BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors numru 61/2021SG

Brian Abela u Elizabeth Abela
(K.I. Nru. 242569M u 336875M rispettivament)

vs

RACM Limited C84599 u Tchiky Limited C73308 ghal kull interest li jista' jkollha

Illum, 29 ta' April, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

"1. Illi l-esponenti huma ko-propjetarji tal-garage industrijali Plot D7, livell mat-triq, Triq Burmarrad, limiti tan-Naxxar.

2. Illi l-garage kien qieghed jinkera lill-konvenuta RACM Limited liema kon cessjoni ta' lokazzjoni kummercjali lill-konvenuta hija regolata bi ftehim datat 8 ta' Frar, 2018 iffirmat quddiem in-Nutar Anthony Abela (vide Dok A).

3. Illi l-istess fil-gestjoni tal-garage giet b'xi mod involuta ukoll kumpanija ohra u cioe' il-kumpanija konvenuta l-ohra Tchiky Ltd.

4. Illi l-kera gravanti l-istess fond kellha tithallas kull xahrejn bir-rata ta' €1,250 ai termini tal-klawsola disgha (9) tal-istess skrittura u inoltre' obbligat ihallas il kontijiet tad-dawl u ilma gravanti l-garage mikri lill-konvenuta RACM Ltd ai termini tal-klawsola tmintax (18) tal-istess ftehim.

5. Illi r-rikorrenti huma a konoxxenza tal-fatt illi l-konvenuta RACM Ltd mhux qed thallas dak dovut skont l-iskrittura ta' kera bl-ahhar kera imhallsa hija sa l-5 ta' Lulju 2020 u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet (anness ricevuta tal-ahhar pagament Dok B).

6. Illi r-rikorrenti interpellaw lill-konvenuta RACM Ltd thallas dak dovut u tottempora ruhha mall-ligi (vide SMS skambjati annessi u mmarkati bhala Dok B1 - B5; ittra mill-konvenuta RACM Ltd datata 27/4/2019 annessa mmarkata bha la Dok C u ittra ufficjali annessa u mmarkata bhala Dok D)

7. Illi r-raguni mogħtija għat-tardivita' u jew non-pagament tal-kera dejjem kienet tikkonsisti fi problemi finanzjarji da parti tal-konvenuta, u għaldaqstant r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-konvenuta m'għandhix eccezzjonijiet validi x'tagħti.

8. Illi ghalhekk u peress illi l-konvenuta RACM Ltd hija moruza fil-hlasijiet dovu ti u minhabba nuqqas ta' hlas, allura l-lokazzjoni ghandha tigi terminata u s sidien ikollhom id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni.

9. Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi jafu personalment bil-fatti kollha dikjarati, u li għalhekk kellha ssir din il-kawża.

10. Illi sa fejn jafu r-rikorrenti, il-konvenuti jew min minnhom ma ghandhomx eccezzjonijiet u difiza x'jaghtu kontra din it-talba u ghaldaqstant il-Bord qed jigi mitlub sabiex jghaddi biex jiddeciedi l-kaz bid-dispensa tas-smiegh skont kif mahsub fl-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta necessarja:

1. Tiddeciedi skont it-talba bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex jivvakaw mill-garage Plot D7, livell mat-triq, Triq Burmarrad, limiti tan-Naxxar stante morozita' fil-hlasijiet dovuti skont l-iskrittura;

3. Tordna lill-konvenuta RACM Ltd tħallas lis-sidien l-arretrati ta' kera dovuta sat-terminazzjoni ta' l-imsemmija kirja, in toto jew pro rata;

4. Tordna lill-konvenuta RACM Ltd thallas ghal kwalsiasi kontijiet relattivi ghas servizzi tal-garage u danni relattivi ghall-kirja.

Bl-ispejjez, u bl-imghax legali kontra l-konvenuta ngunt ghas-subizzjoni u bir-riserva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri fil-ligi."

Ra d-dikjarazzjoni guramentata ta' Elizabeth Abela;

Ra li l-intimata RACM Limited kienet debitament notifikata, izda naqset li tidher quddiem dan il-Bord sabiex tikkontesta t-talbiet imressqa fil-konfront taghha;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentata tal-fatti tal-istess rikorrenti, liema fatti huma minnha maghrufa, kompriz id-dikjarazzjoni li l-intimata ma ghandhiex l-ebda oppozizzjoni x'tista' taghmel skont il-ligi;

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum;

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitlob illi l-Bord jghaddi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jghid hekk:

> *"16A.(1)(a) Dawk il-kawżi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t-talba tkun biss għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors ġuramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża:*
>
> *Iżda fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smigħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:*
>
> *Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors ġuramentat tiegħu, li safejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba;*
>
> *Iżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni ġuramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkunu jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-fatti. Ir-rikorrent jista' wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors tiegħu, affidavit li jsir minn terza persuna jew terzi li fih jiġu konfermati l-fatti li jkollhom x'jaqsmu mat-talba.*
>
> *(b) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u l-ħin imsemmija.*
>
> *(ċ) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha tindika wkoll b'mod ċar li l-proċeduri li jkunu qegħdin isiru jkunu proċeduri sommarji speċjali li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-ewwel dehra fil-kawża jekk l-intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta jew inkella jekk huwa jonqos*

milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

(2) L-intimat għandu jiġi notifikat b'kopja tar-rikors u tad-dikjarazzjoni ġuramentata.

(3) Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors ġuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn ħmistax-il ġurnata u mhux iżjed tard minn tletin ġurnata mid-data tan-notifika:

Iżda fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smigħ bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jagħti dawk l-ordnijiet li jista' jqis li jkunu adatti biex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tal-partijiet.

(4) Ir-rikors ġuramentat u kull ordni msemmi fis-subartikoli (2) u (3) għandhom jiġu notifikati permezz ta' marixxall tal-Qorti wara l-ħin ġudizzjarju.

(5) (a) Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża prima facie, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu sufficjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent. L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent minħabba f'irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smigħ.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplikabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża prima facie għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu sufficjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, huwa għandu jitħalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....".

Illi s-socjetà intimata RACM Limited, kienet debitament notifikata bir-rikors promotur, kif ukoll bl-avviz tas-smigh u d-digriet, li permezz tieghu giet appuntata ghas-smigh din il-kawza.

Illi fis-seduta tal-lum, il-Bord iddecieda li ma kien hemm ebda raguni ghaliex m'ghandux jipprocedi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smigh skont l-

Artikolu 16A tal-Kap 69, u dana fir-rigward tat-talba ghal zgumbrament tas-socjetà intimata, RACM Limited.

Illi wara li ezamina r-rikors guramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni guramentata u d-dokumenti annessi, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rekwiziti procedurali li titlob il-ligi taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69, gew sodisfatti.

Ghaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma illi fic-cirkostanzi, it-talba kif dedotta fir-rikors ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' RACM Limited, hija gustifikata, u hemm lok li s-sentenza fir-rigward ta' RACM Limited tinghata bid-dispensa tas-smigh tal-kawza, a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69, ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti ghal dak li ghandu x'jaqsam mas-socjetà intimata, RACM Limited bin-numru ta' registrazzjoni C84599, fis-sens li jordna l-izgumbrament tas-socjetà intimata RACM Limited mill-ambjenti, u cioè garage industrijali Plot D7, livell mat-triq, Triq Burmarrad, limiti tan-Naxxar, Malta, entro terminu ta' xahar mil-lum, liema terminu huwa wiehed perentorju.

Bl-ispejjez kontra l-istess socjetà intimata, RACM Limited.

Il-Bord jordna li l-kawza titkompla tinstema' fir-rigward tal-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti, u fir-rigward tat-talbiet maghmula fir-rigward tas-socjetà intimata l-ohra, Tchiky Limited.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja - Deputat Registratur