BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 51/2020

Budget Services Limited (C 12855)

vs

Jose Maria Guitian Garcia (detentur tal-passaport Spanjol bin-numru PAA763077)

Illum, 11 ta' Frar 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi s-socjeta' attrici hija propjetarja tal-fond L1-2, Park Towers, Triq Borg Olivier, San Giljan;

2. Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat l-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn u sbataax (2017), hawn anness u

immarkat bhala 'Dok. A', il-fond imsemmi gie mikri lill-konvenut u dan skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet ta' l-istess kuntratt;

3. Illi ai termini ta' klawzola tlieta (3) tal-kuntratt hawn fuq imsemmi l-kera kellha tkun dik ta' elfejn u ghaxar ewro (€2,010) fix-xahar pagabbli bil-quddiem. L-ahhar pagament ta' kera li sar mill-konvenut lill-esponenti kien dak f'Novembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) u ghalhekk sal-prezent il-konvenut naqas milli jhallas arretrati ta' kera dovuti minnu ghal sittax-il darba konsekuttiva li jammontaw ghal tnejn u tletin elf, mija u sittin ewro (€32,160) flimkien mal-VAT li jammontaw ghas-somma totali ta' sebgha u tletin elf, disa' mija u tmienja u erbghin ewro u tmenin centezmu (€37,948.80);

4. Illi l-kreditu tas-socjeta' attrici huwa cert, likwidu u dovut, u minkejja diversi nterpellazzjonijiet ghall-hlas, fosthom permezz ta' ittra legali datata sittax (16) ta' Jannar tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) (hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok B') dan l-ammont baqa' ma thallasx;

5. Illi l-iskrittura dwar lokazzjoni ffirmata bejn il-partjiet esplicitament tipprovdi illi,

    14. This agreement shall be terminated in the event:

        a. That the lessee fails to effect payment of two rental payments (consecutive or otherwise); or

        b. Of breach of one or more conditions stated above.

6. Illi minkejja li l-konvenut kien anke interpellat permezz tal-istess ittra legali datata sittax (16) ta' Jannar tas-sena elfejn u

ghoxrin (2020) (mmarkata bhala Dok. B) sabiex jivvaka l-fond, huwa baqa' inadempjenti. Ghalhekk, minhabba l-istess inadempjenza tal-konvenut, l-kuntratt imsemmi ghandu jigi terminat;

7. Illi s-socjeta' attrici u d-direttur taghha jaf b'dawn il-fatti personalment;

8. Illi ghalkemm il-kuntratt huwa diga' meqjus terminat, is-socjeta' attrici qeghda tfittex sabiex ikun hemm pronunzjament gudizzjarju illi jiddikjara li l-konvenut ghandu jizgombra mill-fond b'mod immedjat u dan ai fini u effetti kollha tal-ligi;

9. Illi s-socjeta' attrici qeghda tiddikjara li l-konvenut m'ghandu l-ebda difiza x'jaghti kontra t-talba taghha;

10. Illi ghalhekk dan il-Bord qieghed jigi mitlub sabiex jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skond Artikolu 16A ta' Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jghid ghalhekk, il-konvenut ghaliex ghar-ragunijiet premessi l-Bord li Jirregola l-Kera m'ghandux;

1. Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skond kif inhu stipulat f'Artikolu 16A ta' Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara li l-konvenut huwa inadempjenti kuntrattwalment u li kiser it-termini tal-kuntratt u jiddikjara li l-kuntratt ta' kera huwa terminat b'mod immedjat;

3. Jordna ghar-ragunijiet fuq premessi lill-konvenut sabiex jivvaka mill-fond li jinsab fl-indirizz L1-2, Park Towers, Triq Borg Olivier, San Giljan u jipprefiggi zmien qasir u perentorju li fih l-konvenut ghandu jizgombra mill-istess fond u jikkonsenja l-pussess battal ta' l-istesss fond lir-rikorrenti;

4. Jiddikjara, jiddeciedi u, okkorendo, jillikwida illi s-socjeta' rikorrenti hija kreditrici tal-konvenut fis-somma ta' sebgha u tletin elf, disa' mija u tmienja u erbghin ewro u tmenin centezmu (€37,948.80) rapprezentanti l-bilanc rimanenti ta' arretrati tal-kera skond il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet oltre kull kumpens dovut ghall-okkupazzjoni tal-fond mid-data tal-intavolar tal-kawza sar ritorn tal-pussess battal;

5. Jordna lill-konvenut ihallas lis-socjeta' attrici s-somma hawn fuq indikata ta' sebgha' u tletin elf, disgha mija u tmienja u erbghin ewro u tmenin centezmu (€37,948.80) bl-interessi, jew kull somma likwidata inkluz kull kumpens dovut ghall-okkupazzjoni tal-fond mid-data tal-intavolar tal-kawza sar ritorn tal-pussess battal;

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra legali fuq imsemmija, kontra il-konvenut, minn issa ingunt ghas-subizzjoni."

Ra illi l-intimat minkejja li debitament imsejjah diversi drabi ma deherx.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra illi l-intimat minkejja li debitament notifikat[1] ma prezenta l-ebda nota ta' oggezzjonijiet sabiex jikkontesta t-talba.

Ra illi l-intimat naqas ukoll milli jidher quddiem il-Bord sabiex jikkontesta l-kawza.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum fejn ir-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti ikkonferma l-fatti kif kontenuti fir-rikors promotur, li sal-lum l-gurnata tali fatt ma nbidlux u li l-intimat m'ghandux difiza valida x'iressaq ghat-talbiet tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi l-Artiklu 16A(5)(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid:

> *(5) (a) Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat*[2]*, 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 suffiċjenti biex jintitolawh*

[1] A folio 32A sa 53 tal-process
[2] Sottolinejar ta' dan il-Bord

> *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 minabba f'irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smiegħ.*

Illi din il-frażi u cioe: "*Jekk l-intimat <u>jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat"</u>* ġiet interpretata mill-Qrati tagħna li tfisser li fi proċeduri tal-giljottina/sommarji l-obbligu prinċipali tal-intimat huwa li jidher quddiem il-Qorti u li jikkontesta t-talba.

Saħansitra fl-istess Artiklu l-liġi tipprovdi kif l-intimat jista' jikkontesta u ċioe' bil-ġurament tiegħu jew xort'oħra.

Illi għalhekk il-preżenza tal-intimat hija meħtieġa għall-kontestazzjoni tal-kawża.

Konsegwentament, il-Bord fiċ-ċirkostanzi fejn l-intimat huwa assenti huwa obbligat mil-liġi illi jilqa' t-talba tar-rikorrenti għad-dispensa tas-smiegħ u ghalhekk qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghad-dispensa tas-smiegh.

Ikkunsidra:

Illi l-imsemmija atti jissodisfaw il-kriterji rikjesti taht l-Artiklu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentament it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti jimmeritaw li jigu milqugha.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed (1) Jilqa' t-talba ghad-dispensa tas-smiegh ghall-finijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta; u (2) Jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti; u (3) Jilqa' t-tielet talba u Jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond li jinsab fl-indirizz L1-2, Park Towers, Triq Borg Olivier, San Giljan, u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum; u (4) Jiddikjara li s-socjeta' rikorrenti hija kreditrici tal-intimat fl-ammont ta' sebgha u tletin elf u disa' mija u tmienja u erbghin ewro u tmenin centezmu (€37,948.80) kif premess; u (5) Jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta rikorrenti l-imsemmi ammont ta' sebgha u tletin elf u disa' mija u tmienja u erbghin ewro u tmenin centezmu (€37,948.80) kif premess.

Bl-ispejjez tal-prezenti proceduri u inkluzi dawk tal-ittra legali tas-16 ta' Jannar 2020, u bl-imghax legali b'effett mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament kontra l-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur