BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 36/2020

Margot Cutajar (K.I. 585176M), Chantell Margaret Maria Conti (K.I. 462193M) u David France Mario Tony Micallef (K.I. 462093M) ilkoll fil-kapacità taghhom ta' mandatarji ta' missierhom Carmelo Micallef (K.I. 278851M) li hu assenti minn Malta, u b'digriet tal-21 ta' Diċembru 2020, Carmelo Micallef (K.I. 278851M) qed jassumi l-atti tal-kawża minflok uliedu Margot Cutajar (K.I. 585176M), Chantell Margaret Maria Conti (K.I. 462193M) u David France Mario Tony Micallef (K.I. 462093M)

vs

IML Limited (C-75700)

Illum, 29 ta' April, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors ta' Margot Cutajar et noe ppreżentat fil-21 ta' Frar 2020, li fih ġie premess:

> *"Illi permezz ta' ftehim lokatizju datat dsatax (19) ta' Jannar 2018 (ara ftehim anness u mmarkat 'DOK A'), Carmelo Micallef (rapprezentat fuq dan l-att minn uliedu in vista tal-prokura annessa u mmarkat 'DOK B') kien kera l-fond sitwat gewwa Flat 2, Indiana, Triq San Luqa, San Pawl il-Bahar (aktar 'il quddiem 'il-Fond') lill-kumpannija intimate versu l-kera ta' erba' mija u hamsin Ewro (€450) pagabbli kull xahar bil-quddiem, ghall-perjodu ta' hames (5) snin bil-fakolta' ta' tigdid u dan skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet imsemmijin fl-istess kuntratt;*

Illi l-kumpanija inkwilina ilha moruza fil-hlas tal-kera sa minn Gunju 2019 b'dan illi sad-disgha (9) ta' Jannar 2020 (data ta' meta ntbaghtet l-ittra ufficjali numru 64/2020 annessa u mmarkata 'DOK C') kienet naqset milli thallas l-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600). L-ittra ufficjali hawn imsemmija giet notifikata lil kumpannija intimata nhar it-13 ta' Jannar 2020. Sad-datata tal-prezentata tar-rikors odjern il-kera dovuta hija ghalhekk ta' erbat elef u hamsin Ewro (€4,050);

Illi ai termini tal-Klawzola 3 tal-ftehim lokatizju anness, jekk il-kumpannija inkwilina tkun moruza fi kwalunkwe' pagament ta' kera dovuta u tibqa' hekk moruza kemm ghal hmistax-il (15) gurnata mid-data ta' meta l-pagament ikun dovut kif ukoll wara li s-sid jinnotifikaha b'permezz ta' ittra ufficjali sabiex thallas dak dovut minnha, is-sid ikollu d-dritt jittermina l-kirja u dan minghajr pregudizzju ghad-dritt tas-Sid illi jitlob l-arretrati kollha dovuti mill-kumpannija inkwilina. Il-Klawzola 8 tal-ftehim de quo terga' tikkonferma dan id-dritt tas-sid;

Illi di fatti l-kujmpannija inkwilina hija wkoll moruza fil-hlas ta' diversi kontijiet tad-dawl u l-ilma b'dan illi sad-disgha (9) ta' Jannar 2020, ossija d-data meta ntbaghtet l-ittra ufficjali numru 64/2020 imsemmija aktar 'il fuq, kienet naqset milli thallas l-ammont komplessiv ta' mitejn disgha u tletin Ewro tmienja u tmenin centezmu (€239.88) (ara 'DOK D1-DOK D3') u dan kif obbligat ruhha li taghmel ai termini ta' Klawzola 6 tal-ftehim de quo, liema ammont kellu provizorjament jithallas mir-rikorrenti nomine (ara 'DOK E') u dan sabiex jigu mminimizzati d-danni li qeghdin isofru l-istess rikorrenti nomine stante li l-arlogg tad-dawl u l-ilma stallat fil-Fond ghadu rregistrat fuq sid il-fond, ossija Carmelo Micallef. Fil-gimgha ta' qabel ma nfethet il-kawza odjerna, ir-rikorrenti nomine rcevew kont iehor u dan fl-ammont ta' mija u disgha u disghin Ewro tmienja u ghoxrin centezmu (€199.28) (ara kont anness u mmarkat 'DOK F1') liema ammont minhabba l-inadempjenza tal-kumpannija inkwilina kkellu ghal darb'ohra jithallas mir-rikorrenti nomine (ara 'DOK F2). Sad-datata tal-prezentata tar-rikors odjern l-ammont li gew imgieghlin ihallsu r-rikorrenti nomine minhabba l-inottemperanza tal-kumpannija inkwilina jammonta ghal erba' mija disgha u tletin Ewro u sittax-il centezmu (€439.16);

Illi minkejja li ghaddew aktar minn hmistax-il (15) gurnata minn meta l-kumpannija inkwilina giet notifikata bl-ittra ufficjali 64/2020, hija baqghet inadempjenti u ghalhekk, u wkoll ai termini tal-Arikolu 1570

tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti nomine ma kellhomx ghazla ohra hlief li jipprocedi bil-kawza odjerna.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti nomine umilment jitolbu li dan l-Onorabbli Bord joghbu:

1. *Jiddikjara illi l-kumpannija intimata hija moruza fil-hlas tal-kera minn Gunju 2019 'iul quddiem, lieema morozita' sad-data tal-prezentata tar-rikors odjern tammonta ghal erbat elf u hamsin Ewro (€4,050);*
2. *Jiddikjara l-hall tal-kirja ai termini tal-Klawzoli 3 u 8 tal-fethim lokatizju u jistipula l-jum ta' terminazzjoni tal-kirja;*
3. *Jawtorizza lir-rikorrenti nomine jirriprendu l-pussess tal-fond Flat 2, Indiana, Triq San Luqa, San Pawl il-Bahar;*
4. *Jordna l-izgumbrament tal-kumpannnija intimate mill-fond de quo, jipprefiggi zmien f'liema tali zgumbrament ghandu jsir, u jahtar u jinnomina Marixall sabiex fil-jum, hin u lok ifissat minn dan l-Onorabbli Bord, jezedgwixxi l-izgumbrament tal-kumpannija intimata fl-eventwali inadempjenza tal-kumpanija intimata milli tizgumbra l-fond de quo fiz-zmien lilha prefiss;*
5. *Jiddikjara illi l-kumpannija intimata hija responsabbli ghall-hlas tad-danni prelikwidati msemmijin fi Klawzola 11 tal-ftehim lokatizju, cioe' ta' mitt Ewro (€100) ghal kull gurnata li hi naqset u/jew tonqos milli tivvaka l-fond, mill-kump tat-terminazzjoni tal-kira, u konsegwentment jillikwida l-ammont ta' danni prelikwidati illi jkun lahaq iddekorra sad-data tad-decizjoni ta' dan l-Onorabbli Bord, b'rizerva ghad-danni prelikwidati ulterjuri sad-data tal-izgumbrament effetiv, jekk ikun il-kaz;*
6. *Jikkundanna lill-kumpannija intimata thallas is-somma tad-danni prelikwidati kif minnu likwidat.*
7. *Jikkundanna lill-kumpannija intimate thallas il-kera kollha dovuta minn Gunju 2019 sal-jum tat-terminazzjoni tal-kirja;*
8. *Jikkundanna lill-kumpannija intimate tirrifondi l-ammont ta' erba' mija disgha u tletin Ewro u sittax-il centezmu (€439.16) rapprezentanti hlasijiet ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma li thallus mir-rikorrenti nominee sal-gurnata tal-prezentata ta' din il-kawza izda li kienu u ghadhom dovuti mill-kumpannija intimata;*
9. *Jillikwida ammont rapprezentanti kontijiet ulterjuri li r-rikkorrenti nomine sejrin jew jistghu jigu mgieghla jhallsu minhabba l-*

inottemperanza tal-kumpannija intimate mal-obbligi taghha ai termini ta' Klawzola 6 tal-ftehim lokatizju u dan sad-data tal-izgumbrament tal-kumpannija intimata mill-fond de quo;

10. *Jikkundanna lill-kumpannija intimate thallas is-somma hekk kif likwidata ai termini tat-talba precedenti.*

Bl-imghax u l-ispejjez kollha kontra l-kumpannija intimata, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali 64/2020 tad-9 ta' Jannar 2020.

Il-kumpannija intimata hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni taghha."

Ra r-risposta ta' IML Limited ippreżentata fil-5 ta' Novembru 2020, fejn ġie eċċepiet:

"Illi l-azzjoni odjerna ghanda tigi michuda stante illi hija nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana ghal-ragunijiet segwenti u ghald awk kollha li se jirezultaw mit-trattazjoni tal-proceduri;

Illi prelimin arjament l-atturi ghandhom japprovaw li huma l-propjatarji tal-fond lokat;

Illi preliminarjament ukoll ghandhom jghatu prova awtentika tal-mandat taghhom li jiraprezentaw lil missierhom Carmelo Micallef, kif ukoll prova illi huwa verament assenti minn Malta u li kien hekk assenti fil-mument li gew intavolati l-proceduri;

Illi preliminarjament il-gudizzju ma jistax jkun integru stante illi fil-prezent l-immobli de quo agitur huwa okkupat minn terzi li ghandhom jigu kjamanti fil-kawza;

Illi preliminarjament ukoll il-prezenti ecipjenti mhux legita kontraditrici ghat-talbiet kif dedoti kontra taghha;

Illi fil-mertu l-ecipjenti tikontesta l-quantum tal-hlasijiet pretizi mill-atturi;

Illi fil-mertu l-ecipjenti ma kawzat ebda dani lill-atturi;

Illi fl-ebda amont huwa dovut mill-intimata lill-atturi;

Illi f'kull kaz l-atturi ghandhom jresqu provi tajbin u edoni insosten ta' dak minnhom pretiz;

Illi ghaldaqstant it-talbie kif dedoti kontra l-prezenti ecipjenti ghandhom jigu michuda fit-toitalita taghha;.

Salv eccezjonijiet ohra premessi mil-ligi."

Ra li fis-seduta tat-2 ta' Frar 2021, ġie ddikjarat magħluq l-istadju tal-provi tal-intimati dwar l-erba' eċċezzjonijiet preliminari;

Sema' x-xhieda ta' Carmelo Micallef fit-2 ta' Frar 2021;

Ra li fl-istess seduta tat-2 ta' Frar 2021, ir-rikorrenti ddikjaraw li m'għandhomx aktar provi xi jressqu dwar l-erba' eċċezzjonijiet preliminari;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati;

Ra li din il-kawża ġiet differita għal sentenza dwar l-erba' eċċezzjonijiet preliminari.

Ikkunsidra;

L-ewwel eċċezzjoni

Permezz ta' din l-ewwel eċċezzjoni, ġie eċċepiet li l-atturi għandhom jippruvaw li huma l-proprjetarji tal-fond lokat.

Dwar din l-eċċezzjoni, ir-rikorrenti ppreżenta s-segwenti dokumenti bħala prova tat-titolu tiegħu:

i. Testment ta' Fiorentina Micallef, li tiġi mart ir-rikorrenti, datat 31 ta' Ottubru 2012, fl-atti tan-Nutar Maronia Fenech, li permezz tiegħu, Carmelo Micallef ġie nnominat bħala eredi universali tal-istess Fiorentina Micallef. (Dok CM1)
ii. Dikjarazzjoni dwar trasferiment *causa mortis* magħmul minn Carmelo Micallef fir-rigward ta' martu Fiorentina Micallef, datat 7 ta' Marzu 2018, fl-atti tan-Nutar Dottor Maronia Fenech, li fih ġie ddikjarat li Fiorentina Micallef kienet proprjetarja tal-fond in eżami. (Dok CM3);
iii. Testment ta' Carmela Vella tal-31 ta' Ottubru 2012, fl-atti tan-Nutar Dottor Maronia Fenech, li permezz tiegħu, dan il-fond in eżami ngħata b'legat lil Fiorentina Micallef. (Dok CM2)
iv. Dikjarazzjoni dwar Trasferiment Causa Mortis datat 7 ta' Marzu 2018, fl-atti tan-Nutar Dottor Maronia Fenech, li fih ġie ddikjarat li l-fond mertu ta' din il-kawża, kien proprjetà ta' Carmela sive Karmni Vella, li mal-mewt tagħha, stitwiet bħala eredi universali, lil Fiorentina Micallef. (Dok CM4)

Ġiet ippreżentata wkoll dikjarazzjoni min-Nutar li kienet involuta f'dawn it-testmenti u dikjarazzjoni dwar trasferimenti *causa mortis*, u ċioè in-Nutar Maronia Fenech, li ddikjarat li s-sid ta' dan il-fond in eżami, huwa Carmelo Micallef. L-istess Carmelo Micallef xehed f'dawn il-proċeduri, fejn ikkonferma t-titlu tiegħu fil-konfront ta' din il-proprjetà in kwistjoni.

Il-Bord iqies li minn dawn l-atti, jirriżulta b'mod sodisfaċenti għall-istess Bord, li r-rikorrenti huwa proprjetarju ta' dan il-fond in eżami. Dana qed jingħad iktar u iktar fid-dawl, li l-istess soċjetà intimata kienet ukoll waslet fi ftehim ta' lokazzjoni mal-istess Carmelo Micallef dwar dan il-fond, hekk kif jirriżulta minn Dok A, eżebit mar-rikors promotur.

Din l-eċċeżżjoni sejra għalhekk, tiġi miċħuda.

It-tieni eċċezzjoni

Permezz tat-tieni eċċezzjoni, ġie eċċepiet li l-atturi għandhom jagħtu prova awtentika tal-mandat tagħhom, li jirrapreżentaw lil missierhom, Carmelo Micallef, kif ukoll prova illi huwa verament assenti minn Malta, u li kien hekk assenti fil-mument li ġew intavolati l-proċeduri.

Dwar it-tieni eċċezzjoni, l-istess Carmelo Micallef ressaq provi, illi huwa kien imsiefer fl-Awstralja mill-1 ta' Novembru 2019, sas-17 ta' Ottubru 2020, (Dok NM1, NM2 u NM3), u għalhekk, permezz ta' dikjarazzjoni relattiva (Dok B anness mar-rikors promotur u Dok CM6), huwa ta l-kunsens lil uliedu biex jippreżentaw din il-kawża u jkomplu bil-kawża. Fix-xhieda tiegħu, huwa, għal darb' oħra, ikkonferma dan kollu.

Għalhekk, din l-eċċezzjoni wkoll qed tiġi miċħuda.

It-tielet u r-raba' eċċezzjoni

Permezz tat-tielet eċċezzjoni, intqal li preliminarjament, il-gudizzju ma jistax ikun integru, stante li fil-preżent, l-immobbli *de quo agitur*, huwa okkupat minn terzi li għandhom jiġu kjamati fil-kawża. Fir-raba' eċċezzjoni, intqal li l-preżenti eċċipjenti, mhux leġittima kontradittriċi għat-talbiet kif dedotti kontra tagħha.

Mill-provi prodotti, dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet lanqas jimmeritaw li jiġu akkolti. Dan il-Bord għandu quddiemu ftehim li sar bejn ir-rikorrenti u s-soċjetà intimata. Is-sottomissjonijiet magħmula mis-soċjetà intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet rispettiva tagħha, ma ġew bl-ebda mod ikkorraborati. Minn qari tal-ftehim eżebit bħala Dok A, jirriżulta li hemm relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti, u għalhekk, hija l-istess soċjetà konvenuta li hija l-leġittima kontradittriċi f'din il-kawża. F'dan l-istadju, dan il-Bord lanqas ma sejjer jilqa' l-eċċezzjoni għal kjamata fil-kawża ta' terzi, allegatament okkupanti l-fond in kwistjoni, peress li din l-allegazzjoni, bl-ebda mod ma ġiet ippruvatha mis-soċjetà intimata.

Għaldaqstant, anke t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet sejrin jiġu miċħuda minn dan il-Bord.

Decide

Għar-ragunijiet fuq esposti, dan il-Bord qed jiċħad l-ewwel erba' eċċeżżjonijiet preliminari mressqa mis-soċjetà intimata, bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà intimata. Jordna l-prosegwiment ta' dan il-każ.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur