BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Frank Paul Sammut (KI 592653M) u Maria Concetta Sammut (KI 718856M)

Vs

Creative Refurbishing Centre (Malta) Limited (C-22356)

Rikors Gur nru. 11/17

Illum 11 ta' Jannar 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Frank Paul Sammut (592653M) et li jaqra hekk:

1) Illi peremzz tal-iskrittura tad-29 ta' Lulju 2013 (kopja hawn anness bhala Dok FPS1), ir-rikorrenti ikkoncedew lill-intimata, taht titolu ta' lokazjzoni, il-garage/warehouse formanti parti minn 'Il-Gnejna', Triq il-Plejju, Iklin;

2) Illi l-intimata kienet moruza fil-hlas tal-kera, inkwantu ghal erba' mija hamsa w ghoxrin ewro w ghoxrin centezmu (€425.20) rapprezentanti l-bilanc tal-kera dovut ghall-iskadenza tad-29 ta'

Novembru 2014 u ghall-iskadenzi kollha sussegwenti, oltre ghall-ammonti kollha rispettivi dovuti fir-rigward tal-konsum tal-elettriku;

3) Illi permezz ta' avviz tas-16 ta' Marzu 2015 (Dok FPS2), ai termini tal-artikoli wiehed (1) u hamsa (5) tal-iskrittura relattiva, l-intimata kienet giet avzata illi l-lokazzjoni relattiva kienet giet terminata w konsegwentement l-intimata giet interpellata sabeix tivvaka l-propjreta' relattiva w tirritorna l-pussess battal taghha lir-rikorrenti;

4) Illi minkejja tali interpellazzjoni w ohrajn susegwenti, datati rispettivament 5 ta' Gunju 2015, 12 ta' Gunju 2015, 23 ta' Gunju 2015, 1 ta' Lulju 2015 u 10 ta' Marzu 2016, l-intimata baqghet inadempjenti;

5) Illi l-ammont dovut mill-intimata sa llum, rapprezentanti l-iskadenzi tal-kera mhux imhallsa u kumpens ghall-okkupazzjoni tal-propjeta' relattiva, jammontaw ghal hamsa w ghoxrin elf mija w tmien Ewro u tmienja w sebghin centezmu (€25,108.78c);

6) Illi ghalhekk hemm lok illi l-lokazzjoni relattiva tigi kkonfermata bhala xolta w terminata u li l-propjeta' relattiva terga' tirriverti Iura lir-rikorrenti, bil-pussess liberu w battal;

7) Illi konsegwentement jehtieg illi l-intimata, li sa llum ghadha fil-pussess tal-propjeta' *de quo,* tigi ordnata li tizgombra w tivvaka mill-propjeta' *de quo* u tirrilaxxa l-pussess liberu u vakanti tal-propjeta' relattiva (il-garage/warehouse formanti parti minn "Il-Gnejna", Triq il-Plejju, Iklin) favur ir-rikorrenti, u sa fejn jafu r-rikorrenti, l-intimata ma ghandhiex difiza x'taghti kontra t-talba ghall- izgumbrament;

8) lllі oltre dan, kif fuq premess, l-intimata hija wkoll debitrici tar-rikorrenti f1- ammont ta' hamsa w ghoxrin elf mija w tmien Ewro u tmienja w sebghin centezmu (€25,108.78c), liema somma tirraprezenta debitu li huwa cert, likwidu w dovut, u sa fejn jafu r-

rikorrenti, l-intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet x'taghti l-anqas f'dan ir-rigward;

9) Illi ghalhekk, ghal dawn il-proceduri japplikaw id-isposizzjonijiet ghad- dispensa mis-smiegh tal-kawza inkluz a tenur tal-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili;

10) Tghid ghalhekk l-intimata ghaliex dan il-Bord ma ghandux, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega w moghtija l-provvedimenti kollha opportuni, [1] jaqta' w jiddeciedi dawn il-proceduri ai termini tal-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili w l-artikolu 16(A) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cjoe' bid-dispensa tas-smiegh tal-proceduri, [2] jiddikjara w jikkonferma l-kirja relattiva tal-propjeta' konsistenti fil-garage/warehouse formanti parti minn "Il-Gnejna", Triq il-Plejju, Iklin, lill-intimata bhala xolta w terminata, [3] jordna lill-intimata, sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat ghal dan l-iskop, titlaq u tizgombra mill-propjeta' konsistenti fil-garage/warehouse formanti parti minn "Il-Gnejna", Triq il-Plejju, Iklin u tikkonsenja l-pussess liberu w battal tal-istess propjeta' fl-istes sstat tajjeb lilha mikri w ikkonsenjat, w [4] jikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti, is-somma globali ta' hamsa w ghoxrin elf mija w tmien Ewro u tmienja w sebghin centezmu (€25,108.78c), rapprezentanti l-iskadenzi tal-kera mhux imhallsa u kumpens ghall-okkupazzjoni tal-propjeta' relattiva sa llum - kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi;

Bl-imghaxijiet legali mid-data ta' kull skadenza rispettiva sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-proceduri odjerni, u dawk tal-ittra legali tal-10 ta' Marzu 2016 u tal-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment mal-prezenti, kontra l-intimata, li minn issa tibqa' ngunta ghas-subizzjoni taghha.

B'riserva ta' kwalsiasi dritt iehor spettanti lir-rikorrenti, inkluz dak ta' kull kumpens ulterjuri dovut lir-rikorrenti

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li s-socjeta' intimata giet debitament notifikata u infatti pprezentat nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 fl-ewwel dehra.

Ra li dan il-Bord fis-seduta tat-30 ta' Marzu 2017 ta d-dritt lis-socjeta' intimata li tipprezenta l-eccezzjonijiet taghha.

Ra li ebda risposta ma giet prezentata mis-socjeta' intimata.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Jirrizulta mill-atti li permezz tal-iskrittura datata 29 ta' Lulju 2013[1], ir-rikorrenti kienu krew lis-socjeta' intimata l-garaxx/warehouse formanti parti minn 'Il-Gnejna', Triq il-Plejju, Iklin.

Ir-rikorrenti permezz tal-proceduri odjerni qieghed jitlob dikjarazzjoni li tali kirja giet xjolta u dan billi s-socjeta' intimata hija moruza fil-hlas ta' diversi skadenzi.

Frank Paul Sammut xehed[2] li wara li giet iffirmata l-iskrittura ta' lokazzjoni, is-socjeta' intimata hadet il-pussess tal-fond inkwistjoni u qal li kien imur ghall-hlas tal-kera personalment. Kien icemplilhom u anki gieli mar ghalxejn u kien jinghata post-dated cheques. Minhabba li iltaqa' ma' hafna diffikultajiet min-naha tas-socjeta' intimata intbaghtet korrispondenza kemm bil-posta, b'email u kif ukoll ittiehdet personalment bl-idejn izda s-socjeta' intimata baqghet inadempjenti. Ix-xhud esebixxa wkoll xi ritratti biex juri li anki hsara lill-fond qeghda ssir. Inoltre' huwa kkonferma li mill-ammont mitlub fir-rikors promotur huwa ghadu ma thallas xejn u zied ukoll li nonostante li s-socjeta'

[1] Dok FPS 1 a fol 6 tal-process
[2] Seduta tat-8 ta' Gunju 2017

intimata kienet obligata thallas il-konsum tad-dawl ebda hlas ma sar min-naha taghha.

Xehdet ukoll Denise Falzon[3], segretarja fl-ufficcju li jmexxi r-rikorrent, ikkonfermat li l-ittra datata l-1 ta' Lulju 2015 u li hija immarkata bhala Dok FPS9[4] ikkonsenjatha hija personalment fil-hanut tac-CRC fin-Naxxar. Hija kkonfermat ukoll l-iskambju ta' emails li gew prezentati in atti.

Illi s-socjeta' intimata ghalkemm inghatat id-dritt li tipprezenta risposta u naturalment tressaq il-provi taghha naqset li taghmel. Il-Bord ghandu pero' quddiemu x-xhieda li ta Attilio Briffa meta xehed fl-ewwel seduta biex is-socjeta' intimata tinghata d-dritt tipprezenta r-risposta taghha. Ghalhekk dan il-Bord se jaghmel referenza ghall-istess xhieda.

Attilio Briffa xehed[5] li huwa ircieva l-atti tal-proceduri odjerni u rcieva wkoll envelope bid-diversi ircevuti tal-hlas li ghamel. Huwa sostna li r-rikorrenti qatt ma kien tah xejn ghaliex ic-cekkijiet kien jippretendihom kollha self u jekk issir il-verifika mill-Bank hekk se jirrizulta. Izda l-accounts qalulu li ma setghux jinhargu hekk u allura kellu johrog ohrajn godda izda ir-rikorrent ghamilha difficli biex jehodhom. Xehed li madwar sena jew fuqhom li kien ilu jikri darba minnhom waqt li kien qieghed ihott fir-rampa tal-garaxx kien hemm mara li milli jidher ir-rikorrenti ghandu xi divergenzi maghha u din il-mara dejjem iccempel l-ghassa, lill-kunsill lokali ecc. Imbaghad ix-xhud tkellem mal-kunsill lokali tal-Iklin u gie infurmat li r-rikorrenti m'ghandux permess jikri. Ix-xhud qal li ghamel hafna spejjez fil-post u hatt madwar hamsin/sittin trakk xoghol. Saru anke laqghat il-MEPA. Qalulu biex isib band'ohra izda huwa qal li bir-rata li jhallas ma setax isib. Ghandu alternattiva ohra billi ghandu post il-Mellieha izda dan ikun ta' skarigg kbir u qal li la jkun lest jitlaq. Ix-xhud tkellem ukoll ma' ufficjal tal-MEPA li qallu biex ihalli biex l-ewwel 100 metru kwadru jizvujtjahom kompletament biex huwa jkun jista' juza' gewwa biss. Huwa hekk ghamel u invista li kien qieghed jaghmel uzu minn anqas spazju li effettivament krew talab tnaqqis pro rata izda r-rikorrent m'accettax. Huwa qal li ma jiftakarx li rcieva xi ittri registrati minghand ir-rikorrenti. Il-posta suppost tasal

[3] Seduta tat-8 ta' Gunju 2017
[4] A fol 83 tal-process
[5] Seduta tat-30 ta' Marzu 2017

f'Telios Buildings, Triq in-Nawfragju, Naxxar jew St Paul's Street, Naxxar.

Mir-rizultanzi processwali l-Bord iqis li r-rikorrenti ippruvaw li s-socjeta' intimata fil-fatt naqset li thallas il-kera ghal diversi skadenzi u nonostante li l-istess rikorrenti interpellaw lill-istess socjeta' sabiex tivvaka l-fond invista li invokaw il-klawsola numru hamsa tal-iskrittura ta' lokazzjoni billi taw il-congedo lis-socjeta' intimata l-istess socjeta' baqghet inadempjenti. Dan il-Bord huwa konvint mill-provi mressqa li s-socjeta' intimata irceviet tali korrispondenza kemm ghaliex anki f'email mibghuta minn Atttilio Briffa hemm konferma li gew ricevuti xi ittri izda wkoll ghaliex hemm korrispondenza li twasslet bl-idejn u ohrajn li ntbaghtu fl-indirizz li gie kkonfermat li huma korretti. Is-socjeta' intimata permezz ta' Attilio Briffa ressqet certu allegazzjonijiet, liema allegazzjonijiet baqghu bhala tali tenut kont li s-socjeta' intimata ma ressqet ebda prova in sostenn tal-allegazzjonijiet taghha. Fuq kollox, *dato ma non concesso,* li dak allegat kellu xi verita' s-socjeta' intimata messha hadet passi legali fil-konfront tar-rikorrenti u mhux illimitat ruhha ghal li ma thallasx il-kera. D'altronde' kieku dak allegat kien minnu, lanqas hlas tal-kera *pro rata* ma thallset kif ippropona l-istess Attilio Briffa.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba invista li s-socjeta' intimata inghatat id-dritt li tipprezenta r-risposta taghha, tilqa' t-talbiet l-ohra kollha tar-rikorrenti u ghalhekk:

1) jiddikjara w jikkonferma l-kirja relattiva tal-propjeta' konsistenti fil-garage/warehouse formanti parti minn "Il-Gnejna", Triq il-Plejju, Iklin, lill-intimata bhala xolta w terminata,

2) jordna lis-socjeta' intimata, sabiex fi zmien perentorju ta' erbghin (40) jum titlaq u tizgombra mill-propjeta' konsistenti fil-garage/warehouse formanti parti minn "Il-Gnejna", Triq il-Plejju, Iklin u tikkonsenja l-pussess liberu w battal tal-istess propjeta' fl-istes sstat tajjeb lilha mikri w ikkonsenjat, u

3) jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lir-rikorrenti, is-somma globali ta' hamsa w ghoxrin elf mija w tmien Ewro u tmienja w sebghin centezmu (€25,108.78c), rapprezentanti l-iskadenzi tal-kera mhux imhallsa u kumpens ghall-okkupazzjoni tal-propjeta' relattiva;

Bl-imghaxijiet legali mid-data ta' kull skadenza rispettiva sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjez kif mitluba, hlief ghal dawk relatati mal-ewwel talba li ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti, a karigu tas-socjeta' intimata.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur