MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-15 ta' Diċembru, 2010

Rikors Numru. 60/2010

Joseph Debono (ID 153964M) u martu Josephine k/a Joyce Debono (ID 67365M)

vs

Marvic Micallef (ID 31175M)

Il-Bord;

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti:

Illi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 18 ta' Jannar 2006 (kopja hawn annessa Dok A), l-esponenti kienu kkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut Marvic Micallef accettanti l-fond urban ossia hanut bla numru ufficjali bl-isem ta' 'Sphinx Pastizzeria' (gia bl-isem 'Buon Pastizzeria') sottostanti ghall-blokk ta' appartamenti bl-isem 'St. Joseph Flats' li jinsab fi Triq Dun Karm u dan

versu l-kera u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fl-istess skrittura;

Illi a tenur ta’ klawsola erbgha (4) tal-imsemmija skrittura ta’ lokazzjoni, l-intimat qua kerrej kien obbligat li jhallas il-kera kull tliet (3) xhur bil-quddiem;

Illi l-intimat naqas milli jhallas l-iskadenzi tal-kera li kienu dovuti fl-1 ta’ Novembru 2009, fl-1 ta’ Frar 2010 u fl-1 ta’ Mejju 2010 u dan minkejja t-talbiet u l-interpellazzjonijiet ripetuti ghall-hlas li sarulu mir-rikorrenti;

Illi a tenur ta’ klawsola sitta (6) tal-imsemmija skrittura ta’ lokazzjoni, ir-rikorrenti qua sidien ghandhom id-dritt li jitterminaw il-lokazzjoni mertu ta’ din il-kawza *‘ipso jure’*, f’kaz illi l-intimat qua kerrej jibqa’ moruz fil-hlas ta’ skadenza ta’ kera u jibqa’ ma jhallasx l-ammont minnu dovut, u mhux in parte, fi zmien hmistax-il (15) gurnata mid-data meta jkun dovut il-hlas tal-kera;

Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti ghandhom id-dritt li jitolbu t-terminazzjoni ta’ din il-lokazzjoni u dan kemm minhabba l-morozita fil-hlas kif ukoll il-ksur tal-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni inkluz il-hlas puntwali tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma;

Illi r-rata ta’ kera pagabbli mill-intimat lis-sidien ghall-hanut ossia pastizzeria *de quo agitur* hija ta’ sittax-il Euro u tletin centezmu kuljum (€16.30) [ekwivalenti ghal Lm7] kuljum u ghalhekk l-ammont dovut mill-intimat lir-rikorrenti sad-data tal-prezentata ta’ dan ir-rikors guramentat in liena tal-hlas tal-kera huwa ta’ tliet elef, mija u tnejn u sittin Euro u ghoxrin centezmu (€3,162.20) {194 gurnata (01/11/2009 sa 13/05/2010) X €16.30};

Illi r-rikorrenti kienu krew ukoll lill-intimat garage li huwa kontigwu ghall-hanut ossia pastizzeria fuq imsemmija fi Triq Dun Karm Msida bir-rata ta’ erba Euro u sitta u sittin centezmu (€4.66) [ekwivalenti ghal Lm2] li l-intimat kien juza bhala store;

Illi l-lokazzjoni ta' dan il-garage giet bonarjament terminata u l-intimat irritorna c-cwievet u l-pussess vakant tal-imsemmi garage lir-rikorrenti, izda ghad fadallu jaghti lir-rikorrenti s-somma ta' seba' mija u tliet Euro u sitta u sittin centezmu (€703.66) {151 gurnata (01/12/2009 sa 30/4/2010) X €4.66};

Illi oltre dan l-intimat ghandu jhallas is-somma ta' ghaxart elef, mitejn u disgha u sittin Euro u erbgha u sittin centezmu (€10,269.64) rapprezentanti l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma li akkumulaw in rigward tal-istess hanut ossia pastizzeria sal-4 ta' Marzu 2010;

Illi ghaldaqstant skond ic-cifri fuq indikati, l-intimat huwa veru, cert u likwidu debitur tar-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' erbatax-il elf mija u hamsa u tletin Euro u hamsin centezmu (€14,135.50) [€3,162.20 + € 703.66 + €10,135.50];

Illi l-intimat gie interpellat diversi drabi izda inutilment sabiex jersaq ghall-hlas minnu dovut izda baqa' inadempjenti;

Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha rikjesti a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jilqa dawn it-talbiet minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza stante li l-intimat ma ghandu l-ebda difiza x'jaghti ghal dawn it-talbiet, u dan kif konfermat ukoll mir-rikorrenti fid-dikjarazzjoni guramentata li qed tigi pprezentata flimkien ma dan ir-rikors;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex ma ghandux dan l-Onorabbli Bord;

1. jiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, jiddikjara terminata, ghar-ragunijiet premessi, il-kirja moghtija mir-rikorrenti lill-intimati tal-hamut bla numru ufficjali bl-isem ta' 'Sphinx Pastizzeria' (gia bl-isem 'Buon Pastizzeria') li jinsab

sottostanti ghall-blokk ta' appartamenti bl-isem 'St. Joseph Flats' fi Triq Dun Karm, Msida;

3. konsegwentement jikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord jizgombra mill-hanut bl-isem 'Sphinx Pastizzeria' fuq deskritt u jirrilaxxja l-pussess vakant tal-hanut in kwistjoni a favur tar-rikorrenti;

4. prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega jiddikjara li ghar-ragunijiet fuq premessi l-intimat huwa veru, cert u likwidu debitur tar-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' erbatax-il elf mija u hamsa u tletin Euro u hamsin centezmu (€14,135.50);

5. jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' erbatax-il elf mija u hamsa u tletin Euro u hamsin centezmu (€14,135.50);

6. jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti dik is-somma li ghandha tigi likwidata minn dan l-istess Onorabbli Bord ghall-kera li ser tilhaq tiddekorri bir-rata kurrenti ta' sittax-il Euro u tletin centezmu (€16.30) kuljum ghall-perjodu mill-prezentata ta' dan ir-rikors sal-gurnata li se tigi stabbilita ghall-effettiv zgumbrament;

7. jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti dik is-somma li ghandha tigi likwidata minn dan l-istess Onorabbli Bord li se tilhaq takkumula in rigward tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma mill-4 ta' Marzu 2010 sal-gurnata li se tigi stabbilita ghall-effettiv zgumbrament;

Bl-ispejjes kollha inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 752/2010 prezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili b'rizerva ta' kull dritt iehor t'azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat skond il-ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi dan ir-rikors kien inizjalment propost bil-procedura specjali kif ravvizata fl-artkolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta'

Malta, izda stante li l-intimat ma kienx notifikat ma setghax ikun determinat fiz-zmien stipulat mil-ligi. Minkejja li sussegwentement l-intimat kien debitament notifikat bil-procdura tal-affissjoni, l-intimat naqas milli jirregistra objezzjoni ghat-tabiet tar-rikorrenti u inoltre ma deherx biex jaghmel difiza ghall-istess talbiet.

Il-provi tar-rikorrenti ghalhekk jikkonsistu fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu annessa mar-rikors promutur fejn jikkonferma l-premessi esposti fir-rikors odjern kif ukoll konferma bil-gurament quddiem dan il-Bord li minn meta intavola din il-procedura ma kien hemm l-ebda kambjament fic-cirkostanzi u l-hanut mertu tal-kawza ghadu maghluq sal-lum;

Illi in-vista ta’ dawn l-provi mhux kontradetti, l-Bord jilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti, hlief kif ser hawn jinghad, u jiddikjara terminata l-kirja mertu tal-kawza, jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-fond fi zmien tletin (30) jum mil-lum wara liema zmien l-intimat huwa ordnat jizgombra, jikkundanna lill-intimat ihallas is-somma ta’ Euro 14,135.50. Jichad it-talba numru (vi) u (vii) stante li dawn huma talbiet ghall-pretensjonijiet futuri u li ghalihom r-rikorrenti ghandu rimedju kemm il-darba javveraw ruhhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------