BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Brian Zammit (KI 544365M)

Vs

Entertainments Limited (C-25687)

Mark Grima – KI 464861M

Simon Grima – KI 166566M

Carol Grima – KI 12769M

Sylvana Grima – KI 341969M

Rikors Guramentat Numru: 24/17

Illum 11 ta' Ottubru 2017

Il-Bord,

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

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

Illi permezz tal-iskrittura priva tas-17 ta' Dicembru 2009 ir-rikorrenti kera lis-socjta' intimata il-fond in kwistjoni. Is-socjeta' intimata hija morusa fil-hls tas-somma ta' tlieta u hamsin elf disa' mija tmien Euro (€53,908) dovuta bhala bilanc tal-kera ghall-parti mis-sena 2014, ghall-intier tas-snin 2015 u 2016 kif

ukoll ghal dak li jirrigwarda is-sena korrenti, izda li kalkolabbli biss sal-31 ta’ Dicembru 2016 jirrizulta li s-socjeta’ konvenuta ghndha thallas lill-attur is-somma komplessiva ta’ erba’ mija erba’ u sebghin elf seba’ mija u erba’ u sebghin Euro u disghin centezmu (€474,774.90).

IlIi mitluba thallas iI-kera dovuta u, fin-nuqqas, illi tirritorna l-imsemmi fond lir-rikorrenti - anke ai termini tal-kondizzjoni numru [8] tal-ftehim ta' lokazzjoni - anke tramite l-ittra ufficcjali tal-21 ta' Dicembru 2016 debitament notifikata lill-konvenuti, l-intimati baqghu inadempjenti. L-ittra ufficcjali giet notifikata ukoll fuq il-garanti izda kollox kien ta' xejn ghax il-pozizzjoni baqghet li kienet - u ghalhekk jirrizulta li l-intimati ma accettawx la li jhallsu l-arretrati tal-kera u lanqas li jghaddu lura l-pussess tal-fond lir-rikorrenti.

IIli dan I-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 I-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 il-kirja relattiva kostitwita bl-iskrittura privata tal-17 ta' Dicembru 2009 [4] jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond propjeta tar-rikorrenti u cjoe mill-fond "Fuego" Ii jinsab fi Triq Santu Wistin, St George's Bay, San Giljan u tirrilaxxja 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 is-somma komplessiva ta' erba' mija erba' u sebghin u
seba' mija u erba' u sebghin Euro u disghin centezmu [€474,774.90], rappresentanti arretrati ta' kera ghall-parti mis-sena 2014, ghas-snin 2015 u 2016 - kollox skond ma intqal fuq u ghar-ragunijiet imsemmija.

B'riserva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti inkluza dik ghall-gbir ta' kull ammont iehor Ii 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-ittra ufficcjali tal-21 ta' Dicembru 2016 kontra l-intimati li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata ta’ Brian Zammit.

Ra li l-intimati gew debitament notifikati bir-rikors u bl-avviz ghas-smiegh.

Ra li fis-seduta tat-22 ta' Gunju 2017 l-intimati inghataw id-dritt li jipprezentaw risposta, izda nonostante dan ebda risposta ma giet prezentata.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti kera lis-socjeta' intimata l-fond 'Feugo' fi Triq Santu Wistin, St George's Bay, San Giljan permezz ta' skrittura privata tas-17 ta' Dicembru 2009 ghal perjodu ta' ghaxar snin liema perjodu kellu jiddekorri mill-1 ta' Jannar tas-sena 2010 u jittermina fil-31 ta' Dicembru 2019. L-ewwel hames snin kienu *di fermo* mentri l-ohrajn *di rispetto*. Fuq l-istess skrittura gew miftehma r-rati tal-hlas tal-kera billi kien hemm diversi awmenti miftehma. Fost il-klawsoli giet miftehma dik bin-numru 8 li stipulat li fil-kaz li l-inkwilin ikun moruz fil-pagament ta' tlett (3) xhur konsekuttivi, il-proprjetarju jkollu l-jedd li jittermina l-kera u dan minghajr pregudizzju ghad-dritt li jesigi l-arretrati tal-kera. F'kaz ta' tali terminazzjoni il-proprjetarju jkollu d-dritt jirriprendi l-pussess tal-fond purche' huwa jkun baghat ittra registrata lill-inkwilin sabiex jintimah jaffettwa l-pagament u l-istess inkwilin jibqa' moruz ghal hmistax-il gurnata wara n-notifika tal-istess ittra registrata. Fuq din l-istess skrittura dehru l-intimati l-ohra li flimkien u solidalment iggarantew l-obbligazzjonijiet assunti mill-inkwilin.

Ir-rikorrent baghat ittra ufficjali fil-21 ta' Dicembru 2016 lis-socjeta' intimata li giet debitament notifikata izda baqghet inadempjenti. Tali ittra giet ukoll notifikata lill-garanti.

Brian Zammit xehed fis-seduta tal-14 ta' Settembru 2017 li l-ammont mitlub ghadu dovut anzi minn dakinhar tal-prezentata tar-rikors guramentat zdied.

Kif diga' gie rilevat l-intimati baqghu la pprezentaw ir-risposta u wisq anqas dehru.

Mir-rizultanzi processwali t-talbiet tar-rikorrenti gew ippruvati.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta’ u jiddeciedi billi jilqa’ t-tieni, it-tielet, ir-raba’ u l-hames talbiet rar-rikorrenti ughalhekk:

1) Jiddikjara illi s-socjeta' intimata ma ghandhiex aktar dritt ta' protezzjoni in okkupazzjoni tal-imsemmi fond;
2) Jiddikjara xolta il-kirja relattiva kostitwita bl-iskrittura privata tal-17 ta' Dicembru 2009;
3) Jordna l-izgumbrament tas-socjeta’ intimata mill-fond propjeta tar-rikorrenti u cjoe mill-fond "Fuego" Ii jinsab fi Triq Santu Wistin, St George's Bay, San Giljan u tirrilaxxja l-pussess ta' l-istess fond liberu u vakanti, fi zmien qasir u perentorju ta’ xahrejn millum,
4) Jikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom illi jhallsu lir-rikorrenti is-somma komplessiva ta' erba' mija erba' u sebghin u seba' mija u erba' u sebghin Euro u disghin centezmu [€474,774.90], rappresentanti arretrati ta' kera ghall-parti mis-sena 2014, ghas-snin 2015 u 2016

Invista li l-intimati ingahtaw id-dritt li jipprezentaw risposta l-Bord l-ewwel talba giet ezawrita u ghal tali talba l-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez (hlief ghal dak li jirrigwarda l-ewwel talba) u bl-imghax kif mitlub a karigu tal-intimati.

Dr Josette Demicoli LL.D.

Magistrat

Lorianne Spiteri

Deputat Registratur