BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 22 ta' Mejju 2023

Quantum Properties Limited (C-64119)

vs

Accutor Limited (C-79187)

Kawza Numru: 19
Rikors Numru : 966/21NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors tas-socjeta Quantum Properties Limited C-64119 datat 26 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi s-soċjeta' rikorrenti dahlet fi skrittura ta' lokazzjoni datata nhar it-18 ta' Gunju 2019 mas-socjeta' intimata Accutor Limited, socjeta inkorporata taht il-ligijiet ta' Malta bin-numru ta' registrazzjoni C-79187 ta' Junction Business Centre, 1st Floor, Sqaq Lourdes, San Giljan, li permezz tagħha s-soċjeta' rikorrenti kriet uffiċju fil-blokka bl-isem Quantum Place fi Triq ix-Xatt, Ta' Xbiex, lis-soċjeta' intimata, ghal tmien (8) snin, b'effett mill-1 ta' Lulju 2019. Kopja tal-iskrittura qiegħda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A;

2. Illi fit-28 ta' Gunju 2021, is-soċjeta' rikorrenti giet innotifikata, permezz ta' kommunikazzjoni elettronika mibgħuta mis-soċjeta' intimata, bl-avviż tagħha sabiex jigi terminat il-kuntratt ta' lokazzjoni b'effett mill-14 ta' Lulju 2021 ossia b'effett mid-data tal-iskadenza tal-perjoda di fermo ai fini tal-iskrittura ta' lokazzjoni (Dok A);

3. Illi l-iskrittura ta' lokazzjoni giet terminata effettivament fis-16 ta' Lulju 2021, meta gew ritornati c-cwievet tal-fond ossia tal-ufficju;

4. Illi nonastante l-obbligi kuntrattwali tagħha, s-soċjeta' intimata naqset milli thallas is-somma ta' hamsa u sebghin elf, seba' mija u tmienja u għoxrin Ewro u tnejn u sittin centezmi (€75,728.62) ossia l-kera u manteniment mill-perjodu bejn il-15 ta' Ottubru 2020 u l-14 ta' Lulju 2021, kif ukoll pagamenti dovuti għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma minn Dicembru 2020 sas-16 ta' Lulju 2021 ossia d-data effettiva tat-tmiem effettiv tal-kera de quo kif diga' nghad, hekk kif jirriżulta mill-fatturi relativi għal kera u dawl u ilma li jinsabu hawn annessi u mmarkati bhala Dok. 'B(i) sa Dok. B(x)" u kif ukoll ir-rendikont li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. 'C':

5. Illi għalhekk is-soċjeta' intimata hija debtrici tas-soċjeta' rikorrenti għas-somma komplessiva ta' hamsa u sebgħin elf, seba' mija u tmienja u għoxrin Ewro u tnejn u sittin centezmi (€75,728.62) rapprezentanti skadenza ta' arretrati ta' kera u manteniment mill-perjodu bejn il-15 ta' Ottubru 2020 u l-14 ta' Lulju 2021, kif ukoll pagamenti dovuti għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma minn Dicembru 2020 sas-16 ta' Lulju 2021, bl-imghax legali mid-data minn meta l-ammonti relattivi saru dovuti sad-data tal-pagament effetiv;

6. Illi minkejja li giet interpellata diversi drabi sabiex thallas l-ammont hawn fuq imsemmi, kemm permezz ta' ittra bonarja datata s-7 ta' Lulju 2021 kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali datata t-2 ta Settembru 2021, kopja ta' liema qiegħda tigi annessa u mmarkata bħala Dok. 'D', l-istess baqghet inadempienti;

7. Illi s-soċjeta' rikorrenti prezentement għandha f'idejha s-somma ta' wiehed u għoxrin elf ewro (E21,000) rapprezentanti ammont ta' depozitu ai termini tal-klawżola 5.1(b) tal-iskrittura ta' lokazzjoni (Dok. "A");

Għaldaqstant, tgħid għalhekk s-soċjeta' intimata għaliex, ghar-ragunijiet fuq premessi, m'għandhux dan l-Onorabbli Bord, salv kull dikjarazzjoni oħra li jidhirlu necessarju skont il-ligi:

1. *Jiddikjara li s-soċjeta' intimata Accutor Limited kisret l-obbligi kuntrattwali tagħha kif hawn fuq premess; u*

2. *Jiddikjara li konsegwentament is-soċjeta' intimata Accutor Limited hija debtrici tas-soċjeta' Quantum Properties Limited għas-somma komplessiva ta' hamsa u sebghin elf, seba' mija u tmienja u għoxrin Ewro u tnejn u sittin centezmi (€75,728.62) rappreżentanti skadenza ta' arretrati ta' kera u manteniment mill-perjodu bejn il-15 ta' Ottubru 2020 u l-14 ta' Lulju 2021, kif ukoll pagamenti dovuti ghall-kontijiet tad-dawl u l-ilma minn Dicembru 2020 sas-16 ta' Lulju*

2021, bl- imgħax legali mid-data minn meta l-ammonti relattivi saru dovuti sad-data tal-pagament effetiv;

3. *Jordna lis-soċjeta' intimata Accutor Limited thallas l-ammont komplessiv ta' hamsa u sebgħin elf, seba' mija u tmienja u ghaxrin Ewro u tnejn u sittin centezmi (€75,728.62), bl-imghax legali mid-data minn meta l-ammonti relattivi saru dovuti sad-data tal-pagament effetiv kif hawn fuq premess,*

Bl-ispejjeż ta' dan ir-rikors u tal-ittra ufficiali bin-numru 3767/21 datata t-2 ta' Settembru 2021 kontra s-soċjeta' intimata li minn issa hija ngunta għas-subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' April 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Ra n-nota ta' riduzzjoni tas-socjeta rikorrenti tas-17 ta' Mejju 2023 permezz ta' liema hija rriduciet it-talba taghha ghas-somma ta' €45,728.62 peress li fil-mori tal-kawza s-socjeta intimata kienet effettwat pagament ta' €30,000.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta rikorrenti tas-17 ta' Mejju 2023.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti kriet lis-socjeta intimata uffiċju fil-blokka bl-isem Quantum Place fi Triq ix-Xatt, Ta' Xbiex, permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 18 ta' Gunju 2019 (Dok A – fol 5 et seq) ghal tmien (8) snin, b'effett mill-1 ta' Lulju 2019. Fit-28 ta' Gunju 2021, is-soċjeta' rikorrenti giet infurmata mill-intimata li l-istess intimata xtaqet tittermina l-lokazzjoni b'effett mill-14 ta' Lulju 2021 ossia mal-iskadenza tas-sentejn perijodu di fermo stipulat fil-ftehim. L-iskrittura giet terminata effettivament fis-16 ta' Lulju 2021 u gew ritornati c-cwievet lis-socjeta attrici.

Is-socjeta attrici mexxiet bl-azzjoni odjerna peress li s-soċjeta' intimata naqset milli thallasha l-kera u manteniment mill-perjodu bejn il-15 ta' Ottubru 2020 u l-14 ta' Lulju 2021 u kif ukoll il-pagamenti dovuti għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma minn Dicembru 2020 sas-16 ta' Lulju 2021 b'kollox ammontanti ghal hamsa u sebghin elf, seba' mija u tmienja u għoxrin Ewro u tnejn u sittin centezmi (€75,728.62) skond il-fatturi relativi Dok. B(i) sa Dok. B(x) u r-rendikont Dok. C (fol 20 sa 30).

Is-socjeta rikorrenti interpellat lill-intimata sabiex thallas dan l-ammont b'ittra ufficjali datata 2 ta' Settembru 2021 (Dok D – fol 31) izda din baqghet inadempjenti.

Ir-rikorrenti xehdet permezz tal-affidavit tad-direttur taghha Nazzareno Vassallo (fol 59 et seq) li kkonferma li s-socjeta rikorrenti kienet *kriet office* space lis-socjeta intimata fil-blokka bl-isem Quantum Place fi Triq ix-Xatt, Ta' Xbiex permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Gunju 2019 liema kuntratt kien ghal tmien (8) snin b'effett mill-1 ta' Lulju 2019. Skond il-kuntratt il-kera kienet ta' €84,000 eskluz VAT ghall-ewwel sena u din kellha taghla b'4% kull sena minn wara l-ewwel sena. Di piu kien dovut ukoll is-somma ta' €30 eskluz VAT kull metru kwadru ta office space lokat ossia fuq 321MK bhala annual maintenance. Wara l-iskadenza ta sentejn l-annual maintenance kellu jizdied b'4%. Skond il-ftehim kien ukoll pattwit li l-kontijiet tad-dawl u ilma huma a karigu tas-socjeta intimata.

Permezz ta' email datata 28 ta' Gunju 2021 is-soċjeta' rikorrenti giet infurmata mill-intimata li l-istess intimata xtaqet tittermina l-lokazzjoni b'effett mill-14 ta' Lulju 2021 u fil-fatt il-lokazzjoni giet terminata u c-cwievet gew ritornati fis-16 ta' Lulju 2021. Is-socjeta attrici ghandha tiehu minghand l-intimata s-somma ta' hamsa u sebghin elf, seba' mija u tmienja u għoxrin Ewro u tnejn u sittin centezmi (€75,728.62) rapprezentanti l-kera u manteniment mill-perjodu bejn il-15 ta' Ottubru 2020 u l-14 ta' Lulju 2021 u l-pagamenti effetwati mill-attrici in konnessjoni mal-konsum tad-dawl u l-ilma mill-intimata fil-fond lokat minn Dicembru 2020 sas-16 ta' Lulju 2021. Ix-xhud spjega li fit-28 ta' Frar 2022 is-socjeta intimata hallset pagament akkont fl-ammont ta' €30,000 biex b'hekk illum il-bilanc dovut huwa ta' €45,728.62. Huwa esebixxa rendikont dettaljat Dok OF 2 fol 62 u 63 li jindika l-bilanc dovut ta' €45,728.62.

Is-socjeta rikorrenti ressqet ukoll bhala xhud lir-**rapprezentant ta' Arms Ltd, Reuben Bonnici, li xehed fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2023** u pprezenta kopja tal-kontijiet li hargu fil-perijodu in meritu ossia Dicembru 2020 sas-16 ta' Lulju 2021 (Dok RB 1), l-istatements relattivi (Dok RB 2) u estratt tal-pagamenti li saru fuq l-istess kont (Dok RB 3).

IKKUNSIDRA

Il-Bord jinnota li s-socjeta intimata ghalkemm debitament notifikata bil-kawza (tergo ta' fol 34) ma ressqitx risposta u lanqas ma ressqet provi jew dehret quddiem dan il-Bord u bl-ebda mod ma kkontestat il-provi mressqa mill-attrici. Madanakollu dan ma jfissirx li saret xi tip ta' ammissjoni, iżda dan in-nuqqas għandu xorta waħda jitqies bħala oppożizzjoni, u għalhekk, l-attriċi xorta trid tipprova l-pretensjoni minnha vantanta sabiex tirnexxi l-azzjoni tagħha. Kif intqal:-

> *L-istitut tal-kontumaċja hu ntiż bħala fren biex irażżan l-atteġġjament tal-kontumelja u disprezz da parti ta' min kien ċitat biex jersaq quddiem il-Qorti u jagħżel li jinjora tali ordni bla ma jkollu ġustifikazzjoni xierqa. Il-kontumaċja trid tkun kemm formali kif ukoll sostanzjali; l-assenza trid tkun kemm fl-atti kif ukoll fl-udjenza. Huwa manifest li assenza mill-atti*

trid tiġi konfermata b'assenza bħallikieku huwa kontumaċi – fis-sens pjen tal-kelma' .... 'u l-kontumaċja waħidha ma kellhiex titqies bħala ammissjoni tat-talba ta' l-attur da parti tal-konvenut iżda kontestazzjoni ta' l-istess. Għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domandi. Il-ġudikant għandu jeżmina jekk it-talba hiex ġustifikata indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenuti.' [Appell Inferjuri, Fenici Insurance Agency Ltd. vs Paul Stoner et, 22/11/2002; Qorti tal-Appell, Joseph Vella vs Pierre Cremona, 10/10/2003].

Permezz tar-rikors promotur ir-rikorrenti qed titlob (i) dikjarazzjoni li l-intimata kisret l-obbligi kuntrattwali (ii) dikjarazzjoni li l-intimata hi debitrici tal-attrici fis-somma ta' hamsa u sebghin elf, seba' mija u tmienja u għoxrin Ewro u tnejn u sittin centezmi (€75,728.62) rapprezentanti l-kera u manteniment mill-perjodu bejn il-15 ta' Ottubru 2020 u l-14 ta' Lulju 2021 u l-pagamenti effetwati mill-attrici in konnessjoni mal-konsum tad-dawl u l-ilma mill-intimata fil-fond lokat minn Dicembru 2020 sas-16 ta' Lulju 2021 u (iii) il-kundanna tas-socjeta intimata sabiex thallas l-ammont imsemmi.

Qabel ma ġew intavolati dawn il-proċeduri s-socjeta rikorrenti kienet gja nterpellat lis-socjeta intimata sabiex thallas l-ammont in dizamina sia b'ittra legali datata 7 ta' Lulju 2021 (Dok OF 1 – fol 61) u sussegwentement b'ittra ufficjali datata 2 ta' Settembru 2021 (Dok D- fol 31) debitament notifikata.

Mill-provi prodotti mis-socjeta rikorrenti liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti jirrizulta li t-talbiet attrici ghandhom mis-sewwa u jinsabu debitament ippruvati. Di piu l-Bord jinnota li fil-mori tal-kawza u precizament fit-28 ta' Frar 2022, u allura wara d-data li biha kienet notifikata bil-kawza[1], s-socjeta intimata wettqet pagament fl-ammont ta' €30,000. B'nota tas-17 ta' Mejju 2023 is-socjeta attrici rriduciet it-talbiet taghha ghas-somma ta' €45,728.62 in segwitu ghall-imsemmi pagament.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn il-motivi il-Bord jiddisponi mill-kawża billi:-

1. Jilqa l-ewwel talba.

2. Jilqa' t-tieni talba kif ridotta u jiddikjara li s-socjeta intimata hija debitrici tas-socjeta rikorrenti fl-ammont ta' hamsa u erbghin elf seba mija tmienja u ghoxrin Ewro u tnejn u sittin centezmu (€45,728.62) rapprezentanti arretrati ta' kera u manteniment u konsum ta' dawl u ilma ghall-perijodi indikati fit-talba.

[1] Is-socjeta intimata giet notifikata bil-kawza fid-19 ta' Jannar 2022 – tergo fol 34.

3. Jilqa’ t-tielet talba u jordna lis-socjeta konvenuta sabiex tħallas lir-rikorrenti s-somma ta’ hamsa u erbghin elf seba mija tmienja u ghoxrin Ewro u tnejn u sittin centezmu (€45,728.62).

Bl-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri a karigu tas-socjeta intimata inkluż dawk tal-ittra ufficjali numru 3767/21 u bl-imghax mid-data tal-imsemmija ittra ufficjali ossia mit-2 ta’ Settembru 2021 sal-pagament effettiv.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

22 ta’ Mejju 2023