BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Emmanuel Cuschieri (KI 0743152M) u Gemma Cuschieri (KI 0656652M)

Vs

Lawrence Fabri (KI 0506780M)

Rikors nru 104/16

Illum 22 ta' Novembru 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jaqra:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata tnax (12) ta' Novembru elfejn u ghaxra (2010) fl-att tan-Nutar Dottor Mark Cutajar ir-rikorrenti trasferew b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat Lawrence Fabri il-hanut bl-isem 'Code 09' gia Pompei Pasteizzeria', gia wkioll 'Ta' Mikelina Café' formanti parti minn korp ta' bini minghajr numru u minghajr isem fi Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk (kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dokument A);

2. Illi l-imsemmi fond gie mikri versu l-kera ta′ tmintax –il ewro u tlieta u sittin centezmu (€18.63) kuljum, inkluz il-Hdud u l-Festi;

3. Illi ai termini tal-istess skrittura l-inkwilin obbliga ruhhu illi jhallas il-konsum tal-utilitajiet relatati mal-istess fond fiz-zmien stipulat fuq il-kont relattiv;

4. Illi l-intimat huwa debitur lejn ir-rikorrenti fis-somma ta′ hamsa u ghoxrin elf, mija tlieta u tletin ewro u tnejn u ghoxrin entezmu (€25,133.22) rapprezenanti hdax–il elf tmien mija u tmenin ewro (€11,880) kera dovuta sa mill-ewwel (1) ta′ Jannar elfejn u hmistax (2015) u tlettax–il elf mitejn tlieta u hamsin ewro u tnejn u tletin centezmu (€13,253.32) rapprezentanti kontijiet pendenti tal-ultilitajiet (kopja tal-kontijiet pendenti qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument B) ;

5. Illi l-intimat gie msejjah permezz ta' ittra ufficjali numru 3172/16 sabiex jirregola ruhu u jissalda l-kontijiet pendenti izda baqa′ inadempjenti milli jaghmel dan;

6. Illi ai termini tal-istess kuntratt ir-rikorrenti huma intitolati ixolju il-lokazzjoni jekk l-intimat ma' jirregolarizzax ruhu fi zmien gimghatejn minn meta jircievi ittra ufficjali sabiex jaghmel dan;

7. Illi fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimat ma ghandu ebda difiza x'jaghti kontra t-talbiet tar-rikorrenti u fil-fehma tar-rikorrenti jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-istess Artikolu I6A tal- Kap 69;

8. Illi ghaldaqstant kellha ssir l-odjerna kawza

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlobu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna ohra:

1. Jaqta' u iddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-artikolu I6A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Prevja dikjarazzjoni li l-intimat ddekada mill-obbligi tieghu skont il-kuntratt ta' lokazzjoni premess datat tnax (12) ta' Novembru elfejn u ghaxra (2010) billi naqas mill-jhallas il-kirja dovuta tal-fond bla numru 'Code 09' Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk;

3. Jikkundanna u Jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbra mill-fond Code 09' Triq iz-Zejtun, u jrodd Iura c-cwievet tal-fond lill-esponenti, b'dan li jekk l-intimat ma jirritomax tali cwievet, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati jibdlu s-serratura tal-fond in kwistjoni huma stess;

4. Jiddikjara li l-intimat obbligat ihallas il-penali ta' hamsin euro (€50) ai termini tal-kuntratt u dan b'effett mid-data tat-terminazzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni sad-data tal-izgumbrament effettiv;

5. Konsegwentement jikkundanna lill-intimat ihallas il-penali ai termini tal-istess kuntratt;

6. Jiddikjara lill-intimat debitur fil-konfront tar-rikorrenti fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf, mija tlieta u tletin ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€25,133.322) jew somma ohra verjuri rapprezentanti hdax –il elf tmien mija u tmenin ewro (€11,880) kera dovuta sa mill-ewwel (1) ta' Jannar elfejn u himstax (2015) u tlettax –il elf mitejn tlieta u hamsin ewro u tnejn u tletin centezmu (€13,253.32) rapprezentanti kontiijet pendenti tal-utilitajiet flimkien mal-imghaxijiet dovuti;

7. Jordna lill-intimat ihallas is-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra uffijcali numru 3172/16 kontra l-intimat minn issa ingunt in subizzjoni.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li l-intimat gie debitament notifikat.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Illi din il-kawza inbdiet originarjament bil-procedura sommarja izda sa mill-ewwel seduta kien jidher li hemm il-possibilita' li l-partijiet jaslu fi transazzjoni. Infatti l-intimat fil-mori vvaka mill-fond izda kien hemm kontestazzjoni min-naha tieghu dwar l-arretrati mitluba u dwar il-kontijiet pendenti.

Infatti l-partijiet waslu fi ftehim bejniethom liema ftehim gie inkorporat fi skrittura privata u kien hemm qbil li tali ftehim jigi inkorporat f'din is-sentenza. Ghal dan il-ghan il-Bord se jaghmel referenza ghall-istess skrittura fejn gie maqbul is-segwenti:

"Illi permezz ta' skrittura private datata 12 ta' Novembru 2010 u sussegwentement skrittura datata 11 ta' Marzu 2011 ir-rikorrenti trasferew b'titolu ta' lokazzjoni l-hanut bl-isem ta' 'Code 09' gia' 'Pompei Pastizzeria' gia' wkoll 'Ta' Mikelina Café'' formanti parti minn korp ta' bini minghajr numru u minghajr isem fi Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk versu l-hlas ta' €15 kuljum inkluz il-Hdud u l-festi;

Illi kawza ta' morozita' fil-hlas tal-kera r-rikorrenti kellhom jipprocedu gudizjarjament fil-konfront tal-konvenut permezz ta' rikors nru 104/16/JD quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif ukoll intavolaw mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 1389/16 u mandat ta' qbid kawtelatorju numru 1388/2016;

Illi bil-ghan li jigu rizolti l-vetenzi, il-partijiet qed jaqblu, illi dan il-ftehim jigi inkorporat fis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-proceduri gudizzjarji ta' bejniethom;

Illi l-partijiet qeghdin jaqblu fuq is-segwenti:

1. Illi bis-sahha ta' dan il-ftehim il-konvenut qieghed jikkostitwixxi ruhu bhala cert u likwidu debitur fil-konfront tar-rikorrenti fis-somma ta' sitt elef euro (€6,000) rapprezentanti arretrati ta' kera dovuti fuq il-fond moghti lilu b'titolu ta' okkupazzjoni mir-rikorrenti.

2. Illi l-konvenut jobbliga ruhu illi jhallas is-somma dovuta bil-mod segwenti:

   (i) Elf euro (€1,000) mal-firma ta' dan il-ftehim; u
   (ii) Ir-rimanenti hamest elef euro (€5,000), jithallsu f'pagamenti mensili ta' tlett mitt euro (€300), liema pagamenti jibdew mix-xahar sussegwenti ghal firma ta' dan il-ftehim u jithallsu kull 28 jum tax-xahar, minghajr imghaxijiet.

3. Illi f'kaz ta' morozita' f'wahda mill-pagamenti mensili kif hawn fuq pattwit:

   i. l-konvenut jitlef il-beneficcju tat-terminu moghti lilu f'dan il-kuntratt b'dan illi l-ammont rimanenti jsir immedjatament dovut fis-shih;
   ii. l-imghaxijiet bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) jibdew jiddekorru fuq l-ammont dovut mid-data tal-firma ta' da nil-ftehim:

   U dan minghajr htiega tal-ebda notifika bil-miktub jew xort'ohra.

4. Illi l-partijiet qed jaqblu illi l-ispejjes gudizzjarji tal-kawza ikunu a karigu tal-konvenut fil-kaz illi dawn jigu intaxxati."

Sussegwentement fis-seduta tad-9 ta' Novembru 2017 il-partijiet ivverbalizzaw li l-ftehim redatt u pprezentat in atti ghandu jigi inkorporat fis-sentenza u l-ispejjez ghandu jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta′ u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa′ t-tieni talba tar-rikorrenti u jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet l-ohra u dan biss fejn dawn mhumiex konsistenti mal-ftehim milhuq bejn il-partijiet. Ghalhekk il-Bord jiddikjara li

1. Il-konvenut huwa cert u likwidu debitur fil-konfront tar-rikorrenti fis-somma ta′ sitt elef euro (€6,000) rapprezentanti arretrati ta′ kera dovuti fuq il-fond moghti lilu b′titolu ta′ okkupazzjoni mir-rikorrenti.

2. Illi l-konvenut huwa obbligat li jhallas is-somma dovuta bil-mod segwenti:

(iii) Elf euro (€1,000) mal-firma tal-ftehim liema somma diga′ thallset; u
(iv) Inkwantu ghar-rimanenti hamest elef euro (€5,000), il-Bord jordna lill-intimat ihallas dan l-ammont f′pagamenti mensili ta′ tlett mitt euro (€300), liema pagamenti jibdew mix-xahar ta′ Dicembru 2017 u jithallsu kull 28 jum tax-xahar, minghajr imghaxijiet.

Illi f′kaz ta′ morozita′ f′wahda mill-pagamenti mensili kif maqbul:

iii. il-konvenut jitlef il-beneficcju tat-terminu moghti lilu fil-kuntratt u permezz ta′ din is-sentenza b′dan illi l-ammont rimanenti jsir immedjatament dovut fis-shih;
iv. l-imghaxijiet bir-rata ta′ tmienja fil-mija (8%) jibdew jiddekorru fuq l-ammont dovut mid-data tal-firma tal-ftehim:

U dan minghajr htiega tal-ebda notifika bil-miktub jew xort′ohra.

Bl-ispejjez ghandhom ikunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Deputat Registratur