Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Louis Zammit li qed jidher kemm f'ismu proprio kif ukoll bhala mandatarju specjali tal-assenti Josephine Johnson Zammit, kif ukoll ta' Dorothy Zammit Marteus

Vs

Road House Brothers Limited

Rik Nru:211/19

Illum 4 ta' Novembru 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-**rikorrenti** li jaqra hekk:

Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond li jgib in-numru 149 no 1 fi Triq Sant' Antnin Bugibba;

Illi r-rikorrenti kkoncedew, b'titolu ta' kera, l-istess proprieta' lis-socjeta' intimate u dan ai termini tal-iskrittura privata li ggib id-data tat-28 ta' Novembru 2017 (kopja hawn esebita u mmarkata "A") u dan versu l-kera ta' hamsa u erbghin Ewro (€45) kuljum, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;

Illi s-socjeta' intimate hija morusa fil-pagament tal-kera ghall-perjodu mill-1 ta' Mejju 2017 'l quddiem izda in vista tal-fatt illi s-socjeta' intimata kienet hallset, meta gie ffirmat il-ftehim, pagament ghal tlett xhur addizjonali, bhala depozitu, allura ssegwi illi, wara li r-rikorrenti dawru, kif kienu intitolati, dak il-pagament ta' depozitu f'pagament f'arretrati ta' kera allura huma jinsabu imhallsa ghax-xhur ta' Mejju, Gunju u Lulju 2019. Izda l-istess socjeta' intimate ma hallsitx il-pagament dovut fl-1 ta' Awwissu 2019 ghax-xhur ta' Awwissu, Settembru u Ottubru 2019 u dan avolja l-istess socjeta' intimate intalbet ukoll taffettwa tali pagament;

Illi inoltre l-istess socjeta' intimate ma hallsitx lanqas ghall-kera tal-meters u konsum tal-elettriku li minn Jannar 2019 sas-27 ta' Mejju 2019 l-arretrati tal-istess jammonta ghal €1,403.80;

Illi għalhekk is-socjeta' intimate għandha tħallas lir-rikorrenti s-somma globali ta' ħamest elef tlett mija u tlett Ewro u tmenin centezmu (€5,303.80);

Illi ai termini tal-artikolu 20 tal-iskrittura privata ta' lokazzjoni (Dok "A") ir-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess tal-istess fond qabel l-iskadenza tal-perjodu pattwit – il-kliem testwali tal-klawsola relattiva huma dawn: *"if the tenant is in default in the payment of one [1] installment of rent and remains so in default for a period of fifteen days from the date when rent is due, this deed shall terminate ipso jure, and this without prejudice to all the Landlord's rights at law to institute legal proceedings to demand payment for rent due or compensation for any demages caused or any other payments due to the Landlord".*

Illi r-rikorrenti jagħmlu wkoll referenza għall-klawsoli numri [23] u [24] tal-istess skrittura privata u qed iżommu illesi d-drittijiet tagħhom ai termini tal-istess;

Illi mitluba tirritorna l-imsemmi fond lir-rikorrent, is-socjeta' inkwilna baqgħet siekta u lanqas biss irrispondiet għall-invit li sarilha u għalhekk dan ifisser li ma accettatx li tgħaddi lura l-pussess tal-fond lura lir-rikorrenti;

Tgħid għalhekk l-istess socjeta' intimate għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. Jaqta' u jiddeciedi l-kawża ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u cioe' bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża;
2. Jikkundanna lis-socjeta' intimate tħallas l-ammont ta' €5,303.80 skont kif fuq spjegat, rapprezentanti kera u ħlas dovut għall-konsum tal-elettriku;
3. Jiddikjara illi s-socjeta' intimata ma għandhiex aktar dritt ta' protezzjoni in okkupazzjoni tal-imsemmi fond;
4. Jiddikjara xolta l-kirja relattiva u konsegwentament illi s-socjeta' intimate qed tokkupa tiddetjeni l-imsemmi fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;
5. Jordna l-iżgumbrament tal-istess socjeta' intimata mill-fond propjeta' tar-rikorrenti u cjoe mill-fond 149 no 1 Triq Sant Antnin Buġibba u dan issir fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi ffissat minn dan il-Bord kollox skont ma intqal fuq u għar-raġunijiet imsemmija.

B'riserva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti inkluza dik ghall-gbir ta' kull ammont iehor li jista' ikun dovut sal-gurnata tal-effettiv rilaxx tal-fond lir-rikorrenti, bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tas-17 ta' Lulju 2019 kontra s-socjeta' intimata li minn issa tibqa' ingunta ghas-subizzjoni taghha.

Ra li s-socjeta' intimata ma pprezentat ebda risposta u lanqas nota ta' osservazzjonijiet.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond inkwistjoni. Huma krew dan il-fond lis-socjeta' intimata permezz ta' skrittura datata 28 ta' Novembru 2017 bil-kundizzjonijiet kif miftehma u riflessi fl-istess skrittura.

Ir-rikorrenti jsostnu li s-socjeta' intimata hija moruza u huma jinsabu mhallsa l-ahhar ghax-xhur ta' Mejju, Gunju u Lulju 2019 wara li dawwru d-depozitu kontra l-arretrati tal-kera. Mill-bqija s-socjeta' intimata naqset li thallas il-kera fl-1 ta' Awwissu 2019 ghat-tlett xhur sussegwenti u lanqas hallset il-kera tal-meters u l-konsum tal-elettriku.

Ghalhekk skattat il-klawsola numru 20 tal-iskrittura li tipprovdi li:

If the tenant is in default in the payment of one (1) installment of rent and remains so in default for a period of fifteen (15) days from the date when rent is due, this deed shall terminate ipso jure, and this without prejudice to all the Landlord's rights at law to institute legal proceedings to demand payment for rent due or compensation for any damages caused or any other payments due to the landlord.

Is-socjeta' intimata intalbet tirritorna l-fond izda baqghet inadempjenti.

Illi inizjalment dawn il-proceduri nbdew ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 izda minhabba diffikulta' fin-notifika u d-dewmien sakemm is-socjeta' intimata giet notifikata, il-kawza hadet il-kors normali u ghalhekk il-Bord se jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba.

Il-Bord iqis li t-talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa billi gew ippruvati sal-grad rikjest mil-ligi.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel talba tar-rikorrenti, jilqa' t-talbiet l-ohra kollha u ai fini tal-hames talba jordna lis-socjeta' intimata tizgombra mill-fond 149, no 1, Triq Sant Antnin, Bugibba f'terminu perentorju ta' tletin (30) jum millum.

Bl-ispejjez a karigu tas-socjeta' intimata.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur