

**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 interess li jista'  
jkollha**

**Illum, 4 ta' Gunju 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 qiegħed jinkera lill-konvenuta RACM Limited liema koncessjoni ta' lokazzjoni kummercjali lill-konvenuta hija regolata bi ftehim datat 8 ta' Frar, 2018 iffirmit 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-kerà 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 għalhekk u peress illi l-konvenuta RACM Ltd hija moruza fil-hlasijiet dovu ti u minhabba nuqqas ta' hlas, allura l-lokazzjoni għandha 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-kawza.*

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

*Għaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħgobha 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 thallas 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 għal kwalsiasi kontijiet relattivi għas servizzi tal-garage u danni relattivi għall-kirja.*

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

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Elizabeth Abela;

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

Ra s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2021, fejn dan il-Bord laqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti għal dak li għandu x'jaqsam mas-socjetà intimata RACM Limited, bin-numru ta' registrazzjoni C84599, fis-sens li ordna l-iżgumbrament 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 mid-data tas-sentenza, liema terminu huwa wiehed perentorju, bl-ispejjeż kontra l-istess socjetà intimata RACM Limited;

Ra li saret ordni li l-kawża titkompla tinstema' fir-rigward tal-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti, u fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rigward tas-socjetà intimata l-oħra Tchicky Limited;

Ra n-nota ta' ċessjoni pprezentata mir-rikorrenti, fejn ċedew il-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront ta' Tchicky Limited, b'dana li l-ispejjeż jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet;

Ra l-affidavit ta' Elizabeth Abela;

Ra li s-socjetà RACM Limited baqgħet ma dehritx quddiem dan il-Bord, u baqgħet ma resset l-ebda prova;

Ra li dan il-Bord iddikjara l-istadju tal-provi tas-socjetà intimate, magħluq.

Ra li din il-kawża giet differita għas-sentenza in difett' t'ostakolo;

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

### **Ikkunsidra:**

Dan il-Bord għad fadallu quddiemu x'jiddeciedi, it-tielet u r-raba' talbiet, u cioè fejn intalab li RACM Ltd tigi ordnata thallas lis-sidien, l-arretrati tal-kera dovuta sat-terminazzjoni tal-imsemmija kirja, in toto jew pro-rata, u li RACM Limited tigi ordnata thallas għal kwalsiasi kontijiet relattivi għas-servizzi tal-garaxx, u danni relattivi għall-kirja.

Illi jirriculta li l-kera dovuta kienet ta' €1,250 fix-xahar, u li ilha ma tithallas kera mis-6 ta' Lulju 2020. Illi gie kkonfermat bil-gurament mir-rikorrenti, Elizabeth Abela, li hija dovuta s-somma ta' €13,750 bhala kera mis-soċjetà RACM Limited.

Gie wkoll ippruvat li hija dovuta s-somma ta' €1,527.70c, rappreżentanti kontijiet ta' dawl u ilma, (Vvde kontijiet annessi mal-affidavit ta' Elizabeth Abela). Jirrizulta mill-ftehim tal-kera datat 8 ta' Frar 2018, li RACM Limited kienet obbligata thallas il-kontijiet tad-dawl u ilma, gravanti l-garaxx mikri.

## **Decide**

Ghal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord jilqa' t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti, fis-sens li jordna lill-konvenuta, RACM Ltd, thallas lis-sidien, is-somma ta' hmistax-il elf, mitejn, sebgħa u sebgħin Ewro u sebgħin centezmu (€15,277.70c), rappreżentanti in kwantu għas-somma ta' tlethax-il elf, seba' mija u hamsin ewro (EUR 13,750) bhala arretrati ta' kera tal-fond mikri, għall-perijodu mis-6 ta' Lulju 2020, sad-data ta' din is-sentenza, u in kwantu għas-somma ta' elf, hames mija u sebgħa u għoxrin Ewro u sebgħin centezmu (€1,527.70c), bhala kontijiet dovuti għall-konsum ta' dawl u ilma għal perijodu bejn 27 ta' Frar 2020, sas-26 ta' Marzu 2021, bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza, sal-hlas effettiv. Jordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża, hlief għal dawk relatati ma' Tchiky Ltd, jigu sopportati fl-intier, mill-istess RACM Limited. B'rizerva għal kwalsiasi dritt ta' azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-liġi.

Dr. Simone Grech  
Magistrat

Janet Calleja  
Deputat Registratur