Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Bartolo Properties Limited (C-10767)

Vs

Raymond Cini (K.I. 469283M)

Natalie Cini (K.I. 234885M0

Rik Gur Nru: 96/20

Illum 29 ta' Lulju 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tas-socjeta' rikorrenti li permezz tieghu ppermettiet u talbet:

1. Illi hija ghandha r-rapprezentanza guridika tas-socjeta' rikorrenti kif awtorizzata permezz tal-memorandum and articles of association tal-istess socjeta' rikorrenti, liema socjeta' rikorrenti hija propjetarja tal-fond kummercjali bi numru tletin (30), bl-isem ta' Exellence illum Zeas, Triq il-Kungress Ewkaristiku, Mosta MST9031;

2. Illi fir-rigward tal-fond fuq imsemmi r-rikorrenti dahlu f'kuntratt ta' kera mal-intimati Raymond u Natalie konjugi Cini redatt minn Nutar Pubbliku Dr Elaine Farrugia LL.D nhar tnax (12) ta' Settembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat Dok. BP;
3. Illi klawzola numru wiehed (1) tal-istess kuntratt anness l-intimati flimkien u in solidum intrabtu li jikbru l-fond imsemmi ghal hames (5) snin, li bdew jiddekorru mill-hmistax (15) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018) bl-ewwel sentejn (2) ikunu 'di fermo' u tlett (3) snin ta' wara huma 'di rispetto';
4. Illi s-socjeta' rikorrenti ntrabtu li jaghtu cans lill-intimati sabiex igibu l-permessi mehtiega sabiex jiggestixxu l-istess fond kummercjali kif xtaqu huma u cioe' bhala cafeteria u dan sa mhux aktar tard mill-erbatax (14) ta' Jannar tas-sena elfejn u dsatax (2019), liema kera kellha temporanjament tinzamm ghas-somma fissa ta' hames mitt ewro (€500) fi xahar;
5. Illi, l-intimati ntrabbtu fi klawzola numru tnejn (2) li jhalsu l-kera tal-fond kummercjali imsemmi ghall-prezz ta' hamsa u tlettin ewro (€35) kuljum fl-ewwel sentejn pagabbli xahar bil-quddiem;
6. Illi, intom inqastu milli thallsu l-kera sa mix-xahar ta' Gunju tas-sena elfejn u dsatax (2019) sal-prezent jekk tikkunsidra d-depozitu ta' elf u hamsa u sittin ewro (€1065) u kif ukoll id-depozitu l-iehor ta' hames mitt ewro (€500) bhala pagamenti ghall-hlas tal-kera;
7. `Illi in oltre, l-intimati kienu wkoll moruzi fil-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma lis-socjeta' ARMS Ltd u infatti hemm pendenza ta' disa' mija u hamsa u erbghin ewro u disgha u hamsin centezmu (€945.59) liema ammont jirrifletti l-ahhar rendikont sa xahar ta' Jannar tas-sena elfejn u ghoxrin;

8. Illi jigi ulterjorment sottomess, li l-intimati naqsu milli jassiguraw il-fond b'polza ta' assigurazzjoni kif maqbul fil-klawzola numru hmistax (15) tal-istess kuntratt stante li naqsu milli jaghtu kopja tal-istess polza lis-socjeta' rikorrenti bil-konsegwenzi serjissimi li dan in-nuqqas jista' jkollu;

9. Illi minkejja li l-intimati kienu interpellati diversi drabi mis-socjeta' rikorrenti sabiex jhalsu l-kera pendenti u l-kontijiet ta' servizzi ta' dawl u l-ilma, huma baqghu inadempjenti;

10. Illi in oltre permezz ta' ittra ufficjali bi numru 235/2020 hawn annessa u mmarkata Dok IU, l-intimati gew interpellati ufficjalment sabiex ihallsu s-somma ta' kera ghall-perjodu 'di fermo' kollu u jivvakaw mill-fond in kwistjoni, liema ittra giet mibghuta in lina ma' klawzola numru tlettax (13) tal-istess kuntratt ta' kera u ghalhekk stante nuqqas ta' hlas tal-kera sa xahar wara meta l-istes kera tkun dovuta, il-kirja giet terminata mis-socjeta' rikorrenti u bdiet tiddekori l-penali ta' mitejn ewro (€200) ghal kuljum li intimati jibqghu inadempjenti sad-data li l-fond kummercjali jirritorna lura fil-pussess tas-socjeta' rikorrenti;

11. Illi safejn taf is-socjeta' rikorrenti, l-intimati ma ghandhomx difiza x'jaghtu ghat-talbiet taghha;

Ghaldaqstant in vista tal-premess is-socjeta' rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur ta' l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati baqghu jiddetjeni l-fond minghajr titolu minkejja li l-kirja giet debitament itterminata bl-ittra ufficjali moghti lilhom mis-socjeta' rikorrenti;

3. Konsegwentement jordna lill-intimati jizgombraw immedjatament mill-fond kummercjali bi numru tlettin (30), bl-isem ta' Excellence llum Zeas, Triq il-Kungress Ewkaristiku Mosta, MST9031, jew entro terminu qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss minn dan il-Bord u jirritornawh fi stat tajjeb manutenzjoni u riprazzjoni;
4. Tordna lill-intimati jhalsu s-somma ta' sittax-il elf tmien mija u tnejn u tmenin ewro u sittin centezmu (€16,882.60) inkluz VAT rapprezentanti kera tal-fond kummercjali in kwistjoni ghaz-zmien kollu tal-kera 'di fermo' li fadal jew somma ohra verjuri sa data li l-istess fond kummercjali jirritorna lura fil-pussess tas-socjeta' rikorrenti;
5. Tordna lill-intimati jhalsu kwalsiasi kontijiet ghas-servizzi ta' dawl u ilma u spejjez ohra inkorsi ma' terzi persuni li jirrizultaw sakemm jibqa' jokkupa l-fond tal-esponenti;
6. Tillikwida l-penali ta' mitejn ewro (€200) ghal kull jum li l-intimati jibqghu inadempjenti, skont klawzola numru tlettax (13) tal-kuntratt tal-kera tal-fond kummercjali in kwistjoni u cioe mid-data tal-ittra ufficjali bi numru 235/2020 sad-data li l-istess fond kummercjali jirritorna lura fil-pussess tal-esponenti;
7. Taghti dawk il-provedimenti kollha relattivi u opportuni li dan l-Onorabbli Bord jidirlu xierqa u opportuni fic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjal 235/2020, u bl-imghax legali sal-pagament effettiv; u bir-rizerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri, inkluz ghad-danni u okkupazzjoni legali, spettanti lis-socjeta' rikorrenti kontra l-intimati li huma ngunti minn issa, in subizzjoni.

Ra d-dikjarazzjoni guramentatat.

Ra li l-intimati gew debitament notifikati pero' qatt ma dehru.

Ra li fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2021 is-socjeta' rikorrenti rtirat l-ewwel talba.

Sema' ix-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Mill-atti jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-fond mertu tal-vertenza odjerna. L-istess socjeta' permezz ta' skrittura privata datata 12 ta' Settembru 2018[1] kriet il-fond inkwistjoni lill-intimati Cini ghall-perjodu ta' hames snin, b'effett mill-15 ta' Lulju 2018, bl-ewwel sentejn ikunu 'di fermo' u t-tlett snin l-ohra 'di rispetto'. Din kienet kirja kummercjali.

L-intimati ma ggestewx il-fond kummercjali u naqsu li jhallsu l-kera dovuta sa mix-xahar ta' Gunju 2019 sallum. Hallsu biss depozitu ta' €1,065 u depozitu iehor ta' €500 ghall-hlas tal-kera. Leanne Montebello, direttur tas-socjeta' rikorrenti, tixhed li meta rat hekk kontinwament ghan-nom tal-istess socjeta' talbet lill-intimati jizgumbraw mill-fond.

Inoltre skont klawsoli numru 15 tal-iskrittura privata, l-intimati intrabtu li jassiguraw il-fond, izda huma ma taw ebda kopja ta' tali polza lis-socjeta' rikorrenti.

L-istess Leanne Montebello xehdet li l-intimati lanqas il-kontijiet ta' dawl u ilma ma' hallsu sa mis-16 ta' Jannar 2020 u pprezentat kont ta' €945.59. Hija spjegat li apparti t-talbiet verbali li ghamlet l-istess xhud sabiex l-

[1] Dok BP.

intimati jizgumbraw u jroddu c-cwievet, intbghatet ittra ufficjali[2] fl-24 ta' Jannar 2020 li giet debitament notifikata lill-intimati fil-11 ta' Marzu 2020. F'din l-ittra intalbet il-kera li kienet dovuta kif ukoll il-hlas tal-penali skont klawsola numru tlettax tal-iskrittura privata. Fin-nuqqas kienu se jittiehdu proceduri ta' zgumbrament. L-intimati baqghu inadempjenti.

Illi l-intimati nonostante li gew debitament notifikati bil-proceduri odjerni ma dehrux biex jikkontestaw it-talbiet attrici.

Originarjament is-socjeta rikorrenti pprocediet ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, izda fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2021 rtirat l-ewwel talba.

Is-socjeta' rikorrenti rrinunzjat ghar-raba' talba taghha fis-seduta tas-16 ta' Gunju 2021.

Il-Bord sema wkoll lil Reuben Bonnici in rapprezentanza ta' ARMS Limited fis-seduta tal-14 ta' Lulju 2021 li esebixxa l-ahhar kont u minn fejn jirrizulta li bhalissa hemm kont pendenti ta' €611.84. Mir-rendikont ezebit jirrizulta li fit-18 ta' Dicembru 2020 sar xi hlas izda l-Bord ma ghandux prova ta' min hallas dan l-ammont.

Il-Bord jidhirlu li t-talbiet l-ohra tas-socjeta' rikorrenti huma misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, ir-raba' u seba' talbiet tas-socjeta' rikorrenti, jilqa' t-talbiet l-ohra kollha tas-socjeta' rikorrenti b'dan li inkwantu ghat-tielet talba jipprefiggi terminu perentorju ta' ghoxrin

---

[2] A fol 39 tal-process

(20) jum millum ghall-izgumbrament, u inkwantu ghall-hames talba jikkundanna u jordna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' €611.84.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kif mitlub sal-pagament effettiv a karigu tal-intimati.

Dr Josette Demicoli LL.D
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur