MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2012

Rikors Numru. 2/2012

J.T.E. Limited

vs

Ivan Attard et

Illum 13 ta' Lulju 2012

Iċ-Chairman,

Ra r-rikors ġuramentat tas-soċjeta' J.T.E. Limited illi permezz tiegħu wara illi premettiet illi:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru tas-sena elfejn u għaxra (2010), li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'A', is-soċjeta' J.T.E. Ltd. ikkonċediet b'titolu ta' kera l-fond 'Conway House', Triq ir-Rabat, Xlendi lill-

konvenuti Ivan Attard (ID 293778(M)) u Noemi Attard (ID 380579(M)) u dan għal finijiet kummerċjali u speċifikament għall-avvjament tan-negozju ta' preparazzjoni u bejgħ ta' *fast food.*

2. Illi dina l-kirja ngħatat għall-perjodu mit-tletin (30) ta' Settembru elfejn u għaxra (2010) sad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru elfejn u tmintax (2018) bil-kera ta' wieħed u ħamsin euro 26 ċenteżmu (€51.26) eskluż il-VAT kuljum fl-ewwel sentejn tal-kirja, liema rata ta' kera sussegwentement kellha tiżdied fis-snin suċċessivi skont il-kuntratt imsemmi hawn fuq.

3. Illi minkejja illi fil-bidu tal-perjodu tal-kera, il-konvenuti kienu qed jeffetwaw b'mod regolari l-pagamenti tal-kera dovuta għall-fond hawn fuq deskritt, il-konvenuti sussegwentement ma baqgħux regolari fil-ħlas tal-kera tal-fond imsemmi.

4. Illi f'Novembru elfejn u ħdax (2011), il-konvenut Ivan Attard informa lill-esponenti nomine illi huwa kien ser jittermina l-ftehim ta' kirja de quo b'effett mit-tletin (30) ta' Marzu tas-sena kurrenti u dana ġie sussegwentement ikkonfermat permezz ta' ittra datata ħmistax (15) ta' Diċembru elfejn u ħdax (2011) mil-legali tal-konvenut Ivan Attard hawn allegata bħala Dok. 'B'. Illi s-soċjeta' attriċi ngħatat x'tifhem illi dina t-terminazzjoni qiegħda ssir ukoll għan-nom tal-konvenuta l-oħra Nomei Attard illi magħha s-soċjeta' attriċi ma kellha l-ebda kuntatt.

5. Illi minkejja illi l-konvenuti ma kienux taw avvi ta' sitt (6) xhur kif mitlub mill-klawsola għaxra (10) ta' l-iskrittura sureferita, is-soċjeta' attriċi aċċettat illi tittermina l-krija in kwistjoni fit-tletin (30) ta' Marzu tas-sena kurrenti u ppruvat iżżomm laqgħat mal-konvenut Ivan Attard u l-legali tiegħu sabiex isr qbil dwar ir-ripreża tal-fond in kwistjoni. Madankollu, il-konvenut Ivan Attard u l-legali tiegħu qatt ma attendew il-laqgħat iffissati taħt pretest jew ieħor.

6. Illi l-konvenuti naqsu illi jirrilaxxaw il-pussess tal-fond imsemmi fit-tletin (30) ta’ Marzu tas-sena kurrenti u sussegwentement, il-legali tal-konvenuti Attard talbu ħmistax sabiex il-konvenuti jirranġaw id-differenzi ta’ bejniethom u jippruvaw ibiegħu l-affarijiet illi kellhom fil-fond in kwistjoni. Inoltre, il-legali tal-konvenut Ivan Attard ukoll infurmat lill-avukat sottoskritt illi l-konvenuti kellhom intenzjoni illi jbiegħu l-fond konjugali sabiex iħallsu lill-kredituri imma minkejja illi tali bejgħ sar, is-soċjeta’ attriċi baqgħet ma tħallsietx.

7. Illi minkejja li għadda aktar żmien, il-konvenuti baqgħu fil-pussess tal-fond imsemmi minkejja illi l-konvenuti m’għad għandhom l-ebda titlu sabiex jibqgġu fil-pussess tal-fond imsemmi peress illi tterminaw il-kuntratt ta’ kirja in kwistjoni.

8. Illi għaldaqstant, il-konvenuti nkorrew il-penali kontemplata mill-artikolu tnax (12) ta’ l-iskrittura sureferita u dan oltre l-kera illi għadha għaddejja bir-rata preskritta u dan kif dedott permezz ta’ ittra uffiċjali spedita lill-konvenuti fit-tnejn u għoxrin (22) ta’ Mejju tas-sena kurrenti, hawn allegata bħala Dok. ‘C’.

9. Illi l-konvenuti, m’hux biss ma rritornawx il-pussess tal-fond de quo lis-soċjeta’ attriċi, imma baqgħu ukoll inadempjenti fir-rigward tal-ħlas tal-kera u tal-penali dovuta kif imsemmi hawn fuq. Għalhekk kellha ssir din il-kawża.

10. Illi l-fatti kollha hawn dikjarati huma a diretta konoxxenza ta’ l-esponenti nomine.

11. Illi safejn jaf l-esponenti nomine, l-konvenuti m’għandhomx eċċezzjoijiet x’joffru kontra t-talba odjerna.

12. Illi għaldaqstant, għal dawn il-proċeduri huma applikabbli d-dispożizzjonijiet għad-dispensa mis-smigħ tal-kawża ai termini tal-artikolu 15A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Talbet lil dan il-bord jogħġbu l-ewwel jiddeċiedi:

1. U jaqta' l-kawża u jipproċedi skont it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitlou 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Prevja d-dikjarazzjoni illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw l-imsemmi fond mingħajr ebda titlu validu fil-liġi, jordna lill-konvneuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jippreфiġi, jiżgombraw mill-fond imsemmi 'Conway', Triq ir-Raba, Xlendi, u dan prevja kull provvediment li dan l-Onorabbli Bord jidhrilu xieraq u opportun;

3. Jillikwida l-arrtrati tal-kera dovuta mill-konvenuti solidalment bejniethom lis-soċjeta' attriċi sad-data tat-terminazzjoni tal-kera de quo da parti tal-konvenuti kif ukoll il-kera u l-penali dovuti mill-konvenuti solidalment bejniehom lis-soċjeta' attriċi minn tali data sad-data tal-iżgumbrament mill-fond in kwistjoni;

4. Jikkundanna lill-konventui *in solidum* bejniethom iħallsu lis-soċjeta' esponenti s-somma hekk likwidata.
Bl-imgħax kummerċjali mid-data ta' meta l-ħlas kien dovut sad-data tal-ħlas effettiv u bl-ispejjes inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 42/2012 (JD) maħruġ fis-26 ta' Marzu 2012, tal-mandat t'inibizzjoni numru 26/2012 (JD) ippreżentat fit-22 ta' Mejju 2012, tal-mandat ta' qbid kawtelatorju li qed jiġi ppreżentat kontestwalment ma' dan ir-rikors ġuramentat u tal-ittra uffiċjali numru 270/2012 spedita fit-22 ta' Mejju 2012 lill-konvenuti li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

B'riserva għal kull azzjoni oħra fil-konfront tal-konvenuti, speċjalement fir-rigward tal-arretrati tad-dawl u tal-ilma dovuti fuq il-fond de quo mill-konvenuti.

Ra ir-riferta pożittiva tal-intimati illi ġew notifikati b'dan ir-rikors ġuramentat fit-tnax ta' Ġunju elfejn u tnax (12/06/2012).

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors.

Dok. 'A' – Kopja tal-iskrittura ta' kera relattiva;
Dok. 'B' – Ittra tal-Avukat Caruana ndirizzata lill-Avukat Dr. Joseph Ellis;
Dok. 'C' – Ittra uffiċċjali notifikata lill-intimati; u bħala
Dok. 'D' – Affidavit ta' Tonio Ellis għan-nom tas-soċjeta' rikorrenti.

Ra ukoll il-verbal tal-udjenza tal-lum li permezz tiegħu l-avukat Dr. Ellis għan-nom tas-soċjeta' attriċi rriduċa t-talba għal-penali għas-somma ta' ħdax il-elf ewro (€11,000).

Iċ-Chairman,

Billi jidhirlu illi t-talba rikorrenti hija ġustifikata, jiddeċiedi r-rikors billi jilqa' t-talbiet rikorrenti u jikkundanna lill-intimati sabiex in solidu bejniethom jħallsu lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' dsatax il-elf tminn mija u ħamsa u għoxrin ewro u ħamsa u sittin ċentezmu (€19825.65c) rappreżentat il-ħlas tal-kera dovuta fuq il-ħanut mikri lill-intimati u dana sal-ħmistax (15) ta' Ġunju elfejn u tnax (2012), is-somma ta' ħdax il-elf ewro (€11,000) rapprezentati l-penali kif ridotta li għandha titħallas ukoll mill-istess intimati, u s-somma ta' elf erba' mija u tmienja u tmenin ewro u erbgħin ċenteżmu (€1488.40c) rappreżentati l-ħlas ta' liċenzja dovuta lill Malta Tourism Authority għas-snin elfejn u ħdax (2011) u elfejn u tnax (2012). L-ispejjeż ta' dan ir-rikors għandhom ukoll jitħallsu mill-intimati in solidu bejneithom.

< Sentenza Finali >

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