MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Gunju, 2013

Rikors Numru. 7/2013

Tamamu Company Limited (C-36981)

vs

Pizza Factory Company Limited

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi s-socjeta' rikorrenti hija s-sid tal-fond bin-numru 2, fi Pretty Bay, Birzebbugia, liema fond gie mikri bhala hanut lis-socjeta' intimata permezz ta' kuntratt maghmul fis-17 ta' Awwissu, 2011 (dokument A);

2. Illi s-socjeta' intimata hija moruza fil-hlas tal-kera pagabbli ghall-fond imsemmi skont il-kuntratt citat, kif gej: (a) fl-ammont ta' tliet elef,

erba' mija u erbatax-il ewro u tnejn u tmenin centezmu (€3,414.82) rapprezentanti arretrati ta' kera (komprizi l-VAT) dovuti mis-socjeta' intimata sad-data tal-1 ta' Lulju, 2012; (b) fl-ammont ta' tliet elef, seba' mija u disa' u disghin ewro u sittin centezmu (€3,799.60) kera dovut ghall-iskadenza li ghalqet fl-1 ta' Lulju, 2012 (kompriza l-VAT), kif ukoll (c) fl-ammont ta' tlieta elef, seba' mija u disa' u disghin ewro u sittin centezmu (€3,799.60) kera dovut ghall-iskadenza li ghalqet fl-1 t'Ottubru, 2012 (komprizi l-VAT) u dan oltre kera iehor ilil sar pagabbli ulterjorment;

3. Illi s-socjeta' intimata giet mitluba biex thallas il-kera li kien dovut kif fuq jinghad, izda sallum ghadha ma hallsitx. B'hekk kif miftiehem skond il-kuntratt ta' kiri li sar fis-17 t'Awwissu, 2011, fuq riferit, is-socjeta' intimata m'ghandhiex il-jedd illi tkompli tokkupa l-fond fuq imsemmi (klawsola 4.a. u 4.c. tal-kuntratt);

4. Illi s-socjeta' intimata m'ghandiex difiza x'taghti ghat-talba illi qeghda issir permezz tar-rikors odjern;

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti qeghda titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu;

i. Jisma' u jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skont l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta; u

ii. Prevja id-dikjarazzjoni tal-hall tal-kiri ikkontrattat fis-17 ta' Awwissu, 2011 kif fuq spjegat, jawtorizza lis-socjeta' rikorrenti sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond bin-numru 2, Pretty Bay, Birzebbugia ghar-ragunijiet suesposti, u ghal dan il-ghan jipprefiggi terminu qasir u perentorju illi fih is-socjeta' intimata ghandha tizgombra mill-fond;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittri ufficjali datati t-28 ta' Gunju, 2012 u l-4 t'Ottubru, 2012, kontra s-socjeta' intimata ingunta in subizzjoni u bir-riserva espressa ta' kull

dritt ta' azzjoni ghall-hlas tad-danni ghall-okkupazzjoni tal-fond.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra;

Illi din hija kawza mressqa taht id-dispost tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi ghall-procedura specjali sommarja bid-dispensa ta' smiegh. Stante illi s-socjeta' intimata ma kienitx notifikata ghall-ewwel seduta u lahaq ghadda ix-xahar kontemplat fl-imsemmi artikolu sakemm saret b'success il-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni kontra l-istess socjeta intimata, s-socjeta' rikorrenti tilfet il-beneficcju tal-imsemmija procedura sommarja. B'hekk il-kawza hadet il-kors normali taghha u konsegwentement l-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel talba;

Illi f'din il-kawza s-socjeta' rikorrenti qed titlob ir-ripreza ta' fond skond l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 stante morozita' fil-hlas tal-kera. Mid-dikjarazzjoni guramentata tad-direttur tas-socjeta' rikorrenti, jemergi illi s-socjeta' intimata kienet interpellata thallas is-somma ta' €3,414.82 rapprezentant arretrati ta' kera tal-fond mikri in mertu mikri lilha. F'talba sussegwenti s-socjeta' intimat kienet intimata thallas is-somma ta' €3,779.60 bhala kera ghall-iskadenza sussegwenti u ghaz-zewg interpellanzi, s-socjeta' intimata baqghet inadempjenti. Akkluz mar-rikors promutur hemm kopja ta' zewg ittri ufficjali domandanti dawn l-arretrati, t-tnejn debitament notifikati lis-socjeta' intimata;

Illi ai termini tal-klawsola 4a u 4c tal-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti, esebit in atti, l-istess lokazzjoni ghandha titqies xolta bil-fatt biss tal-morozita' fil-hlas ta' zewg skadenzi;

Illi kif inhu ritenut b'mod rigoruz fil-gurisprudenza, il-Bord ghandu dejjem jezamina r-ragunijiet ghall-akkampata morozita u mhux jistrieh biss jew jakkontenta ruhu biss bl-aspett tekniku taghha. F'dan il-kaz, izda, s-socjeta' intimata ma kkontestatax l-kawza u anqas wiegbet ghad-

ittri interpellatorji tas-socjeta’ rikorrenti u ghalhekk dan il-Bord ma jistghax jaghmel kunsiderazzjonijiet dwar il-possibbli ragunijiet tal-morozita;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa’ t-tieni talba tas-socjeta’ rikorrenti u jiddikjara xolta l-lokazzjoni in mertu u konsegwentement jawtorizzaha tirriprendi dan il-fond wara tletin (30) jum mil-lum;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mis-socjeta’ intimata.

< Sentenza Finali >

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