MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 16/2014

Charichelon **Company Limited (C-14614)**

vs

Teresa Bartolo (KI nru. 0109670M)

Il-Bord:

Ra r-rikors guramentat tas-socjeta rikorrenti li jghid hekk:

Illi s-socjeta’ rikorrenti u l-intimata kienu ffirmaw skrittura ta’ lokazzjoni datata 2 ta’ Lulju, 2013 u li permezz taghha s-socjeta’

rikorrenti kkoncediet b'titolu ta' kera lill-intimata il-fond numru 84, Triq in-Nahal, Mellieha (kopja ta' l- iskrittura annessa u immarkata Dok B)

Illi ai termini tal-istess skrittura, l-kera tal-fond de quo kellha tkun ta' tlett mitt euro (€300) fix-xahar tithallas kull xahar bil-quddiem;

Illi l-intimata ilha ma thallas il-kera ghall-fond lilha lokat sa mill-1 ta' Ottubru, 2013 minkejja li hija giet debitament notifikata fit-8 ta' Novembru, 2013 b'ittra datata 4 ta' Novembru, 2013 (ara l-ittra u l-advice of receipt annessi u mmarkati komplessivament bhala Dok C);

Illi sal-lum l-intimata ghandha thallas is-somma komplessiva ta' disa mitt euro (€900) u dan ghal iskadenzi 2 ta' Novembru, 2013, 2 ta' Dicembru, 2013 u 2 ta' Jannar, 2014 (ara l-istatement hawn anness u mmarkat bhala Dok D);

Oltre dan, l-istess intimata ghandha thallas is-somma ta' mitejn sitta u sebghin euro u hamsa u hamsin centemzi ta' euro (€276.55) ghal konsum tad-dawl u l-ilma ta' l-istess fond lokat (ara l-istatement hawn anness u mmarkat bhala Dok E);

Illi l-artikolu tlettax (13) tal-iskrittura surreferita jistabilixxi illi '*The occurrence of any one or more of the following events shall constitute a material default and a breach of this lease by tenant; b) The failure by Tenant to make any payment of rent, within 15 days from a demand in writing to such effect by Landlord':*

Illi fl-ittra interpellatorja mibghuta lilha, oltre t-talba ghal hlas ta' l-ammonti dovuti, l-intimati giet avzata li jekk ma tirregolax il-posizzjoni taghha kienu ser jittiehdu proceduri ulterjuri kontriha inkluz li jintalab l-izgumbrament taghha minn dan il-fond;

illi sal-lum l-intimata ghadha ma ghamlet l-ebda pagament lis-socjeta' rikorrenti, la ghar-rigward tal-kera u lanqas ghar-rigward tal-hlasijiet dovuti ghall-konsum tad-dawl u l-ilma u in vista ta' din l-inadempjenza kellha ssir din il-kawza;

illi l-esponenti jikkonferma iilli jaf il-fatti suesposti personalment u li safejn jaf hu, l-intimata m'ghandhiex difiza xi tressaq kontra din it-talba.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati ghaliex dan il-Bord m'ghandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjonijiet, ordnijiet u/jew provvedimenti necessarji u opportuni:

1. Jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 9 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata minhabba l-morozita' taghha kisret il-ftehim ta' lokazzjoni datata 2 ta' Lulju, 2013 u ghaldaqstant il-kirja giet terminata ai termini tal-ftehim ta' lokazzjoni hawn anness;

3. Jikkundanna lill-intimata sabiex tizgumbra mill-fond 84, Triq in-Nahal, Mellieha fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

4. Jikkundanna lill-intimata thallas is-somma kumplessiva ta’ elf mija sitta u sebghin euro u hamsa u hamsin centezmi ta’ euro (€1,176.55) inkwantu ghal disa’ mitt euro (€900) rapprezentanti tlett skadenzi ta’ kera bejn Novembru 2013 u Jannar 2014 u in kwantu ghar-rimanenti mitejn sitta u sebghin euro u hamsa u hamsin centezmi ta’ euro (€276.55) rapprezentanti konsum ta’ dawl u ilma;

Bl-ispejjez u bl-interessi skond il-ligi, u b’rizerva ghal kwalsiasi dritt ulterjuri spettanti lis-socjeta’ rikorrenti kontra l-intimata, li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza proposta mir-rikorrenti sid ta’ fond mikri lill-intimata b’talba ghar-ripreza tal-fond sussegwenti morozita’ fil-hlas tal-kera fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. Is-Socjeta’ rikorrenti talbet li l-kawza tkun deciza bid-dispensa ta’ smiegh skond l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-ligijiet ta’ Malta;

Illi l-intimat resqet quddiem dan il-Bord, mhux assistita, u l-Bord spjegalha illi kellha d-dritt titlob li tkun awtorizzata tikkontesta l-kawza. Fid-deposizzjoni taghha l-intimata spjegat illi hija mhix f'posizzjoni finanzjarja sabiex taghmel il-hlasijiet minnha dovuti u dan ghaliex mhix qed tircievi l-flus kif dovut minn zewgha minnu separata. Fuq proposta tal-Bord sabiex il-partijiet jiddiskutu xi forma ta' arrangament ma ntlahaq ebda ftehim u l-intimata ddikjarat li mhix f'posizzjoni taghmel hlas akkont. B'hekk il-Bord ma kellu l-ebda triq ohra hlief li jiddikjara illi l-intimata ma kellha l-ebda oggezzjoni valida xi tressaq;

Illi ezaminati l-atti, inkluza d-dikjarazzjoni guramentata tar-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti, jemergi illi l-intimata hija moruza fil-hlas ta' diversi skadenzi ta' kera u tas-servizz ta' dawl u ilma. Ghad illi dan huwa kaz pjetuz ghaliex kawza ta' hekk l-intimata ser tispicca minghajr akkomodazzjoni, l-Bord m'ghandux triq ohra hlief li jghaddi biex jilqa' t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti bid-dispensa tas-smiegh fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69. Ghal fini ta' zgumbrament, il-Bord qed jipprefigi zmien sittin (60) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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