MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2014

Rikors Numru. 21/2013

Maltese Cross Company Limited (C18392)

vs

Omar Granata (44203L)

Il-Bord:

Ra r-rikors guramentat tas-socjeta' rikorrenti li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huwa sub lokatur taz-zewg hwienet li jgibu l-isem Little Italy gja Tramps u Maltese Cross, bin-numri 161 u 165, Triq Sant'Antnin, Bugibba, San Pawl il-Bahar, li huwa kera lill-intimat bl-iskrittura tat-13 t'April, 2010, redatta minn Nutar Joseph Henry Saydon, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa bhala Dok B.
2. Illi dan il-fond gie mikri ghal skopijiet kummercjali ossia bar/cafeteria/restaurant u attivita ta' catering ohra, bil-kera ta' €70 kuljum, pero' ridott ghall-ewwel hames snin bir-rati ta' €55 kuljum ghall-ewwel sena, €58 ghat-tieni sena, €61 ghat-tielet sena, €64 ghar-raba' sena u €67 ghal hames sena.

3. Illi huwa moruz fil-hlas tal-kera mill-1 ta' Marzu, 2011, minkejja illi huwa gie interpellat diversi drabi anke b'ittra ufficjali tal-11 ta' Dicembru, 2012 biex ihallas din il-kera, pero' baqa' inadempjenti.

4. Illi huwa qed jaghmel uzu hazin tal-haga mikrija stante illi huwa mhux qed ihallas l-istess kera dovuta lir-rikorrenti u ghalhekk ir-rikorrenti qed jitlob il-hall tal-kirja minhabba illi l-intimat m'huwiex qed ihallas il-kera dovuta lir-rikorrenti u dan stante illi huwa m'huwiex qed jezegwixxi l-obbligazzjoni tieghu ta' hlas a tenur tal-ligi u dan minkejja li giet ipprezentata ittra ufficjali kontra l-istess intimat fil-11 ta' Dicembru 2012 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument D u E.

5. Illi l-ammont dovut sal-gurnata tal-lum u cioe' sat-30 ta' Mejju, 2013, jammonta ghal €33,062.90 skond statement of account immarkat Dok C.

6. Illi l-intimat sa fejn jaf ir-rikorrent, m'ghandux difiza x'jaghti kontra t-talba tieghu,

7. Illi huwa jaf lilu nnifsu bil-fatti kif fuq esposti u jikkonferma dan bil-gurament ta' l-esponenti Joseph Borg noe.

8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament tal-kirja wara l-1 ta' Marzu, 2013 mill-fond 161-165, Little Italy, St. Anthony Street, Bugibba, San Pawl il-Bahar u ghal hlas tal-bilanc tal-kera dovut lir-rikorrent nomine sat-30 ta' Mejju, 2013.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensat mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji spjecjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimat ikun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiza li tiswa' u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond taz-zewg hwienet li jgibu l-isem Little Italy gja Tramps u Maltese Cross, bin-numri 161 u 165, Triq Sant'Antnin, Bugibba, San Pawl il-Bahar, li huwa kera lill-intimat il-fond imsemmi bl-iskrittura tat-13 ta' April, 2010, redatta minn Nutar Joseph Henry Saydon, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa bhala Dok B, hija xjolta u qed tinhall minn dan il-Bord stante illi l-intimat ma hallasx il-kera

dovuta lir-rikorrenti nomine ai termini ta' l-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tordna l-izgumbrament mill-fondi li jgibu l-isem Little Italy gja Tramps u Maltese Cross, bin-numri 161 u 165, Triq Sant'Antnin, Bugibba, San Pawl il-Bahar fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dak il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun, stante illi l-intimat ma hallasx il-kera arretrata minkejja li gie interpellat sabiex jaghmel dan.

3. Tikkundanna lill-intimat biex ihallas il-kera arrettrata skond statement of account hawn anness u mmarkat bhala dokument C fl-ammont ta' Euro 33,062.90 oltre l-imghaxijiet legali minn meta l-pagamenti kienu dovuti.

4. Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-11 ta' Dicembru, 2012 u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni u b'riserva ghall-azzjoni ghad-danni ghall-okkupazzjoni tal-intimat fil-fond imsemmi wara l-perjodu mitlub f'dan ir-rikors.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk;

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni attrici hija nulla u inammissibbli, billi mhux koncessa li f'azzjoni gudizzjarja wahda l-attur jitlob kemm l-ezekuzzjoni ta' ftehim u kemm ix-xoljiment tieghu, u dan kemm in omaġġ tal-principju *electa una via non datur recursus ad alteram* u kemm ghaliex l-istess jirrizulta a tenur ta' l-Artikolu 1570 tal-Kodici Civili.

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess, fl-eventwalita' li dan ir-rispettabbli Bord isib li l-eccipjenti ma onorax il-ftehim ta' lokazzjoni, l-istess eccipjenti

ghandu d-dritt ghall-purgazzjoni tal-mora a tenur ta’ l-Artikolu 1068 u ta’ l-Artikolu 1569(3) tal-Kodici Civili billi fil-ftehim lokatizju ma hemm l-ebda kundizzjoni rizoluttiva espressa stipulata bhala konsegwenza tan-nuqqas tal-hlas puntwali tal-kera.

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess, it-talba tas-socjeta’ attrici ghall-hlas tal-kera dovuta ghaz-zmien wara l-prezentata ta’ l-ittra ufficjali imressqa ai termini ta’ l-Artikolu 166A tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili bin-numru 274/2012 hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, stante li l-istess socjeta’ attrici qed tippretendi li l-ftehim lokatizju gie xjolt bis-sahha ta’ dak l-istess att gudizzjarju.

4. Illi bla pregudizzju ghall-premess, l-ammont ta’ kera pretiz mis-socjeta’ attrici huwa fi kwalunkwe kaz eccessiv.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra is-socjeta’ attrici, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni tar-rapprezentanti taghha fi proceduri gudizzjarji;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din il-kawza kienet thalliet ghas-sentenza dwar l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat fis-seduta tas-16 ta’ Jannar 2014;

Illi fid-data li fija kellha tkun prolatata s-sentenza dwar l-eccezzjonijiet preliminari, l-intimat irtira l-istess eccezzjonijiet u ammetta t-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti minghajr rizervi;

Illi ghalhekk it-talbiet tas-socjeta rikorrenti jemmeritaw li jkunu milqugha;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa’ t-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti u ghal fini ta’ zgumbrament qed jipprefigi zmien wiehed u ghoxrin (21) jum mil-lum;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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