BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 9 ta' Novembru 2020.

Rikors Numru 187/20

Ganni Cassar

Vs

Building Energy Technologies Limited (C71797)

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-2 ta' Ottubru 2020 li permezz tieghu gie premess u ntalab is-segwenti:

"1. Illi fl-1 ta' Ottubru 2019 ir-rikorrent ta u kkonceda z-zewg siti li jinsabu fiz-zona maghrufa Tax-Xatba l-Hamra, Valletta Road, Mqabba u Taz-Zurrieq, biswit Hal Kirkop f'Valletta Road, Zurrieq, b'titolu ta' kera lis-socjeta' intimata permezz ta' kuntratt kopja tieghu hawn annessa u mmarkata Dok A) u dan ghal skopijiet biex is-socjeta' intimata tutilizzahom biex tipparkja l-vetturi tal-kostruzzjoni taghha biex tahzen l-ghodda u l-materjali;

2. Illi fost kundizzjonijiet ohra, il-kontendenti kienu ftehmu li s-socjeta' intimata thallas lir-rikorrent il-kera ta' EUR 3,750 fix-xahar, pagabbli bil-quddiem;

3. Illi meta wasal ix-xahar ta' Lulju 2020, is-socjeta' intimata naqset milli thallas il-kera dovuta;

4. Illi minkejja diversi interpekkazzjonijiet, is-socjeta' intimata baqghet tittratjeni u filfatt baqghet ma hallsitx mhux biss il-kera dovuta f'Lulju 2020, imma wkoll dik dovuta fl-1 ta' Awwissu 2020 u wkoll dik dovuta fl-1 ta' Settembru 2020;

5. Illi peress li s-socjeta' intimata baqghet ma tatx widen, ir-rikorrent kien kostrett jinterpella lis-socjeta' intimata permezz ta' ittra ufficjali (kopja annessa u mmarkata Dok B) sabiex hija thallas is-somma komplessiva li sal-1 ta' Settembru 2020 kienet diga' tammonta ghal hdax-il elf mitejn u hamsin Ewro (EUR 11,250);

6. Illi minkejja debitament interpellata ufficjalment, is-socjeta' intimata baqghet sal-lum inadempjenti; Qed jigi anness affidavit ta' Roderick Cassar, iben ir-rikorrent, li qed jigi mmarkat bhala Dok C.

7. Illi ghaldaqstant is-socjeta' intimata kisret il-kundizzjonijiet ikkontemplati fil-kirja msemmija u kisret l-obbligi taghha li thallas il-kera kif miftihem fl-imsemmi kuntratt u ghaldaqstant ghandha titkecca mill-kirja;

8. Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

9. Illi sa fejn jaf ir-rikorrent, l-intimata ma ghandhiex eccezzjonijiet/difiza x'taghti kontra din it-talba u ghaldaqstant il-Bord qed jigi mitlub sabiex jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza skont kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, ir-rikorrent jitlob umilment lill-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bis-dispensa tas-smiegh tal-kawza skont kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jordna t-tkeccija tas-socjeta' intimata u jipprefiggi zmien qasir u perentorju li fih is-socjeta' intimata ghandha tizgombra mill-istess siti mikrija, u jawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrent sabiex jirriprendi l-pussess ta' dawn il-fondi prevja kull dikjarazzjoni necessarja li l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja msemmija u l-hall tal-istess kirja;

3. Jikkundanna lill-intimata sabiex thallas is-somma komplessiva ta' EUR 11,250c rapprezentanti s-somma li hija baqghet ma hallsitx kif fuq inghad prevja kull dikjarazzjoni necessarja li tali ammonti kienu dovuti lir-rikorrent.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 4 ta' Settembru 2020 u tal-mandat ta' sekwestru li qed jigi pprezentat kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali kontra s-socjeta' intimata li d-diretturi taghha huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kwalunkwe ammonti, azzjoni jew danni ulterjuri lir-rikorrent sad-data li fiha s-socjeta' intimata tivvaka. "

Ra id-dikjarazzjoni guramentata ta' Ganni Cassar a fol. 3 tal-process u l-affidavit ta' Roderick Cassar;

Ra illi s-socjeta` intimata giet notifikata b'dawn il-proceduri fl-14 ta' Ottubru 2020;

Ra illi fis-seduta tal-lum is-socjeta` intimata ma deheritx u lanqas ipprezentat xi Nota sabiex tikkontesta dawn il-proceduri;

Ra illi fl-istess seduta dehret id-difensur legali tas-socjeta` intimata li stqarret illi n-notifika ma saritx kif suppost stante li l-atti gew notifikati lil persuna li ma kinitx awtorizzata tircievi l-istess atti;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dak sottomess mid-difensur tas-socjeta` intimata bl-ebda mod ma gie sostnut u ppruvat minn xi rapprezentat tas-socjeta` intimata, liema socjeta` jirrizulta li kienet taf b'din il-kawza tant li nkarigat avukat biex jassistiha;

Ra li in vista li din hija procedura sommarja, il-Bord kellu jghaddi ghas-sentenza minnufih.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent intavola din il-procedura ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dawn huma proceduri specjali li jekk l-intimat ma jidhirx quddiem dan il-Bord u ma jikkontestax l-istess proceduri, allura l-Bord huwa obbligat li jghaddi ghas-sentenza dakinhar stess tal-ewwel dehra.

Illi jekk is-socjeta` rikorrenti riedet tikkontesta dawn il-proceduri abbazi ta' xi difett procedurali jew inkella riedet turi lil dan il-Bord li kellha difiza *prima facie* x'taghti, allura rapprezentant taghha ried jidher quddiem dan il-Bord biex bix-xhieda tieghu jikkonvinci lil dan il-Bord li fil-fatt ghandu jithalla jikkontesta dawn il-proceduri. Dan evidentement ma sarx u ghalhekk il-Bord qieghed jghaddi biex jaghti s-sentenza minnufih hekk kif obbligati jaghmel ai termini tal-artikolu 16A (1) (c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi mir-rizultanzi processwali jirrizulta illi s-socjeta` intimata tikri minghand ir-rikorrent zewg (2) siti maghrufa Tax-Xatba l-Hamra, Valletta Road, Mqabba u Taz-Zurrieq, biswit Hal-Kirkop f'Valletta Road, Zurrieq u dan skont kuntratt datat 1 ta' Ottubru 2019, liema kuntratt gie esebit a fol. 9 tal-process.

Illi l-imsemmi kuntratt kien validu ghal sittax (16)-il xahar li bdew jiddekorru mill-1 ta' Novembru 2019.

Illi mid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrent jirrizulta illi s-socjeta` intimata hija moruza fil-hlas tal-kera ghax-xhur ta' Lulju 2020 sa Settembru 2020 fl-ammont ta' hdax-il elf, mitejn u hamsin Ewro (€11,250).

Illi s-socjeta` intimata ma deheritx ghal dawn il-proceduri u kwindi bl-ebda mod ma kkontestat it-talbiet tar-rikorrenti.

Illi ghalhekk, wara li l-Bord ra l-atti kollha iqis illi t-talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti fis-sens illi:

1. Jilqa' l-ewwel talba sabiex din il-kawza tinstema' bid-dispensa tas-smiegh;
2. Jordna l-izgumbrament tas-socjeta` intimata minn zewg (2) siti maghrufa Tax-Xatba l-Hamra, Valletta Road, Mqabba u Taz-Zurrieq, biswit Hal-Kirkop f'Valletta Road, Zurrieq u jordna lis-socjeta` intimata sabiex tivvaka mill-istess siti kif ahjar murija f'Dokument A u Dokument B a fol.10 u 11 tal-process, fi zmien tletin (30) gurnata mil-lum u tirritorna l-istess zewg (2) siti bil-pussess battal favur ir-rikorrent;
3. Jiddikjara lir-rikorrent bhala kreditur tas-socjeta` intimata fis-somma ta' hdax-il elf, mitejn u hamsin ewro (€11,250) rapprezentanti arretrati ta' kera, u konsegwentement jikkundanna lis-socjeta` intimata thallas l-imsemmi ammont bl-imghaxijiet skont il-ligi.

Bl-ispejjez kif mitluba kontra s-socjeta` intimata.

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

Diane Gatt
Deputat Registratur