BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 239/2020

KPJ Company Ltd (C 56016) u Ten Star Properties Company Ltd (C 35437)

vs

Life in Malta Ltd (C 61115), Adalberto Goncalves Amorim (KI 0045463A) u Lilian Ronsoni Mendes (KI 0122389A)

Illum, 12 ta' Frar 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 6 ta' Dicembru 2019, is-socjetajiet esponenti kkoncedew lill-intimati taht it-titolu ta' kera l-fond bl-indirizz 60, Triq il-Wilga Paceville, San Giljan taht

diversi kundizzjonijiet (Ara kuntratt ta' kera Dok A), fosthom li l-kera kellha tkun ghal perjodu ta' hames (5) snin mill-1 ta' Frar 2020 sal-31 ta' Jannar 2025, bl-ewwel tlett (3) snin ikunu di fermo u l-ahhar sentejn (2) ikunu di rispetto u bil-kera pagabbli inizjalment tkun ta' mitejn hamsa u hamsin elf ewro (€255,000), bit-taxxa fuq il-valur mizjud (u cioe', hamsa u erbghin elf u disa' mitt Ewro (€45,900) kull sena.

2. Illi l-partijiet qablu li matul l-ewwel sena, il-kera kellha tithallas kull xahar bil-quddiem u cioe' kellha tithallas is-somma ta' hamsa u ghoxrin elf hamsa u sebghin ewro (€25,075) kull xahar.

3. Illi l-ewwel pagament ossia dak ta' Frar 2020 sar minghajr ebda problemi. madankollu, fix-xhur sussegwenti l-intimati hallsu in parte u tardivament il-hlasijiet tal-kera dovuti, bil-konsegwenza li sal-prezentata ta' din il-kawza, l-intimati huma moruzi fil-kera fl-ammont ta' mitejn sitt elef sebgha u hamsin ewro u hamsin centezmi (€206,057.50) (ara wkoll il-prospett anness u mmarkat bhala Dok B).

4. Illi matul dan l-ahhar xhur, l-esponenti regolarment interpellaw lill-intimati anke permezz ta' ittra legali u ukoll ittra ufficjali sabiex jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom izda dawn mhux talli donnu injoraw l-interpellazjonijiet, izda ukoll baqghu inadempjenti.

5. Illi di piu' fl-ahhar granet gie nnutat mill-esponenti li l-fond in kwistjoni – guesthouse – tinsab maghluqa u fi stat ta' abbandun, izda l-intimati xorta wahda ma kkonsenjawx lura c-cwievet tal-fond.

6. Illi l-esponenti jinsabu nfurmati li hemm kont tad-dawl u l-ilma ta' mill-inqas sitt elef tlett mija wiehed u tletin ewro u sebgha u ghoxrin centezmi (€6,331.27) (ara kontijiet tad-dawl, hawn annessi u mmarkati bhala Dok C u D).

7. Illi permezz tal-ittra ufficjali 4242/2020, is-socjetajiet esponenti invokaw is-sezzjoni 9.03 tal-kuntratt lokattizzju surreferit sabiex jitterminaw il-kirja.

8. Illi sa fejn jafu s-socjetajiet esponenti, l-intimati ma ghandhom ebda difiza legittima li jistghu jressqu 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.

9. Illi ghal dan l-ghan, qed jigu annessi zewg (2) affidavits, ta' Rudolph Azzopardi u Kris Calleja, diretturi ta' Ten Star Properties Limited u KPJ Company Limited rispettivament (ara Dok E u F).

10. Illi finalment, u ghal kull buon fini, kopja ta' din il-kawza fedelment tradotta ghal-lingwa Ingliza qed tigi annessa ghall-beneficcju tal-intimati.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Bord sabiex previa kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja:

1. Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa ghas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara t-terminazzjoni tal-kuntratt ta’ lokazzjoni datat 6 ta’ Dicembru 2019 bejn il-partijiet;

3. Jordna l-intimati jizgumbraw immedjatament mill-fond 60, Triq il-Wilga, Paceville, San Giljan jew entro terminu qasir u perentorju illi jigi prefiss minn dan il-Bord;

4. Jiddikjara l-intimati bhala debituri in solidum tas-socjetajiet esponenti ghas-somma ta’ mitejn sitt elef sebgha u hamsin ewro u hamsin centezmi (€206,057.50) rapprezentanti arretrati ta’ kera ghall-perjodu bejn Marzu 2020 u Dicembru 2020.

5. Jikkundanna l-intimati in solidum ihallsu lis-socjetajiet esponenti s-somma ta’ mitejn sitt elef sebgha u hamsin ewro u hamsin centezmu (€206,057.50) flimkien mal-imghax mid-data ta’ kull skadenza sad-data tal-hlas effettiv;

6. Jiddikjara l-intimati in solidum ghandhom ihallsu lis-socjetajiet esponenti s-somma ta’ tlett mija u wiehed u tletin ewro u sebgha u ghoxrin centezmi (€6,331.27) rapprezentanti l-kont tad-dawl u l-ilma ghaz-zmien li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimati jew fil-pussess taghhom;

7. Jikkundanna l-intimati in solidum ihallsu lis-socjetajiet esponenti s-somma ta’ tlett mija wiehed u tletin ewro u sebgha u ghoxrin centezmi (€6,331.27) rapprezentanti l-kont tad-dawl u l-ilma ghaz-zmien li fih il-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimati jew fil-pussess taghhom;

8. Jiddikjara l-intimati in solidum responsabbli ghall-hlas tal-perjodu rimanenti di fermo li jammonta ghal sitt mija wiehed u erbghin elf disa' mija u ghoxrin ewro (€641,920);

9. Jikkundanna l-intimati in solidum ihallsu lis-socjetajiet esponenti l-perjodu rimanenti di fermo fl-ammont ta' sitt mija wiehed u erbghin elf disa' mija u ghoxrin ewro (€641,920);

Bl-ispejjez kontra l-intimati, inkluz tal-ittra ufficcjali 4242/2020 u tal-andat ta' sekwestru numru 1763/2020 prezentat kontestwalment li huma minn issa gunti ghas-subizzjoni u b'riserva a favur tas-socjetajiet esponenti ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lilhom skond il-Ligi kontra l-intimati.

Ra illi l-intimati ma pprezentawx nota ta' oggezzjonijiet.

Sema' sottomissjonijiet tal-partijiet dwar il-procedura tal-giljottina.

Ra dak illli gie verbalizzat fis-seduta tal-lum mill-partijiet.

Ra illi l-intimati ma pprezentaw l-ebda nota ta' oggezzjonijiet ai termini tal-Artiklu 16A sabiex isostnu illi ghandhom difiza valida xi jressqu.

Ra l-atti kollha inkluz id-dokumenti annessi mar-rikors.

Ra illi l-intimata Lilian Ronsoni Mendes ma dehritx quddiem il-Bord sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi ai termini tal-Artiklu 16A, il-Bord fl-ewwel smiegh tal-kawza jrid jaghmel ezami ta' dak sottomess quddiemu. Dan pero' jista' jasal biss sal-grad tal-prima facie partikolarment fil-kaz in ezami fejn l-intimati la ressqu nota ta' oggezzjonijiet u l-ebda wiehed minnhom ma kkonferma l-posizzjoni tieghu u li ghandu difiza valida x'jaghmel bil-gurament.

Illi in oltre lanqas gie pruvat xort'ohra kif rikjest taht l-Artiklu 16A (5).

Illi ghalhekk dan il-Bord irid jiddeciedi fuq dan li ghandu quddiemu u cioe' is-segwenti:

(1) L-intimata Lilian Ronsoni Mendez ma dehritx quddiem dan il-Bord biex tikkontesta t-talba. Il-Bord m'ghandux ghalfejn jidhol fil-kwistjoni ta' mandat o meno li seta' inghata lill-intimat stante illi l-Artiklu 16A ma jippermettix dan.

In oltre fl-iskrittura tal-kirja l-intimata dehret personalment u f'isem il-kumpanija intimata.

(2) Illi l-intimat deher u ghalhekk il-posizzjoni tieghu tista' tkun differenti.

(3) Illi l-istess skrittura tghid li l-inkwilini qed jidhru 'jointly and severally between them' u ghalhekk il-Bord huwa tal-fehma illi l-intimat kif deher in rapprezentanza tas-socjeta' fl-imsemmija skrittura ghadnu wkoll ir-rapprezentanza tal-istess socjeta' f'dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant il-Bord qieghed jiddikjara illi fil-konfront tal-intimata Lilian Ronsoni Mendez il-procedura tal-giljottina ghandha tigi milqugha fin-nuqqas taghha li tidher quddiem il-Bord u tikkontesta t-talba, filwaqt

illi jiddikjara illi l-intimati l-ohra ressqu ragunijiet bizzejjed biex juru li jista' ghandhom eccezzjonijiet validi xi jressqu.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord jilqa' t-talba ghad-dispensa tas-smiegh fir-rigward tal-intimata Lilian Ronsoni Mendez u jikkoncedi lill-intimati l-ohra ghoxrin jum ghall-prezentata tan-nota ta' eccezzjonijiet taghhom.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed fil-konfront tal-intimata Lilian Ronsoni Mendez (1) jilqa' l-ewwel talba u cioe' t-talba ghad-dispensa tas-smiegh, u (2) jilqa' t-tieni talba u cioe' ghat-terminazzjoni tal-kuntratt ta' kera, u (3) fir-rigward tat-tielet talba stante li l-partijiet iddikjaraw li s-sidien inghataw ic-cwievet tal-proprjeta' mertu tal-kawza fl-04 ta' Frar 2021 kif ukoll il-pussess vakanti tal-imsemmi fond, il-Bord jiddikjara li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri dwar it-tielet talba ghall-izgumbrament mill-imsemmi fond, u (4) jilqa' r-raba', l-hames, is-sitt, is-seba' u t-tmien talbiet fil-konfront tal-imsemmija intimata, bl-ispejjez tal-prezenti procedura, tal-ittra ufficjali 4242/2020 u tal-mandat ta' sekwestru numru 1763/2020 a karigu tal-istess intimata.

Maġistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur