BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Brian Zammit (ID 544365M)

Vs

Entertainments Limited (C-25687); Mark Grima (ID 464861M); Simon Grima (166566M); Carol Grima (12769M); Sylvana Grima (ID341969M)

Rikors nru. 130/16

Illum 16 ta' Marzu 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat ta' Brian Zammit li jaqra hekk:

Illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-fond li jgib l-isem 'Pizza Factory' li jinsab fi Triq San Wistin, St George's Bay, San Giljan;

Illi permezz tal-iskrittura privata tas-17 ta' Dicembru 2009 ir-rikorrenti kera lis-socjeta intimata l-fond in kwistjoni. Is-socjeta' intimata hija morusa fil-hlas tal- kera ghall-perijodu minn April 2015 sa Dicembru 2016 u cioe' ghall-wiehed u ghoxrin skadenza, fl-ammont komplessiv ta' €74,393.08 erbgha u sebghin elf, tlett mija u tlieta u disghin euro u tmien centezmi.

Illi mitluba thallas il-kera dovuta u, fin-nuqqas, illi tirritorna l-imsemmi fond lir-rikorrenti, anke tramite l-ittra ufficcjali tal-04 ta' Awwissu 2016 debitament notifikata fis-26 ta' Awwissu 2016, l-intimata baqghet inadempjenti. L-ittra ufficcjali giet

notifikata ukoll fuq il-garanti izda kollox kien ta' xejn ghax il-pozizzjoni baqghet li kienet - u ghalhekk ma accettawx la li jhallsu l-arretrati tal-kera u lanqas li jghaddu lura il-pussess tal-fond lir-rikorrenti.

Illi dan l-ammont huwa cert likwidu u dovut u l-intimati ma ghandhomx ebda eccezzjonijiet x'jaghtu u ghalhekk il-kawza tista' tigi deciza bis-sistema tal-giljottina.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux (1) jaqta' u jiddeciedi l-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe’ bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza; (2) jiddikjara illi s-socjeta' intimata ma ghandhiex aktar dritt ta' protezzjoni in okkupazzjoni tal-imsemmi fond (3) jiddikjara xolta l-kirja relattiva kostitwita bl-iskrittura privata tal-17 ta' Dicembru 2009 (4) jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond propjeta' tar-rikorrenti u cioe’ mill-fond "Pizza Factory" li jinsab fi Triq San Wistin St George's Bay, San Giljan u jirrilaxxjaw l-pussess ta' l-istess fond liberu u vakanti, fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn dan il-Bord, (5) tikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom illi jhallsu lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' erba' u sebghin elf, tlett mija tlieta u disghin Euro u tmien centezmi (€74,393.08) rappresentanti arretrati ta' kera ghall-perijodu bejn l-01 ta' April 2015 sa l-01 ta' Dicembru 2016 - kollox skont ma intqal fuq u ghar-ragunijiet imsemmija.

B’riserva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti inkluza dik ghall-gbir ta' kull ammont iehor li jista' jkun dovut mill-01 ta' Jannar 2017 sal-gurnata tal-effettiv rilaxx tal-fond lir-rikorrenti.

Bl-imghax legali mid-data ta' kull skadenza u bl-ispejjes inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru presentat kontestwalment mal-presenti kif ukoll tal-ittra legali tal-11 ta' Marzu 2016 mibghuta b'mod registrat u tal-ittra ufficcjali tal-04 ta' Awwissu 2016 kontra l-intimati li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom;

Ra li l-intimati gew notifikati kollha skont il-ligi u li ghajr Mark Grima li deher f’ismu u in rapprezentanza tas-socjeta’ intimata, l-intimati l-ohra ma dehrux biex jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrent.

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b’dikjarazzjoni guramentata tal-fatti ta’ Brian Zammit liema fatti huma minnu maghrufa kompriz id-dikjarazzjoni li l-intimati ma ghandhom l-ebda opposizzjoni x’jistghu jaghmlu skont il-ligi.

Ra ukoll il-verbal tas-seduta tallum minn fejn jirrizulta li gie dikjarat mill-partijiet li hemm qbil li l-ittra legali u l-ittra ufficjali msemmija fir-rikors promotur u fl-affidavit ta' Brian Zammit gew debitament notifikati lill-intimati kollha u ghaldaqstant ir-rikorrenti invoka l-klawsola numru tmienja tal-iskrittura tal-lokazzjoni ffirmata bejn il-partijiet fis-17 ta' Dicembru 2009.

Ra li fis-seduta tallum is-socjeta' intimata ammettiet it-talbiet tar-rikorrenti.

Semghet ix-xhieda ta' Brian Zammit.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li r-rikorrenti Brian Zammit, proprjetarju tal-fond 'Pizza Factory' li jinsab fi Triq San Wistin, St George's Bay, San Giljan kera l-istess fond lis-socjeta' intimata permezz ta' skrittura privata ffirmata mill-partijiet fis-17 ta' Dicembru 2009. Fuq l-istess skrittura dehru wkoll bhala garanti l-intimati Mark Grima, Simon Grima, Sylvana Grima u Carol Grima bhala garanti u kienu firmatarji fuq l-istess skrittura.

Mill-provi jirrizulta wkoll li s-socjeta' intimata hija moruza fil-hlas tal-kera ghall-perjodi minn April 2015 sa Dicembru 2016 u Brian Zammit ikkonferma li sallum ma sar ebda hlas la mis-socjeta' intimata u lanqas mill-garanti.

Fl-istess skrittura klawsola 8(a) tistipula testwalment li: *"F'kas illi l-inkwilin ikun moruz fil-pagament ta' tlett (3) xhur kera konsekuttivi, il-proprjetarju jkollu l-jedd illi jittermina l-kera u dan minghajr pregudizzju ghad-dritt tal-proprjetarju li jesigi l-pagament tal-arretrati tal-kera. F'kaz ta' tali terminazzjoni l-proprjetarju jkollu d-dritt li jirriprendi pussess tal-fond, purche', pero' huwa jkun baghat ittra registrata lill-inkwilin sabiex jintimah jaffettwa l-pagament u l-istess inkwilin jibqa' moruz ghal hmistax-il (15) gurnata wara n-notifika tal-istess ittra registrata."*

Illi fis-seduta tallum l-partijiet iddikjaraw li intbaghtu kemm ittra legali kif ukoll ittra ufficjali li permezz taghha giet invokata l-klawsola appena msemmija. Tali ittra ufficjali giet debitament notifikata. In vista ta' tali dikjarazzjoni l-Bord huwa sodisfatt li fil-fatt l-inkwilin inghata l-*congedo* skont il-ftehim u kwindi l-procedura adottata hija wkoll applikabbli ghall-kaz odjern ghaliex ghalkemm hemm talba ad hoc ghal xoljiment tal-kirja relattiva, fil-fatt il-kirja diga' giet xjolta.

Ghalhekk jimmerita li t-talbiet tar-rikorrenti jintlaqghu.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jaqta’ u jiddeciedi billi jilqa’ t-talbiet kollha tar-rikorrent u ai fini ta’ zgumbrament jipprefiggi terminu perentorju ta’ erbghin (40) jum millum u ai fini tal-hames (5) talba jikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom li jhallsu lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' erbgha u sebghin elf, tlett mija tlieta u disghin Euro u tmien centezmi (€74,393.08) rapprezentanti arretrati ta' kera ghall-perijodu bejn l-01 ta' April 2015 sa l-01 ta' Dicembru 2016.

Bl-imghax legali kif mitlub u bl-ispejjez kif mitluba a karigu tal-intimati kollha.

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D.

(ft) Lorianne Camilleri

Deputat Registratur