BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Maria Micallef (ID 972950M)

Louise Micallef (ID 78581M)

Vanessa Micallef (ID 478581M)

Elanie Micallef (ID 494086M)

George Micallef (ID 321349M)

Vs

Allin One Turnkey Services Ltd (C-74480) u

Kawtar el Mararjii (ID 127556A)

Rikors nru 145/17

Illum 15 ta' Marzu 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond ossija l-maisonette bl-indirizz 'Lourdes Lane', Triq Gian Nikola Buhagiar, San Gwann u tal-garaxx internament immarkat bin-numru tlieta li jinsab fil-livell

sotterrani formanti parti mill-kumpless maghruf bhala 'Lourdes Lane', Triq Gian Nicola Buhagiar, San Gwann;

2. Illi permezz ta' skrittura lokatizja datata s-27 ta' Settembru, 2016, ir-rikorrenti krew il-fond u l-garaxx imsmemmi lis-socjeta' intimata versu 1-kera mensili ta' €700 ghall-fond u €600 ghall-garaxx u dan ghal perjodu ta' sentejn (ara dokument anness u mmarkat bhala Dok GM1);

3. Illi l-kera dovuta kellha tithallas permezz ta' esekuzzjoni ta' xogholijiet regolati minn skrittura t'appalt illi ggib l-istess data (ara dokument anness u mmarkat bhala Dok GM2);

4. Illi s-socjeta' intimata ma wettqitx dak pattwit minnha fl-iskrittura t'appalt imsemmija u permezz ta' ittra ufficjali prezentata fis-16 ta' Dicembru, 2017 (Ittra numru 4139/2016), r-rikorrenti tterminaw il-kirja tal-fond u l-garaxx imsemmi u talbu r-restituzzjoni tac-cwievet bil- pussess vakanti (ara dokument anness u mmarkat bhala Dok GM3);

5. Illi r-rikorrenti kienu kitbu wkoll lill-intimati permezz ta′ ittra bonarja tal-15 ta′ Dicembru 2016 (ara kopja annessa u mmarkatha bhala Dok GM4);

6. Illi jirrizulta wkoll illi membri tas-socjeta' intimata iffrodaw lir-rikorrenti eghxieren ta' e1uf ta' ewro li kienu mhallsa bil-quddiem u ta' dan saret kwerela mal-Pulizija Ezekuttiva (ara kopja annessa u mmarkatha bhala Dok GM5);

7. Illi bhala stat ta′ fatt r-rikorrenti hallsu s-somma ta′ €170,000 li minnha rcevew biss il-valur ta′ €100,000 xoghol u dan apparti s-somma ta′ €20,000 rapprezentanti l-valur tal-kera;

8. Illi ghaldaqstant s-socjeta' intimata irrendiet ruhha moruza fil-hlas tal-kera dovurta u dam ai termini tal-Artikolu numkru tnejn (2) tal-iskrittura lokatizja, liema artikoli jaghti l-jedd lir-rikorrenti sabiex unilateralment jitterminaw dina l-kirja;

9. Illi sa fejn jafu r-rikorrenti, l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet validi x'jissolleva skont il-ligi;

10. Illi r-rikorrenti Elaine Micallef taf personalment b'dawn il-fatti kollha.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jisma' u jiddeciedi din il-kawza skond is-segwenti talba attrici bid-dispensa tas-smiegh a tenur ta' l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara illi li l-intimat huwa moruz fil-hlas ta' kera u dan peress illi 1-intimati ma baqghux jesegwixxu l-obbligi taghhom skond kuntratt ta' xoghlijiet iffirmat fis-27 ta' Settembru, 2016 u anki peress illi t-€30,000 mill-hlas dovut lill-inkwilini ghall-esekuzzjoni tax-xoghlijiet kif imsemmija ma baqghux dovuti minhabba inadempjenza tal-intimati fir-rigward tal-esekuzzjoni tal-istess xogholijiet;

3. Jiddikjara li l-kirja mertu ta' dina l-kawza giet terminata;

4. Jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond u l-garaxx mertu ta' dina l-kawza;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u bir-rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri necessarja u opportuna.

Ra li l-intimati gew debitament notifikati u li fis-seduta tal-15 ta' Frar 2018, filwaqt li r-rikorrenti cedew il-kawza fil-konfront tal-intimata Kawtar el Mararjii u s-socjeta' intimata inghatat id-dritt li tipprezenta risposta.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata li permezz taghha eccepiet:

1. Illi l-azzjoni odjerna hija wahda intempestiva stante illi l-lokazzjoni mertu tal-vertenza odjerna tiskadi fl-1 ta' Gunju 2018 hekk kif jirrizulta mill-ftehim lokatizju ipprezentat mir-rikorrenti stess.

2. Illi l-esponenti tiddikjara illi hija ser tivvaka mill-fond proprjeta' tar-rikorrenti nhar l-1 ta' Gunju 2018 ai termini tal-istess ftehim.

3. Illi fi kwalunkwe kaz il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

4. Illi x-xoghol u l-materjal ikkonsenjat mill-intimata lir-rikorrenti jissupera l-valur miftiehem u ghalhekk hija l-intimata li hija kreditrici tar-rikorrenti.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti tirrileva illi fi kwalunkwe kaz ir-rikorrenti jridu jressqu prova cara u indipendenti sabiex jissostanzjaw il-pretensjonijiet taghhom.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif tippermetti l-ligi.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Illi originirjament dawn il-proceduri gew inizjati fil-konfront ta' zewg intimat. Biss pero' fl-ewwel seduta quddiem dan il-Bord fil-15 ta' Frar 2018 ir-rikorrenti cedew il-kawza fil-konfront ta' Kawtar El Marajii. Ghalhekk il-Bord se jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kawza fil-konfront tal-istess intimata.

Illi fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2018 il-partijiet infurmaw lill-Bord li huma waslu fi ftehim b'dan illi Dr Mark Vassallo ghar-rikorrenti ddikjara li kien qieghed jirtira t-tieni talba fir-rikors promotur bil-kundizzjoni li l-kontro-parti tiddikjara li mhux se tappella mis-sentenza eventwali.

Dr Matthew Bondin ghas-socjeta' intimata ddikjara li l-Bord jista' jghaddi ghas-sentenza u jordna l-izgumbrament tal-istess socjeta' intimata bit-terminu jkun sal-1 ta' Gunju 2018 u jiddikjara inoltre' li minn tali sentenza mhux se jitressaq appell.

Il-partijiet qablu wkoll li l-ispejjez ta' dawn il-proceduri jibqghu minghajr taxxa bejn il-partijiet u inoltre' talbu lill-Bord sabiex tali ftehim jigi rifless f'sentenza.

L-atti gew ceduti fil-konfront ta' Kawtar el Mararjii u ghalhekk il-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-process fil-konfront taghha,

jastjeni wkoll milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u tat-tieni talbiet tar-rikorrenti, u fid-dawl tal-ftehim milhuq, qed jilqa' t-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrent u qieghed jordna lis-socjeta intimata sabiex tizgombra mill-fond mertu tal-kawza odjerna sal-1 ta' Gunju 2018 b'dan li tali terminu huwa wiehed perentorju.

L-Ispejjez bla taxxa bejn il-patijiet.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur