MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2015

Rikors Numru. 32/2015

Alfred (K.I. 133739M) u Antoinette (K.I. 555144M) Ellul

vs

Nicholas Camenzuli (K.I. 3363M) u

Josette Zammit (K.I. 496270M)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 30 ta' Mejju, 2013 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'A') ir-rikorrenti kienu taw b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimati, flimkien u solidalment bejniethom, il-hanut bin-numru ufficjali sebgha u tletin (37) u bl-isem 'La Grotte Confectionary' fi Triq Dun Guzepp Zammit, Zurrieq ghaz-zmien u soggett ghat-termini u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni;

2. Illi fost dawn it-termini u kundizzjonijiet hemm dak stipulat fi klawsola tlettax (13) illi *'kemm-il darba l-inkwilini jkunu moruzi fil-hlas tal-kera ghal skadenza jew ammont ekwiivalenti u jibqghu hekk moruzi sa zmien hmistax-il gurnata wara li jkunu rcevew ittra registrata bil-miktub mill-istess sidien, jew f'kaz illi jiksru xi kundizzjoni ta' din l-iskrittura privata, din il-lokazzjoni tispicca 'ipso jure' u 'ipso factum' u l-inkwilini jkunu obbligati jirritornaw ic-cwievet u l-pussess vakanti lis-sidien minnufih u dan minghajr pregudizzju ghall-hlas tal-arretrati tal-kera u/jew danni ohra'*;

3. Illi l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti hija ta' ghaxar Ewro (€ 10) kull jum pagabbli kull xahar bil-quddiem;

4. Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera ghax-xahar ta' Frar, 2015 [fis-somma ta' mitejn tmenin Ewro (€ 280)] u ghax-xahar ta' Marzu, 2015 [fis-somma ta' tliet mija u ghaxar Ewro (€ 310)] u ghalhekk l-istess intimati huma debituri tar-rikorrenti fis-somma ta' hames mija u disghin Ewro (€ 590) rapprezentanti arretrati ta' kera relattivi ghall-hanut fuq imsemmi;

5. Illi permezz ta’ ittra legali datata 4 ta’ Marzu, 2015 (kopja hawn annessa bhala Dok. ‘B’) ir-rikorrenti intrepellaw lill-intimati sabiex ihallsu l-kera minnhom dovuta u anke jissaldaw il-kont ta’ dawl u ilma illi hemm fuq l-imsemmi hanut relattiv ghall-perjodu kemm ilu dawn u ilma, illi hemm fuq l-imsemmi hanut relattiv ghall-perjodu kemm ilu tali hanut mikri lilhom;

6. Illi l-imsemmija ittra kienet mibghuta liz-zewg intimati permezz ta’ posta registrata, u l-intimati kienu debitament notifikati b’din l-ittra fis-6 ta’ Marzu, 2015 (kopji hawn annessi bhala Dok. ‘C’);

7. Illi minkejja li ghaddew izjed minn hmistax-il (15) gurnata mid-data tan-notifika tal-ittra interpellatorja ghall-hlas, l-intimati mhux talli baqghu moruzi talli l-hanut imsemmi kien prattikament zarmat u qed jinzamm konstantement maghluq u mhux miftuh ghall-kummerc;

8. Illi, oltre dan, kif fuq inghad, fuq l-imsemmi hanut hemm kont pendenti fis-somma ta’ tliet elef, mitejn u hamsa u hamsin Ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€3,255.23), kif muri mill-kont hawn anness bhala Dok. ‘D’, liema kont jirreferi fl-intier tieghu ghaz-zmien kemm ilu l-imsemmi hanut mikri lill-intimati;

9. Illi ghalhekk ir-rikorrenti jridu li din il-kirja tigi terminata u li jiehdu lura l-pussess tal-hanut iktar ‘il fuq deskritt u li jithallsu dak kollu lilhom dovut;

10. Illi l-intimati huma veri, certi u likwidi debituri tar-rikorrenti fis-somma globali ta’ tliet elef tmien mija u hamsa u erbghin Ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€3,845.23) konsistenti, in kwantu ghas-somma ta’

hames mija u disghin Ewro (€590) rapprezentanti arretrati ta' kera, kif spjegat f'paagrafu 4 ta' dan ir-Rikors, u in kwantu ghas-somma ta' tliet elef, mitejn u hamsa u hamsin Ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€3,255.23) rapprezentanti l-kont relattiv tad-dawl u l-ilma, kif spjegat f'paragrafu 8 ta' dan ir-Rikors;

11. Illi ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati 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-intimati m'ghandhom ebda difiza valida x'jaghtu ghal dawn it-talbiet, u dan kif konfermat ukoll fid-dkjarazzjoni guramentata li qed tigi pprezentata flimkien ma' dan ir-Rikors.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord:

i. Jiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

ii. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, jiddikjara terminata, ghar-ragunijiet premessi, il-kirja moghtija mir-rikorrenti lill-intimati permezz tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 30 ta' Mejju, 2013 (Dok. 'A') tal-hanut bin-numru ufficjali sebgha u tletin (37) u bl-isem 'La Grotte Confectionery' fi Triq Dun Guzepp Zammit, Zurrieq;

iii. Konsegwentenment tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord jizgumbraw mill-imsemmija hanut bin-numru ufficjali sebgha u tletin (37) u bl-isem 'La Grotte Confectionery' fi Triq Dun Guzepp Zammit, Zurrieq u jirrlaxxjaw il-pussess vakant tal-imsemmi hanut a favur tar-rikorrenti;

iv. Jiddikjara illi l-intimati huma veri, certi u likwidi debituri tar-rikorrenti fis-somma globali ta’ tliet elef tmien mija u hamsa u erbghin Ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€3,845.23) konsistenti, in kwantu ghas-somma ta’ hames mija u disghin Ewro (€590) rapprezentanti arretrati ta’ kera u in kwantu ghas-somma ta’ tliet elef, mitejn u hamsa u hamsin Ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€3,255.23) rapprezentanti l-kont relattiv tad-dawl u l-ilma.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju prezentat kontestwalment ma’ dan ir-Rikors, bl-imghax legali sad-data tal-hlas effettiv u b’rizerva ta’ kull dritt iehor t’azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati skond il-ligi.

Ra illi l-intimat Nicholas Camenzuli debitament notifikat bir-rikors promutur u bl-avviz ta’ smiegh ma deherx biex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

Ra illi l-intimata Josette Zammit dehret sabiex titlob li tkun awtorizzata tikkontesta l-kawza skond l-Art. 16A tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta izda wara li l-Bord semaghha bil-gurament ddecieda li din m’ghandhiex eccezzjonijiet validi x’taghti skond il-ligi u ghalhekk cahad it-talba;

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b’dikjarazzjoni guramentati tal-fatti minnu maghrufa kompriz id-dikjarazzjoni illi l-intimati ma ghandhom l-ebda opposizzjoni x’jista’ jaghmlu skond il-ligi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra illi dak kollu premess mir-rikorrenti huwa debitament rapprezentat fl-atti bl-akkluzzjoni tal-kuntratt ta’ lokazzjoni, l-ittra interpellatorja ghal-hlas tal-kera u ghar-rifuzzjoni tal-ispejjez tad-dawl u ilma. Inoltre, l-intimati huma marbuta *in solidum* fl-obbligi taghhom versu r-rikorrenti sidien bis-sahha tal-kuntratt in iskritt ta’ lokazzjoni ta’ dan il-hanut u huwa inutili ghall-intimata li ssostni, kif ghamlet quddiem dan il-Bord bil-gurament, illi hija infurmat lis-sidien illi ma xtaqietx tkompli tippartecipa fil-lokazzjoni mal-ex socju taghha, il-ko-inkwilin intimat, u li kien ghaliha s-sidien jistghu jirriprendu l-fond. Dak l-argument ma ghandu l-ebda validita’ legali f’dawn il-proceduri u ghalhekk l-intimata tibqa’ responsabbli ghall-esekuzzjoni tal-obbligi kontrattwali taghha flimkien mal-intimat fit-termini tal-istess kuntratt;

Peress illi ghalhekk jimmerita illi t-talbiet tar-rikorrenti ikunu milqugha bid-dispensa ta’ smiegh fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-ligijiet ta’ Malta;

Il-Bord qieghed jilqa’ t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ghal fini tat-tieni talba jiddikjara terminata l-lokazzjoni b’effett mil-lum u ghal fini ta’ zgumbrament qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati solidalment bejniethom.

< Sentenza Finali >

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