu ukoll tal-kaz odjern, tiddikjara okkupazzjoni bla titolu u konsegwentement tordna l-izgombru mill-fond. L-intimati f'dik il-kawza kienu l-istess intimati fir-rikors odjern u kien ecceppew, bhalma ghamlu f'din l-istanza, illi m'humiex il-legittimi kontradditturi. Fis-sentenza taghha tal-31/05/2005 il-Qorti kienet osservat il-fatt illi l-kirja kienet saret favur Alfred Testa f'isem l-assocjazzjoni "Ramus". Minkejja dan, il-Qorti kienet iddecidiet illi kien hemm kirja valida ta' fond (li seta' kien avvjat) u mhux kirja ta' avvjament favur l-intimati Alfred Testa u martu Sylvana Testa u dan ghaliex l-intimati ma ppruvawx illi l-kirja kienet assenjata favur All Saints Co Ltd kif minnu allegat. Din is-sentenza kienet konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell;

Wara li kienet ezawrita dik il-procedura, r-rikorrenti adew lil dan il-Bord bit-talba ta' zgumbrament ghaliex il-Qrati ordinarji kienu kkonkludew illi bejn il-partijiet kien hemm kirja protetta fit-termini tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta. Kif intwera *supra*, l-intimati issa regghu objettaw bl-istess mod kif kienu ghamlu f'dawk il-proceduri minghjar ma kien hemm xi tibdil fil-fatti in ispeci. Ezaminati l-provi

mressqa f'din il-kawza kif ukoll fil-kawza citati *supra*, ma tirrizulta ebda assenjazzjoni jew trasferiment tal-kirja. Ghad illi l-intimat jista' jissulloka din il-kirja fit-termini tal-klawsola numru 6 tal-kuntratt Dok X, bix-xhieda tieghu stess wera illi qatt ma skonta l-kundizzjonijiet kontenuti f'dik il-klawsola sabiex jitqies li kien hemm sullokazzjoni jew assenjazzjoni.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------