BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Rosaria Stockton (565264M)

Vs

Donald Micallef (207082M)

Rikors Guramentat Numru: 165/17

Illum 19 ta' Frar 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rosaria Stockton (565264M) li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond li kien maghruf bl-isem 'Stumble Inn' ilium maghruf bhala 'Rookies Sports Bar & Grill', gewwa Triq I-Isponoz, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar;

2. Illi r- rikorrenti kienet kriet lill-intimat il-fond li kien maghruf bl-isem 'Stumble Inn' illum maghruf bhala 'Rookies Sports Bar & Grill', gewwa Triq I-Isponoz, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar, u dan permezz ta' skrittura datata s-16 ta' Frar tas-sena 2017 (kopja annessa u mmarkata 'Dok RS1);

3. Illi sa mill-bidu nett l-intimat kien naqas mill-obbligi assunti minnu favur ir-rikorrenti fl-iskrittura tas-16 ta' Frar, 2017 meta sa Lulju ta' l-istess sena, ghajr ghal pagament wiehed u cioe ghall-kirja li kienet thallset ma' l-iffirmar tal-istess skrittura, l-intimat kien naqas milli jhallas il-kirjiet dovuti, u cioe dawk ta' Gunju u ta' Lulju tas-sena 2017, id-depozitu dovut, il-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u l-ilma, u dawn fost affarijiet ohra;

4. Illi b'konsegwenza ta' dan kollu, u bil-buona volonta tar-rikorrenti, bejn il-partijiet kienet giet iffirmata skrittura ohra datata 1-4 ta' Lulju, 2017 (kopja annessa u mmarkata Dok RS2) u dan sabiex jigu regolati b'mod aktar konvenjenti ghall-intimat I-obbligi assunti mill-istess intimat fi-iskrittura tas-16 ta' Frar tas-sena 2017 kif ukoll sabiex jigi provdut ftehim ghall-hlas tal-arretrati dovuti sa dak in-nhar mill-intimat lir-rikorrenti;

5. Illi minkejja dan l-arrangament l-intimat baqa' inadempjenti fl-obbligi tieghu u dan anki wara li l-istess intimat gie interpellat bosta drabi, inkluz bl-ittra ufficjali (numru 2693/2017 - kopja legali annessa u mmarkata Dok RS3), notifikata lilu fit-2 t' Awissu tas-sena 2017, sabiex jonora l-obbligi minnu assunti inkluzi izda mhux biss sabiex ihallas l-ammonti dovuti u sabiex jizgombra mill-fond;

6. Illi fl-istess ittra ufficjali (numru 2693/2017), l-intimat kien gie mwissi li r-rikorrenti kienet qed tibbaza t-talba taghha fuq il-paragrafu numru 3 tal-iskrittura privata tal-4 ta' Lulju, 2017, u cioe li l-kirja tigi rexiza ipso jure ai termini tal-artikolu 1569 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u allura minghajr il-bzonn ta' aktar azzjoni legali da parti tar-rikorrenti u dan ghar-ragunijiet fl-istess ittra indikati;

7. Illi l-intimat kien gie nterpellat ukoll sabiex fi zmien gimgha mid-data ta' l-ittra ufficjali jirritorna l-pussess vakanti tal-fond lir-rikorrenti u li fin-nuqqas l-intimat kien se jibda jehel penali ta' sitt mitt euro (€600.00) kuljum ghal kull gurnata ta' dewmien ;

8. Illi in segwitu ta' tali ksur lampanti ta' l-obbligi assunti minnu, r-rikorrenti issostni li l-intimat sa min-notifika tal-ittra ufficjali (numru 2693/2017), u cioe sa mit-2 t' Awissu tas-sena 2017, tilef id-drittijiet lokatizji tieghu fil-fond de quo, u ghaldaqstant huwa kien imissu jizgombra mill-istess fond, propjeta tar-rikorrenti, minghajr aktar dewmien;

9. Illi l-istess drittijiet lokatizzji intilfu stante illi l-intimat kien moruz fil-hlasijiet tal-kera dovuti lir-rikorrenti u dan ghall-perjodu sa minn Gunju tas-sena 2017, kif ukoll fil-hlasijiet ohra indikati fl-ittra ufficjali (numru 2693/2017) fosthom sa llum bilanc ta' €948.05 dovut lill-Malta Tourism Authority (Dok RS4), u bilanc ta' €4,104.35 dovut lill-ARMS Dok RS5;

10. Illi bejn it-2 t'Awissu, 2017 sal-4 ta' Oicembru, 2017 il-penali stabbiliti fl-iskrittura datata 1-4 ta' Lulju, 2017 jammontaw ghal €74,400;

11. Illi minhabba l-inadempjenza assoluta u n-non kuranza tal-intimat kellha ssir din il-kawza;

12. Illi sa fejn taf ir-rikorrenti l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti ghat-talbiet attrici u ghalhekk jippersistu c-cirkustanzi

kontemplati fl-artikolu 16A(1)(b) tal Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex m'ghandux dan il-Bord:

1. Jideciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara illiI-intimat kiser l-obbligi assunti minnu meta naqas milli jhallas l-kirjiet dovuti u spejjez ohra miftehema dwarhom fl-iskritturi datati s-16 ta' Frar tas-sena 2017 u 1-4 ta' Lulju, 2017 iffirmati bejn il-partijiet;

3. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti is-somma ta' €3,600.00 rapprezentanti l-kera dovuta lir-rikorrenti mill-intimat ghax-xhur Gunju, Lulju u Awissu tas-sena 2017, liema skadenzi l-istess intimat huwa moruz fil-hlas taghhom u d-depozitu;

4. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti is-somma ta' €5,052.39 rapprezentanti l-bilanci fuq il-kontijiet ta' I-ARMS u tal-Malta Tourism Authority;

5. Jordna li l-intimat jitkecca mill-fond li kien maghruf bl-isem 'Stumble Inn' illum maghruf bhala 'Rookies Sports Bar & Grill', gewwa Triq I-Isponoz, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar u ghaldaqstant jawtorizza lill-istess rikorrenti jiehu lura l-fond 'Rookies Sports Bar & Grill' gewwa Triq l-Isponoz Bugiabba, limiti ta' San Pawl il-Bahar u ghal dan il-ghan jipprefigi zmien qasir u perentorju sabiex l-istess intimat jizgombra mill-imsemmi fond;

6. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €74,000, jew somma ohra verjuri li tista' tigi stabbilita sakemm jigi effetivament ivvakat il-fond, liema somma ta' €74,400 tirrapresenta l-penali hekk kif stabbiliti fl-iskrittura datata l-4 ta' Lulju 2017;

7. Jordna li fin-nuqqas ta' adempiment tal-intimat ma' l-ordnijiet tal-Bord, ir-rikorrenti tkun minn issa awtorizzta sabiex permezz ta' periti nominati taghmel dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex tidhol fl-istess fond u dan dejjem a spejjez tal-istess intimat;

B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti ghall-hlas ta' penali ulterjuri, jew kumpens sakemm il-fond jigi rritornat, kif ukoll azzjoni ghall-hlas tal-utilitajiet ikkunsmati mill-intimat u Danni fil-fond, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 2693/2017, u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-istess ittra ufficjali, sal-pagament effettiv, kontra l-intimat li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti.

Ra li l-intimat gie debitament notifikat izda ma deherx fis-seduta tallum.

Sema' x-xhieda tar-rikorrenti.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond inkwistjoni li hija kriet lill-intimat u li huwa maghruf 'Rookies Sports Bar & Grill', gewwa Triq l-Isponoz, Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar permezz ta'

skrittura tas-16 ta′ Frar 2017. Sa mill-bidu nett l-intimat ma kienx qieghed jassumi l-obbligi minnu assunti fl-istess skrittura. Ghalhekk ir-rikorrenti ffirmat skrittura ohra datata 4 ta′ Lulju 2017 sabiex jigu regolati b′mod aktar konvenjenti ghall-intimat fosthom ukoll sabiex ihallas l-arretrati tal-kera dovuti. Madankollu s-sitwazzjoni baqghet ma nbidlitx.

Ghalhekk ir-rikorrenti baghtet ittra ufficjali lill-intimat, li giet debitament notifikata lilu, li permezz taghha invokat il-klawzola numru tlieta tal-iskrittura private tal-4 ta′ Lulju 2017 li kienet tistipula li f′kaz li l-inkwilin jikser xi kundizzjoni tal-iskrittura tas-16 ta′ Frar 2017 il-kirja tigi terminate ipso jure. L-intimat baqa′ pero′ jokkupa l-fond u sahansitra lanqas hallas ghall-utilitajiet. Ir-rikorrenti sostniet li l-intimat ikkomunika maghha biex jippruvaw jirrizolvu amikevolment izda xejn ma nbidel.

Jirrizulta wkoll li l-partijiet kienu ftehmu ghal hlas ta′ penali fil-kaz li mat-terminazzjoni tal-kirja l-inkwilin ma jizgombrax mill-fond.

Fic-cirkostanzi jirrizulta li l-kirja giet terminata ipso jure minhabba ksur fl-obbligi assunti mill-intimat u mill-atti jirrizulta li t-talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa.

Ghal dawn il-motivi l-Bord jaqta′ u jiddeciedi, filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tas-seba′ talba, jilqa′ t-talbiet l-ohra kollha tar-rikorrenti u ghalhekk:

1. Jideciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara illi l-intimat kiser l-obbligi assunti minnu meta naqas milli jhallas l-kirjiet dovuti u spejjez ohra miftehma dwarhom fl-iskritturi datati s-16 ta' Frar tas-sena 2017 u l-4 ta' Lulju, 2017 iffirmati bejn il-partijiet;

3. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti is-somma ta' €3,600.00 rapprezentanti l-kera dovuta lir-rikorrenti mill-intimat ghax-xhur Gunju, Lulju u Awissu tas-sena 2017, liema skadenzi l-istess intimat huwa moruz fil-hlas taghhom u d-depozitu;

4. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti is-somma ta' €5,052.39 rapprezentanti l-bilanci fuq il-kontijiet ta' I-ARMS u tal-Malta Tourism Authority;

5. Jordna li l-intimat jitkecca mill-fond li kien maghruf bl-isem 'Stumble Inn' illum maghruf bhala 'Rookies Sports Bar & Grill', gewwa Triq I-Isponoz, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar u ghaldaqstant jawtorizza lill-istess rikorrenti jiehu lura l-fond 'Rookies Sports Bar & Grill' gewwa Triq l-Isponoz Bugiabba, limiti ta' San Pawl il-Bahar u ghal dan il-ghan jipprefigi terminu perentorju ta' tletin (30) jum sabiex l-istess intimat jizgombra mill-imsemmi fond;

6. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €74,000 liema somma tirraprezenta l-penali hekk kif stabilit fl-iskrittura datata 4 ta' Lulju 2017 liema somma tkopri sal-4 ta' Dicembru 2017, kif ukoll tikkundanna lill-intimat ihallas il-penali miftehma fl-istess skrittura ossia €600 kuljum mill-5 ta' Dicembru 2017 sakemm jigi effetivament ivvakat il-fond.

Bl-imghaxijiet legali u hlief ghas-seba' talba[1], l-ispejjez ghandhom ikunu a karigu tal-intimat.

[1] Li l-ispejjez taghha ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti.

Dr Josette Demicoli LL.D.

Magistrat

Lorianne Spiteri

Deputat Registratur