MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Gunju, 2014

Rikors Numru. 126/2013

E.D.D. Ellul Company Limited [C5949]

vs

Raimondo Belfiore detentur tal-karta tal-identita' Taljana numerata 7473243

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi in forza ta’ skrittura privata datata t-22 ta’ Mejju, 2013, hawn annessa u mmarkata Dokument A, s-socjeta’ rikorrenti kkoncediet a favur l-intimat, b’titolu ta’ lokazzjoni u taħt il-pattijiet hemm stipulati, l-fond ossia garaxx li jinsab f’Ellul Industrial Complex, mmarkat bl-ittri ‘FF’ u numerat sebgha (7), f’Indri Psaila Street, Tal-Handaq Industrial Estate, Qormi.

2. Illi din il-kirja giet miftehma ghal perjodu ta’ erbgha snin dekorribbli mill-1 ta’ Gunju 2013, bl-ewwel sena tkun *di fermo* filwaqt li l-perjodu rimanenti jkun *di rispetto* b’dana illi hu l-intimat biss li ghandu d-dritt li jitlob il-hall tal-kirja wara li tghaddi l-ewwel sena u mhux s-socjeta’ rikorrenti (sakemm jigu osservati l-kundizzjonijiet tal-kirja).

3. Illi *ai termini* tal-paragrafu (b) tal-ewwel artikolu tal-ftehim surriferit, gie maqbul u miftiehem illi : *“Rent shall be paid at the rate of seven hundred euro (€700) monthly together with Value Added Tax, currently standing at the rate of 18%, or any other rate which is applicable in terms of law, has to be added. For the first year, the rent shall be payable every four (4) months in advance, then from the second year onwards the rent shall be payable every six (6) months in advance plus vat, that is (€ 4500) every six months plus vat......If the tenant does not pay the said rent on time and regularly, the landlord reserves the right to terminate the said lease ipso facto and the landlord shall have the right to take possession of the said premises and this without recourse to Court.”*

4. Illi l-intimat naqas li jhallas il-kera ghall-iskadenza ta’ bejn l-1 ta’ Ottubru 2013 u l-31 ta’ Jannar 2014 li kienet dovuta fl-1 ta’ Ottubru 2013, ammontanti ghal tlett elef tlett mija u erbgha Ewro (€3,304).

5. Illi permezz ta’ ittra ufficcjali tal-1 ta’ Novembru 2013 (Dokument B), is-socjeta` rikorrenti talbet il-hlas tal-kera izda ghalxejn, billi l-intimat wiegeb ghal din l-ittra ufficcjali (Dokument C) li l-ammont reklamat mis-socjeta rikorrenti kien infondat fil-fatt u fid-dritt.

6. Illi l-intimat ikkonsma wkoll dawl u ilma mill-fond lilu mikri mis-socjeta` rikorrenti, liema servizzi ghadhom m’humiex imhallsa, u liema hlasijiet sad-data tal-intavolar ta’ dan ir-rikors jammontaw ghas-somma ta’ madwar mitejn u hamsin Ewro (€250).

7. Illi l-intimat ikkaguna wkoll xi hsarat f’dan il-fond.

8. Illi ghalhekk jezistu c-cirkostanzi ghall-hall ta’ din il-kirja, kif ukoll sabiex is-socjeta` rikorrenti tirreklama l-hlas ta’ dak kollu dovut lilha skont il-kuntratt ta’ lokazzjoni, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex ghar-ragunijiet premessi dan l-Onorabbli Bord m’ghandux :

1. Jiddikjara illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja billi ma hallasx il-kera dovuta ghall-iskadenza tal-1 ta’ Ottubru 2013 sal-31 ta’ Jannar 2014 li kienet dovuta fl-1 ta’ Ottubru 2013, minkejja li gie debitament interpellat ghall-hlas permezz ta’ att gudizzjarju.

2. Jiddikjara l-kirja naxxenti mid-Dokument A anness dwar il-fond ossia garaxx li jinsab f’Ellul Industrial Complex, markat bl-ittri “FF” u numerat

sebgha (7), f'Indri Psaila Street, Tal-Handaq Industrial Estate, Qormi bhala mahlula.

3. Jawtorizza lis-socjeta` rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond imsemmi, bla hsara ghad-dritt tas-socjeta` rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-istess fond minghajr il-htiega ta' din id-dikjarazzjoni gudizzjarja stante` d-drittijiet li ghandha f'dan ir-rigward naxxenti mill-kuntratt.

4. Jipprefiggi terminu qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jivvaka u jizgombra mill-fond fuq imsemmi, bla hsara ghad-dritt tas-socjeta` rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond minghajr il-htiega ta' din id-dikjarazzjoni gudizzjarja stante` d-drittijiet li ghandha f'dan ir-rigward naxxenti mill-kuntratt.

5. Jiddikjara illi l-intimat ghandu jhallas lis-socjeta` rikorrenti s-somma ta' sitt elef sitt mija u tmien Ewro (€6,608) rapprezentanti l-hlas tal-kera ghall-perjodu ta' kera *di fermo* kif pattwit fil-kuntratt u cioe`sal-ahhar ta' Mejju 2014.

6. Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lis-socjeta` rikorrenti s-somma ta' sitt elef sitt mija u tmien Ewro (€6,608) rapprezentanti l-hlas tal-kera ghall-perjodu ta' kera *di fermo* kif pattwit fil-kuntratt u cioe`sal-ahhar ta' Mejju 2014, filwaqt li jawtorizza lis-socjeta` rikorrenti zzomm a favur taghha kull garanzija li ghandha f'idejha moghtija lilha mill-intimat.

7. Jekk l-intimat jibqa' fil-pussess tal-fond wara li jiskadi l-perjodu ta' kera *di fermo*, u cioe` wara Mejju 2014, jillikwida l-hlas dovut mill-intimat lis-socjeta` rikorrenti sad-data li fiha dan il-Bord iholl il-kirja u jigi hekk

ritornat il-pussess tal-fond lis-socjeta` rikorrenti, liema likwidazzjoni ghandha ssehh abbazi tal-ammonti u rati pattwiti fil-kuntratt Dokument A.

8. Jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta` rikorrenti l-ammont hekk likwidat skont is-sebgha talba.

9. Jiddikjara illi l-intimat ma hallasx ghas-servizzi tad-dawl u ilma minnu kkunsmati mill-fond *de quo* u ghall-kirja tal-arloggi relattivi, liema hlasijiet sad-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors mahluf jammontaw ghal madwar mitejn u hamsin Ewro (€ 250), filwaqt li jillikwida l-ammonti ulterjuri rapprezentanti konsum registrat mill-intimat ghal perjodi wara d-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors u ammonti ohra li jistghu ukoll ikunu dovuti ghaz-zmien precedenti l-intavolar ta' dan ir-rikors.

10. Jikkundanna lill-intimat ihallas dan l-ammont ta' madwar mitejn u hamsin Ewro (€250) lis-socjeta` rikorrenti, b'zieda ghal ammonti ulterjuri dwar l-istess konsum li jirrizultaw u jigu likwidati minn dan il-Bord ghal kull konsum tal-istess servizzi li jista' jsir mill-intimat.

Bl-imghaxijiet dekorribbli fuq l-ammonti kollha dovuti mid-data tal-ittra ufficcjali tal-1 ta' Novembru 2013 (Dokument B), u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-istess ittra gudizzjarja u dawk tal-mandat ta' qbid kawtelatorju intavolat kontestwalment ma' dik l-ittra ufficcjali ezekuttiva, kontra l-intimat illi huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni – u dankollu b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` rikorrenti inkluz ghad-danni li jistghu jigu hekk lilha kagunati;

Semgha lir-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti jikkonferma l-kontenut tar-rikors promutur bil-gurament u li mid-data tal-prezentata l-intimat qatt ma avvicinah jew mod iehor hallsu tal-kera dovuta;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta’ fond mikri lill-intimat wara li l-istess intimat naqas milli jhallas l-kera dovuta minkejja interpellanzi ghal dan il-ghan;

Illi s-socjeta’ rikorrenti qed titlob ir-ripreza tal-fond bazata fuq il-premessa ta’ morozita fil-hlas tal-kera ta’ garage liema nuqqas jammonta ghal-ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji kif ravvizati fil-kuntratt tal-kirja bejn il-partijiet esebit in atti. Inoltre, l-intimat naqas milli jhallas ghall-konsum tad-dawl u ilma kif stipulat fl-istess kuntratt oltre li kkaguna hsarat fil-fond. L-intimat baqa’ ma deherx u ma kkontestax t-talbiet tar-rikorrent minkejja li debitament notifikat. Ghalhekk il-Bord ma jistghax jaghmel dak l-ezami mehtieg sabiex jara jekk hemmx xi raguni li tista’ tiskansa lill-intimat mil-estremi tal-izgombru. T-Talbiet tar-rikorrenti ghalhekk jibqghu mhux kontradetti u stante li huma fil-parametri tal-ligi ser ikunu milqugha;

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jakkolji t-talbiet kollha tar-rikorrenti hlief ghal dawk enumerati 7 u 8 stante li dawn huma talbiet ghal-kundanna ta’ hlas ta’ spejjez (kera) futuri u incerti. Ghal fini ta’ zgomberu l-Bord qed jipprefigi zmien wiehed u ghxorin (21) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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