BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Paul Attard u Antonia Attard

Vs

Josef Grech

Rik Gur Nru: 196/2019

Illum 2 ta' Ottubru 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi l-atturi rikorrenti huma proprjetarji flimkien tal-fond kummercjali numerat 15, Triq il-Mithna, Haz-Zebbug, kif jidher mill-kuntratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami datat 16 ta' Dicembru 1997 ezebit bhala Dok A;

2. Illi in forza ta' skrittura datata 26 ta' Jannar 2016, li kopja taghha qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok B, il-fond kummercjali inkwistjoni inkera mill-atturi a favur tal-konvenut Josef Grech;

3. Illi l-fond kien inkera ghall-perjodu di fermo ta' hames (5) snin li bdew jiddekorru mill-1 ta' Jannar 2016 versu l-hlas ta' kera ta' seba' mitt Ewro (€700) fix-xahar, prorogabbli ghall-perjodu ulterjuri ta' hames snin ohra u ghaldaqstant l-intimat ghadu jikri l-fond waqt il-perjodu di fermo;

4. Illi l-inkwilin beda jmexxi hanut ta' stationery bl-isem 'Sierra' minn gewwa l-fond kummercjali mikri lilu mill-atturi;

5. Illi ghalkemm il-konvenut kien u baqa' jaghmel uzu minn dan il-fond bhala hanut u senjatament bhala stationery, illum il-gurnata jinsab moruz fil-hlas tal-kera dovuta minnu billi ghandu jaghti s-somma ta' hamest elef erba' mija u sebgha u hamsin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€5457.48) rapprezentanti arretrati ta' kera dovuti minn Frar 2019 sa Settembru 2019 u ghalhekk dan mhuwiex qieghed jottempera ruhu mat-termini u l-kundizzjonijiet tal-iskrittura tal-kera;

6. Illi di piu, il-konvenut m'ghadux jopera u jaghmel uzu mill-istess fond kummercjali u dana b'effett minn xi xahrejn ilu billi, fl-istess zmien, beda jopera hanut iehor gewwa Haz-Zebbug stess bl-istess isem u cioe 'Sierra' u tal-istess generu u l-istess impjegati;

7. Illi di piu l-konvenut jinsab moruz ukoll fil-hlas tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma fis-somma komplessiva ta' erba' mitt Euro u erbatax-il centezmu (€400.14), li jkopri l-perjodu mid-29 ta' Dicembru 2018 sal-4 ta' Lulju 2019, u dawn spiccaw kellhom jithallsu mill-atturi, u kopja tal-kontijiet relattivi qed jigu hawn annessi u mmarkati Dokumenti 'C' sa 'E';

8. Illi permezz ta' ittra ufficcjali datata 3 ta' April 2019, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok 'F', l-intimat gie interpellat sabiex ihallas l-arretrati ta' kera u l-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma dovuti minnu, izda cio nonostante hu baqa' inadempjenti;

9. Illi l-atturi qeghdin jipprevalixxu rwiehhom mid-dritt moghti lilhom skont l-artikolu 9 tal-iskrittura ta' kera u jxolju unilateralment il-kirja tal-fond mikri lill-konvenut skont id-diskrezzjoni assoluta taghhom b'effett immedjat;

10. Illi Paul Attard, wiehed mir-rikorrenti, qieghed bil-gurament tieghu jiddikjara illi fil-fehma tieghi l-konvenut m'ghandux difiza x'jaghti kontra t-talba tal-atturi rikorrenti;

Ghaldaqstant, l-atturi talbu lil dan il-Bord sabiex prevja ordni sabiex jidher:

1. Jghaddi sabiex jiddeciedi li jilqa' t-talbiet tal-atturi rikorrenti bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza b'applikazzjoni tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara jekk inhu l-kaz u ghal kull buon fini x-xoljiment tal-kera tal-fond 15, Triq il-Mithna, Haz-Zebbug b'effett immedjat;

3. Jordna li l-konvenut intimat ghandu jivvaka mill-fond numerat 15, triq il-Mithna, Haz-Zebbug u dan b'effett mid-data tas-sentenza jew kif jigi stabilit minn dan il-Bord, u dan ghar-ragunijiet premessi u konsegwentement, jordna lill-konvenut jirritorna c-cwievet tal-istess fond lill-atturi fi zmien qasir u perentorju, bl-imposizzjoni tal-penali f'kaz illi jonqos milli jaghmel dak ordnat minnu u dan minghajr pregudizzju ghall-proceduri ta' disprezz kontra l-istess konvenut;

4. Jordna u jikkundanna lill-konvenut intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' hamest elef tmien mija u sebgha u hamsin Euro u tnejn u sittin centezmu (€5857.62) rapprezentanti kwantu ghas-somma ta' hamest elef erba' mija u sebgha u hamsin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€5457.48) bhala arretrati ta' kera fuq il-fond 15, Triq il-Mithna Haz-Zebbug u s-somma ta' erba' mitt Euro u erbatax-il centezmu (€400.14) bhala arretrati tad-dawl u tal-ilma.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 3 ta' April 2019 u tal-mandat ta' sekwestru /19 pprezentat kontestwalment ma' dan l-avviz u bl-imghaxijiet legali bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena kkalkolati mid-data tal-prezentata ta' dan l-att sad-data tal-effettiv pagament kontra l-konvenut intimat ingunt minn issa in subizzjoni.

Rat li l-intimat gie debitament notifikat izda qatt ma deher quddiem dan il-Bord.

Rat li nonostante li l-intimat inghata d-dritt li jipprezenta nota ta' osservazzjoni huwa baqa' inadempjenti.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Jirrizulta mill-atti li l-intimat kera minghand ir-rikorrenti l-fond mertu tal-vertenza odjerna bil-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma fl-iskrittura privata tas-26 ta' Jannar 2016. Mill-istess skrittura jirrizulta li l-fond inkera ghall-perjodu di fermo ta' hames (5) snin li bdew jiddekorru mill-1 ta' Jannar 2016 versu l-hlas ta' kera ta' seba' mitt Ewro (€700) fix-xahar, prorogabbli ghall-perjodu ulterjuri ta' hames snin ohra.

Fl-affidavit tieghu, Paul Attard spjega li dan il-fond inkera ghal skop kummercjali ossija bhala stationery. Maz-zmien l-intimat beda jkun moruz izda huwa kien jiehu pacenzja izda minn Frar 2019 waqaf ihallsu. Ghalhekk l-istess rikorrenti kellhom jinizjaw proceduri legali fil-konfront tal-intimat. Huma pprocedew b'ittra ufficjali fit-3 ta' April 2019 li permezz taghha interpellawh ihallas l-arretrati u l-kontijiet tad-dawl u ilma. L-istess rikorrent induna li l-intimat fetah stationery ohra fl-istess Rahal filwaqt li kien qed izomm il-fond mikri inkwistjoni maghluq. Ir-rikorrent ipprova jikkomunika mieghu diversi drabi biex jaghtih ic-cavetta lura izda kien ghalxejn. Ghalhekk kellu jipprocedi bil-kawza odjerna.

Jirrizulta mill-atti li wara li l-intimat ircieva r-rikors promotur u gie notifikat bl-avviz ghas-smiegh huwa vvaka l-fond fil-31 ta' Jannar 2020 u rritorna c-cwievet.

Ghaldaqstant l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti gew ezawriti.

Jifdal ghalhekk il-kwistjoni pekunjarja. Mill-provi prodotti jirrizulta ppruvat li l-intimat naqas li jhallas l-ammonti reklamati kemm dawk li jirrigwardaw l-arretrati ta' kera kif ukoll l-arretrati tal-kontijiet tad-dawl u ilma.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti, jilqa' r-raba' talba kif dedotta u ghaldaqstant jordna u jikkundanna lill-konvenut intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta'

hamest elef tmien mija u sebgha u hamsin Euro u tnejn u sittin centezmu (€5857.62) rapprezentanti kwantu ghas-somma ta' hamest elef erba' mija u sebgha u hamsin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€5457.48) bhala arretrati ta' kera fuq il-fond 15, Triq il-Mithna Haz-Zebbug u s-somma ta' erba' mitt Euro u erbatax-il centezmu (€400.14) bhala arretrati tad-dawl u tal-ilma.

Bl-imghaxijiet u bl-ispejjez kif mitluba a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur