

BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 36/2020

Margot Cutajar (K.I. 585176M), Chantell Margaret Maria Conti (K.I. 462193M) u David France Mario Tony Micallef (K.I. 462093M) ilkoll fil-kapacità taghhom ta' mandatarji ta' missierhom Carmelo Micallef (K.I.278851M) li hu assenti minn Malta, u b'digriet tal-21 ta' Dicembru 2020, Carmelo Micallef (K.I. 278851M) qed jassumi l-atti tal-kawza minflok uliedu Margot Cutajar (K.I. 585176M), Chantell Margaret Maria Conti (K.I. 462193M) u David France Mario Tony Micallef (K.I. 462093M)

vs

IML Limited (C-75700)

Illum, 14 ta' Lulju, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors ta' Margot Cutajar et noe pprezentat fil-21 ta' Frar 2020, li fih gie premess:

"Illi permezz ta' ftehim lokatizju datat dsatax (19) ta' Jannar 2018 (ara ftehim anness u mmarkat 'DOK A'), Carmelo Micallef (rapprezentat fuq dan l-att minn uliedu in vista tal-prokura annessa u mmarkat 'DOK B') kien kera l-fond sitwat gewwa Flat 2, Indiana, Triq San Luqa, San Pawl il-Bahar (aktar 'il quddiem 'il-Fond') lill-kumpannija intimate versu l-kera ta' erba' mija u hamsin Euro (€450) pagabbli kull xahar bilquddiem, ghall-perjodu ta' hames (5) snin bil-fakolta' ta' tigdid u dan skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet imsemmijin fl-istess kuntratt;

Illi l-kumpanija inkwilina ilha moruza fil-hlas tal-kera sa minn Gunju 2019 b'dan illi sad-disgha (9) ta' Jannar 2020 (data ta' meta ntbaghtet l-ittra ufficjali numru 64/2020 annessa u mmarkata 'DOK C') kienet naqset milli thallas l-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Euro (€3,600).

Littra ufficjali hawn imsemmija giet notifikata lil kumpannija intimata nhar it-13 ta' Jannar 2020. Sad-datata tal-prezentata tar-rikors odjern il-kera dovuta hija ghalhekk ta' erbat elef u hamsin Euro (€4,050);

Illi ai termini tal-Klawzola 3 tal-ftehim lokatizju anness, jekk il-kumpannija inkwilina tkun moruza fi kwalunkwe' pagament ta' kera dovuta u tibqa' hekk moruza kemm ghal hmistax-il (15) gurnata middata ta' meta l-pagament ikun dovut kif ukoll wara li s-sid jinnotifikaha b'permezz ta' ittra ufficjali sabiex thallas dak dovut minnha, is-sid ikollu d-dritt jittermina l-kirja u dan minghajr pregudizzju ghad-dritt tas-Sid illi jitlob l-arretrati kollha dovuti mill-kumpannija inkwilina. Il-Klawzola 8 tal-ftehim de quo terga' tikkonferma dan id-dritt tas-sid;

Illi di fatti l-kumpannija inkwilina hija wkoll moruza fil-hlas ta' diversi kontijiet tad-dawl u l-ilma b'dan illi sad-disgha (9) ta' Jannar 2020, ossija d-data meta ntbaghtet l-ittra ufficjali numru 64/2020 imsemmija aktar 'il fuq, kienet naqset milli thallas l-ammont komplessiv ta' mitejn disgha u tletin Euro tmienja u tmenin centezmu (€239.88) (ara 'DOK D1-DOK D3') u dan kif obligat ruhha li taghmel ai termini ta' Klawzola 6 tal-ftehim de quo, liema ammont kellu provizorjament jithallas mirrikorrenti nomine (ara 'DOK E') u dan sabiex jigu mminimizati d-danni li qeghdin isofru l-istess rikorrenti nomine stante li l-arlogg tad-dawl u l-ilma stallat fil-Fond ghadu rregistrat fuq sid il-fond, ossija Carmelo Micallef. Fil-gimgha ta' qabel ma nfethet il-kawza odjerna, ir-rikorrenti nomine rcevev kont iehor u dan fl-ammont ta' mija u disgha u disghin Euro tmienja u ghoxrin centezmu (€199.28) (ara kont anness u mmarkat 'DOK F1') liema ammont minhabba l-inadempjenza tal-kumpannija inkwilina kkellu ghal darb'ohra jithallas mir-rikorrenti nomine (ara 'DOK F2). Sad-datata tal-prezentata tar-rikors odjern l-ammont li gew imgieghlin ihallsu r-rikorrenti nomine minhabba l-inottemperanza talkumpannija inkwilina jammonta ghal erba' mija disgha u tletin Euro u sittax-il centezmu (€439.16);

Illi minkejja li ghaddew aktar minn hmistax-il (15) gurnata minn meta l-kumpannija inkwilina giet notifikata bl-ittra ufficjali 64/2020, hija baqghet inadempjenti u ghalhekk, u wkoll ai termini tal-Arikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti nomine ma kellhomx ghazla ohra hlief li jipprocedi bil-kawza odjerna.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti nomine umilment jitolbu li dan l-Onorabbli Bord joghbu:

1. Jiddikjara illi l-kumpannija intimata hija moruza fil-hlas tal-kera minn Gunju 2019 'iul quddiem, liema morozita' sad-data tal-prezentata tar-rikors odjern tammonta ghal erbat elf u hamsin Euro (€4,050);

2. Jiddikjara l-hall tal-kirja ai termini tal-Klawzoli 3 u 8 tal-fethim lokatizju u jistipula l-jum ta' terminazzjoni tal-kirja;

3. Jawtorizza lir-rikorrenti nomine jirriprendu l-pussess tal-fond Flat 2, Indiana, Triq San Luqa, San Pawl il-Bahar;

4. Jordna l-izgumbrament tal-kumpannija intimate mill-fond de quo, jipprefiggi zmien f'liema tali zgumbrament ghandu jsir, u jahtar u jinnomina Marixall sabiex fil-jum, hin u lok ifissat minn dan l-Onorabli Bord, jezedgwixxi l-izgumbrament tal-kumpannija intimata fl-eventwali inadempjenza tal-kumpanija intimata milli tizgumbra lfond de quo fiz-zmien lilha prefiss;

5. Jiddikjara illi l-kumpannija intimata hija responsabbli ghall-hlas taddanni prelikwidati msemmijin fi Klawzola 11 tal-ftehim lokatizju, cioe' ta' mitt Ewro (€100) ghal kull gurnata li hi naqset u/jew tonqos milli tivvaka l-fond, mill-kump tat-terminazzjoni tal-kira, u konsegwentment jillikwida l-ammont ta' danni prelikwidati illi jkun lahaq iddekorra sad-data tad-decizjoni ta' dan l-Onorabli Bord, b'rizerva ghad-danni prelikwidati ulterjuri sad-data tal-izgumbrament effettiv, jekk ikun ilkaz;

6. Jikkundanna lill-kumpannija intimata thallas is-somma tad-danni prelikwidati kif minnu likwidat.

7. Jikkundanna lill-kumpannija intimata thallas il-kera kollha dovuta minn Gunju 2019 sal-jum tat-terminazzjoni tal-kirja;

8. Jikkundanna lill-kumpannija intimate tirrifondi l-ammont ta' erba' mija disgha u tletin Ewro u sittax-il centezmu (€439.16) rapprezentanti hlasijiet ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma li thallus mir-rikorrenti nominee sal-gurnata tal-prezentata ta' din il-kawza izda li kienu u ghadhom dovuti mill-kumpannija intimata;

9. Jillikwida ammont rapprezentanti kontijiet ulterjuri li r-rikorrenti nomine sejrjn jew jistghu jigu mgieghla jhallsu minhabba l-inottemperanza tal-kumpannija intimate mal-obbligi taghha ai termini ta' Klawzola 6 tal-ftehim lokatizju u dan sad-data tal-izgumbrament tal-kumpannija intimata mill-fond de quo;

10. Jikkundanna lill-kumpannija intimate thallas is-somma hekk kif likwidata ai termini tat-talba precedenti.

Bl-imghax u l-ispejjez kollha kontra l-kumpannija intimata, inkluzi daww tal-ittra ufficjali 64/2020 tad-9 ta' Jannar 2020.

Il-kumpannija intimata hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni taghha.”

Ra r-risposta ta' IML Limited ipprezentata fil-5 ta' Novembru 2020, fejn gie
eccepjet:

“Illi l-azzjoni odjerna ghandha tigi michuda stante illi hija nfondati filfatt u fid-dritt u dana ghal-ragunijiet segwenti u ghal d awk kollha li se jirrizultaw mit-trattazzjoni tal-proceduri;

Illi preliminarjament l-atturi ghandhom japprovaw li huma l-proprjetarji tal-fond lokat;

Illi preliminarjament ukoll ghandhom jghatu prova awtentika talmandat taghhom li jiraprezentaw lil missierhom Carmelo Micallef, kif ukoll prova illi huwa verament assenti minn Malta u li kien hekk assenti fil-mument li gew intavolati l-proceduri;

Illi preliminarjament il-gudizzju ma jistax jkun integru stante illi filprezent l-immobli de quo agitur huwa okkupat minn terzi li ghandhom jigu kjamati fil-kawza;

Illi preliminarjament ukoll il-prezenti ecipjenti mhux legita kontraditrici ghat-talbiet kif dedoti kontra taghha;

Illi fil-mertu l-ecipjenti tikontesta l-quantum tal-hlasijiet pretizi mill-atturi;

Illi fil-mertu l-ecipjenti ma kawzat ebda dani lill-atturi;

Illi fl-ebda amont huwa dovut mill-intimata lill-atturi;

Illi f'kull kaz l-atturi ghandhom jresqu provi tajbin u edoni insosten ta' dak minnhom pretiz;

Illi ghaldqstant it-talbie kif dedoti kontra l-prezenti ecipjenti ghandhom jigu michuda fit-toitalita taghha;

Salv eccezjonijiet ohra premessi mil-ligi.”

Ra s-sentenza tieghu tad-29 ta' April 2021;

Ra l-verbal ta' llum stess fejn l-intimata ammettiet it-tieni, it-tielet u r-raba' talba, filwaqt li r-rikorrenti rtiraw l-ewwel, il-hames, is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa' u l-ghaxar talba taghhom;

In vista tal-verbal magħmul illum stess, dan il-Bord sejjer jipprocedi biex jagħti sentenza tiegħu.

Decide

Dan il-Bord qieghed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, il-hames, is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa' u l-ghaxar talba tar-rikorrenti peress li dawn gew irtirati. Il-Bord qieghed jilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti, stante li dawn it-talbiet gew ammessi mis-socjeta' intimata, u dana fis-sens li qed jiddikjara l-hall tal-kirja ai termini tal-Klawzoli 3 u 8 tal-ftehim lokatizju, u jistipula li l-jum ta' terminazzjoni tal-kirja kienet id-disgha u ghoxrin (29) ta' Jannar tas-sena elfejn u ghoxrin (2020); jawtorizza lir-rikorrenti nomine jirriprendu l-pussess tal-fond Flat 2, Indiana, Triq San Luqa, San Pawl il-Bahar, u jordna l-izgumbrament tal-kumpanija intimata mill-fond de quo, fi zmien ghoxrin (20) jum mil-lum. Jirrizerva li jahtar u jinnomina marixxal ai fini tar-raba' talba, f'kaz li l-kumpanija intimata ma tizgombrax l-fond de quo fiz-zmien prefiss lilha.

Jordna li l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Magistrat Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Registratur