BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 14 ta' Settembru 2021

Rikors Numru 107/2021

FIM Property Investment Limited (44093)

Vs

(1) Ousheng Capital Limited (C77892)
(2) Ousheng & Partners Limited (C82038)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mis-soċjeta` FIM Property Investment Limited fit-30 ta' April 2021 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

"

1. *Is-soċjetajiet intimati krew uffiċju mingħand is-soċjeta' rikorrenti. Din il-kirja kienet regolata permezz ta' kuntratt ta' kera datat l-1 ta' Novembru 2017 (hawn anness bħala Dok A) ("**il-Kuntratt tal-Kera**") liema Kuntratttal-Kera ġie tterminat.*

2. *Fl-4 ta' Novembru 2020, is-soċjeta' esponenti u s-soċjetajiet intimati daħħlu f'kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-Nutar Dr. Sean Critien (il "**Kostituzzjoni ta' Debitu**") (Kopja hawn annessa u mmarkata bħala **Dok B**), permezz ta' liema s-soċjetajiet intimati ikkostitwixxew ruħhom bħala debituri ta' FIM fl-ammont ta' €88,004.91 (tmienja u tmenin elf u erba' ewro u wieħed u disgħin ċenteżmu), liema ammont jirrappreżenta diversi pagamenti li kienu dovuti lil FIM bħal arretrati tal-kera dovuta taħt il-kirja surriferita.*

3. *Fuq il-Kostituzzjoni ta' Debitu, cioe fl-4 ta' Novembru 2020 stess, s-soċjetajiet intimati naqqsu id-dejn dovut minnhom u ħallsu l-ammont ta' €40,000 (erbgħin elf ewro) u dan skont il-klawżola numru tnejn tal-istess Kuntratt. Il-bilanċ pendenti ta' €48,004.91 (tmienja u erbgħin elf u erba' ewro u wieħed u disgħin ċenteżmu), kellu jitħallas sa mhux iktar tard mill-11 ta' Diċembru 2020.*

4. *Fil-Kostituzzjoni ta' Debitu, is-soċjetajiet intimati obbligaw ruħhom iħallsu l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma relatati mal-kirja għall-perjodu mit-28 ta' Diċembru 2019 sat-30 ta' Marzu 2020. Kif jirriżulta mill-fattura hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok C"**, dawn jammontaw għal €650.59 (sitt mija u ħamsin ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu).*

5. *Addizjonalment, is-soċjetajiet intimati huma ukoll debituri tas-soċjeta' rikorrenti fis-somma ta' €962.95 (disgħa mija tnejn u sittin ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu) rappreżentanti Equipment Maintenance re-charge u dan kif jirriżulta mill-fattura datata 15 ta' Diċembru 2020 (hawn annessa u mmarkata "**Dok D"**), liema ammont huwa ukoll dovut skont il-Kuntratt tal-Kera.*

6. *Nonostante l-obbligi kuntrattwali tagħhom, is-soċjetajiet intimati naqsu milli jħallsu l-bilanċ pendenti ta' €48,004.91 skont il-Kostituzzjoni ta' Debitu, kif ukoll l-ammonti dovuti lis-soċjeta' rikorrenti li jirriżultaw dovuti skont il-Kuntratt tal-Kera jew il-Kostituzzjoni ta' Debitu (ara Dok C u Dok D). It-total dovut illum il-ġurnata lis-soċjeta' rikorrenti jammonta għal €50,501.43 (ħamsin elf u ħames mija u wieħed ewro u tlieta u erbgħin ċenteżmu), u dan oltre' l-imgħaxijiet.*

7. *Minkejja diversi talbiet għall-ħlas u minkejja li s-soċjetajiet intimati ġew interplellati b'permezz ta' ittra uffiċjali preżentata quddiem din l-Onor. Qorti fit-18 ta' Jannar 2021 (kopja tagħha annessa u mmarkata "**Dok E"),** sal-lum il-ħlas baqa' ma sarx. Għal dawn ir-raġunijiet, is-soċjeta' rikorrenti ma kellha l-ebda għażla oħra ħlief li tibda dawn il-proċeduri.*

Jgħidu għalhekk is-soċjetajiet intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

i) Tiddikjara li s-soċjetajiet intimati kissru l-obbligi kuntrattwali tagħhom kif premess; u

ii) Tiddikjara li konsegwentement is-soċjetajiet intimati huma debituri tas-soċjeta' FIM Property Investment Limited għas-somma komplessiva ta' €50,501.43; u

iii) Tordna lis-soċjetajiet intimati jħallsu lis-soċjeta' rikorrenti s-somma ta' €50,501.43.

Bl-imgħaxijiet skont il-Kostituzzjoni ta' Debitu u/jew skont il-liġi sad-data tal-effettiv pagament kif ukoll bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 221/21 u l-mandat ta' sekwestru numru 544/2021."

Ra illi s-soċjetajiet intimati debitament notifikati bil-proċedura tal-affissjoni u l-pubblikazzjoni ma ressqu l-ebda risposta;

Ra l-affidavit ta' Spiro Jason Zammit, direttur tas-soċjeta` rikorrenti;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2021 il-Bord ikkonċeda lis-soċjetajiet intimati sal-aħħar ta' Awwissu 2021 sabiex jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet;

Ra illi ma ġiet ppreżentata l-ebda nota ta' sottomissjonijiet;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi permezz ta' skrittura privata datat l-1 ta' Novembru 2017 is-soċjetajiet intimati krew uffiċju mingħand is-soċjeta` rikorrenti.[1] Peress li s-soċjetajiet intimati waqgħu lura fil-ħlas tal-kera, fl-4 ta' Novembru 2020 daħlu f'kostituzzjoni ta' debitu favur is-soċjeta` rikorrenti fl-ammont ta' tmienja u tmenin elf, erba' ewro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€88,004.91).[2] Illi minn dan l-ammont tħallset is-somma ta' erbgħin elf ewro (€40,000) u l-bilanċ baqa' ma tħallasx. Fl-affidavit imressaq minn Spiro Jason Zammit jirriżulta wkoll illi apparti dan il-bilanċ, hemm dovuti wkoll ħlasijiet għall-kontijiet ta' dawl u ilma, liema ammont jammonta għal sitt mija u ħamsin ewro u disgħa u disgħin ċentemżu (€650.99)[3], oltre *equipment maintenance re-charge* fl-ammont ta' disa' mija u tnejn u sittin ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€962.95).[4]

Illi wara li l-Bord ħa in konsiderazzjoni x-xhieda ta' Spiro Jason Zammit u d-dokumenti ppreżentati mis-soċjeta` rikorrenti, mhux kontradetti, l-istess Bord ma jsib l-ebda raġuni għala m'għandux jilqa' t-talbiet kollha kif dedotti b'dana illi se jkun qiegħed jaġġusta l-ammont reklamat għal disgħa u erbgħin elf, sitt mija u tmintax-il ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€49,618.45) stante li l-ammonti reklamati u konfortati bid-dokumenti esebiti jammontaw għal dan l-ammont u mhux għall-ammont ta' ħamsin elf, ħames mija u ewro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€50,501.43). L-ammonti kollha reklamati huma konfortati b'dokumenti u b'ittra uffiċjali datata 18 ta' Jannar 2021. Kwindi jirriżulta ampjament ċar illi s-soċjetajiet intimati naqsu mill-obbligi kontrattwali

[1] Dokument A a fol. 5 *et sequitur*
[2] Dokument B a fol. 38 *et sequitur*
[3] Kif jirriżulta minn Dokument C a fol. 51
[4] Kif jirriżulta minn Dokument D a fol. 52

tagħhom kif assunti permezz tal-iskrittura datata 1 ta' Novembru 2017 u permezz tal-kostituzzjoni ta' debitu datata 4 ta' Novembru 2020.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq esposti qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talbiet kollha kif dedotti u għaldaqstant:

1. Jiddikjara li s-soċjetajiet intimati kisru l-obbligi kuntrattwali tagħhom ai termini tal-iskrittura privata datata 1 ta' Novembru 2017 u tal-iskrittura datata 4 ta' Novembru 2020;
2. Jiddikjara li konsegwentement is-soċjetajiet intimati huma debituri tas-soċjeta' FIM Property Investment Limited għas-somma komplessiva ta' disgħa u erbgħin elf, sitt mija u tmintax-il ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€49,618.45) ; u
3. Jordna u Jikkundanna lis-soċjetajiet intimati *in solidum* iħallsu lis-soċjeta' rikorrenti s-somma ta' disgħa u erbgħin elf, sitt mija u tmintax-il ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€49,618.45) bl-imgħax kif deċiż hawn taħt.

Bl-ispejjeż kollha kif mitluba kontra s-soċjetajiet intimati *in solidum* u bl-imgħax legali fuq l-ammont ta' tmienja u erbgħin elf, erba' ewro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€48,004.91) dekorribbli mill-11 ta' Diċembru 2020[5], filwaqt li l-imgħax fuq is-somma ta' sitt mija u ħamsin ewro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€650.99) dekorribbli mit-30 ta' Marzu 2020[6], u l-imgħax fuq is-somma ta' disa' mija u tnejn u sittin ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€962.95) dekoribbli mill-15 ta' Jannar 2021.[7]

____

Maġistrat Dr. Charmaine Galea

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur

---

[5] Data miftehma ghall-hlas skont il-ftehim tal-4 ta' Diċembru 2020

[6] Skont ma jirriżulta minn Dokument C a fol.51

[7] Skont ma jirriżulta minn Dokument D a fol. 52 u cioe` tletin gurnata minn meta ntbaghet l-*invoice* datata 15 ta' Diċembru 2021.