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

Illum 23 ta' Mejju 2022

Rikors Numru 139/2021

Atlas Insurance PCC Limited (C 5601)

Vs

Ganapati (Malta) Limited (C76741)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Atlas Insurance PCC Limited** fis-7 ta' Ġunju 2021 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *"Illi s-soċjeta rikorrenti hija propjetarja tal-fond sitwat fil-pjan terran, Uffiċċju A, liema uffiċċju jifforma parti minn bini akbar bl-isem Q2, Tigne Point Sliema (hawn il-quddiem msejjaħ il-"**Fond**");*

2. *Illi l-Fond ġie mikri lis-soċjeta' intimata Ganapati (Malta) Limited permezz ta' skrittura lokatizzja patwita bejn il-partijiet fis-17 ta' Lulju tas-sena 2019 (kopja tagħha hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok. A**") (hawn il-quddiem msejħa "**il-Kuntratt Lokatizzju**");*

3. *Illi l-partijiet ftehmu li l-Kuntratt Lokatizzju kellu jibqa in vigore sal-14 ta' Ottubru tas-sena 2028 b'dan li l-kera kellha titqies bħala waħda di fermo sal-15 ta' Ottubru tas-sena 2021;*

4. *Illi skond klawsola 1.01 (c) tal-Kuntratt Lokatizzju l-kera għal perjodu bejn il-15 ta' Ottubru tas-sena 2019 sal-14 ta' Ottubru 2020 kellha tkun ta mija u tlett elef, mija wieħed u erbgħin ewro u ħamsin ċenteżmu (€103,141.50) li kellha tiżdied b'persentaġġ ta' ħamsa fil-mija (5%) fis-sena;*

5. *Illi s-soċjeta intimata Ganapati (Malta) Limited għażlet li tittermina l-ftehim lokatizzju fiż-żmien di fermo u cioe fil-15 ta' Ġunju tas-sena 2020 cioe sena u erbgħa xhur qabel il-perjodu di fermo kif hawn fuq spjegat fil-paragrafu tlieta;*

6. *Illi visto tali ksur tal-Kuntratt Lokatizzju l-partijiet iffirmaw addendum cioe kuntratt ta' terminazzjoni datat 11 ta' Ġunju 2020 (Anness bħala* ***Dok. B****) fl-iema kuntratt huma ftehmu li d-depożitu mogħti a bażi u in konnessjoni mal-Kuntratt Lokatizzju kellu jintilef filwaqt u b'żieda mall-istess l-intimati kellhom jiġu obbligati iħalsu s-somma ta' ħamsin elf u ħames mija u sebgħin ewro (€50,570) pju kontijiet ta' dawl u ilma li setgħu kienu dovuti sad-data tat-terminazzjoni tal-Kuntratt Lokatizzju;*

7. *Illi nonostane tali ftehim is-soċjeta intimata naqset milli tħallas l-ammonti dovuti minnha;*

8. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża fil-konfront tas-soċjeta intimata;*

Għaldaqstant, abbażi tas-suespost, is-soċjeta rikorrenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu:

i) Jiddikjara illi s-soċjeta intimata għandha tħallas is-somma ta' ħamsin elf u ħames mija u sebgħin ewro (€50,570);

ii) Jordna lis-soċjeta intimata tħallas is-somma ta' ħamsin elf u ħames mija u sebgħin ewro (€50,570);

iii) Jiddikjara illi s-soċjeta intimata għandha tħallas il-pendenzi tal-Kontijiet ta' Dawl u Ilma kif hekk dovuti sad-data tat-terminazzjoni cioe sal-15 ta' Ġunju tas-sena;

iv) Jillikwida l-ammont dovut bħala pendenzi tal-Kontijiet ta' Dawl u Ilma Jordna lis-soċjeta intimata tħallas l-ammont hekk likwidat.

Ra illi s-soċjeta` intimata debitament notifikata bil-proċedura tal-affissjoni u l-pubblikazzjoni ma ppreżentat ebda risposta;

Sema' x-xhieda ta' Daniel Cutajar u ta' Reuben Bonnici;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2022, ai termini tal-artikolu 158 (10) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, is-soċjeta` intimata ngħatat sat-30 ta' Marzu 2022 sabiex tippreżenta Nota ta' Sottomissjonijiet;

Ra illi ma ġiet ippreżentata ebda Nota ta' Sottomissjonijet;

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

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fis-17 ta' Lulju 2019 is-soċjeta` rikorrenti kriet lis-soċjeta` intimata l-fond bl-isem ta' Uffiċju A fil-binja magħrufa bħala Q2 ġewwa Tigne Point, Sliema.[1] Illi l-partijiet ftehmu illi l-kirja kellha tkun sal-14 ta' Ottubru 2028 b'dana illi l-kirja sal-15 ta' Ottubru 2021 kellha tkun waħda *di fermo*. Jirriżulta pero` illi fil-15 ta' Ġunju 2020 is-soċjeta` intimata tterminat il-kirja *de quo*. In vista ta' dan, fil-11 ta' Ġunju 2022, il-partijiet ftehmu li d-depożitu mħallas fuq il-kuntratt tas-17 ta' Lulju 2019 kellu jintilef favur is-soċjeta` rikorrenti u s-soċjeta` intimata obbligat ruħha li tħallas lis-soċjeta` rikorrenti s-somma ta' ħamsin elf, ħames mija u sebgħin ewro (€50,570) u kif ukoll tħallas il-kontijiet tad-dawl u ilma li setgħu kienu dovuti sad-data tat-terminazzjoni tal-kirja.[2]

Illi skont ma xehed Daniel Cutajar, in rappreżentanza tas-soċjeta` rikorrenti, dak miftiehem fil-11 ta' Ġunju 2021 ma seħħx, u cioe` s-soċjeta` intimata ma għamlitx il-ħlasijiet imwegħda minnha.

Reuben Bonnici, in rapprezentanza ta' ARMS Ltd., ipprezenta rendikont tal-konsum ta' dawl u ilma li sar fil-perjodu minn meta twaħħlu l-*meters* tas-servizzi, inkluz il-perjodu li fih il-fond *de quo* kien okkupat mis-soċjeta` intimata. Illi l-ammont dovut għas-servizzi ta' ilma u dawl għall-perjodu ta' okkupazzjoni mill-intimati jammonta għal ħames mija u tlieta u tmenin ewro u erbgħa u erbgħin ċentezmu (€583.44).[3]

Illi l-Bord jinnota illi s-soċjeta` intimata hija kontumaċi u ma pprezentat ebda Nota ta' Sottomissjonijiet fir-rigward ta' dak li qed titlob is-soċjeta` rikorrenti.

Illi għalhekk fil-fehma ta' dan il-Bord, is-soċjeta` rikorrenti ppruvat a sodisfazzjon tiegħu illi t-talbiet tagħha huma ġustifikati u jimmeritaw li jiġu milqugħa.

---

[1] Dokument A a fol. 5 *et sequitur*
[2] Dokument B a fol. 19 *et sequitur*
[3] Kontijiet esebiti a fol. 53 u 55

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tas-soċjeta` rikorrenti billi jilqa' l-istess u għalhekk:

1. Jiddikjara li s-soċjeta intimata għandha tħallas is-somma ta' ħamsin elf, ħames mija u sebgħin ewro (€50,570) lis-soċjeta` rikorrenti;
2. Jordna lis-soċjeta intimata tħallas is-somma ta' ħamsin elf u ħames mija u sebgħin ewro (€50,570) lis-soċjeta` rikorrenti;;
3. Jillikwida l-ammont ta' ħames mija u tlieta u tmenin ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€583.44) rappreżentanti ammont dovut lis-soċjeta` rikorrenti bħala kontijiet ta' dawl u ilma sad-data tat-terminazzjoni cioe sal-15 ta' Ġunju tas-sena 2020, liema ammont huwa dovut mis-soċjeta` intimata lis-soċjeta` rikorrenti;
4. Jikkundanna lis-soċjeta` intimata tħallas lis-soċjeta` rikorrenti s-somma ta' ħames mija u tlieta u tmenin ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€583.44) rappreżentanti ammonti dovuti għall-kontijiet ta' dawl u ilma sad-data tat-terminazzjoni cioe sal-15 ta' Ġunju tas-sena 2020.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta` intimata u bl-imgħax fuq is-somom hawn fuq imsemmija mill-11 ta' Ġunju 2020 sad-data tal-pagament effettiv.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Diane Gatt
Deputat Reġistratur