**Bord li Jirregola l-Kera**

**Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D**

**Budget Services Limited (C 12855)**

**vs**

**Moku Limited (C 72906)**

**Rik Gur Nru: 113/18**

**Illum 5 ta' Novembru 2018**

**Il-Bord,**

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

1. Illi s-socjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-fond Plot L, 1 Mall, Park Towers, Triq Borg Olivier, San Giljan, bl-isem ta' Moku Ltd – Coffee Shop;

2. Illi permezz ta' skrittura privata datata erbgha u ghoxrin (24) ta' Novembru elfejn u hmistax (2015) (Hawn anness u mmarkat bhala Dok 'A'), il-fond gie mikri lis-socjeta' intimata Moku Limited u dan skont il-pattijiet u kundizzjonijiet tal-istess skrittura;

3. Illi waqt il-kirja, is-socjeta' intimata ppruvat taghmel sullokazzjoni projbita. Interpellata sabiex tiddezisti (Ara itta legali hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B) milli taghmel dan, jirrizulta illi dan it-trasferiment sehh bi ksur tal-ftehim;

4. Illi s-socjeta' intimata zammet ukoll il-fond maghluq ghal perjodu twil ta' zmien, b'konsegwenza illi dan beda jikkawza dannu,

specjalment meta wiehed jikkonsidra illi dan il-hanut kien go kumpless ta' hwienet;

5. Illi aghar minn hekk, is-socjeta' intimata waqghet lura f'diversi pagamenti taghha, fosthom ta' kera, kontijiet ta' dawl u ilma, u licenzja tal-fond (Ara invoices, kontijiet u licenzja hawn annessi u mmarkati bhala Dok C1 sa C9);

6. Illi kien ghalhekk illi wara li s-socjeta' intimata naqset ghal disa' darbiet konsekuttivi milli tivversa pagamenti ta' dawl u ilma fl-ammont ta' tlett elef, mija u disgha Euro u hmistax centezmu (€3109.15), licenzja tal-fond fl-ammont ta' sitt mija, tnejn u disghin Euro u tmienja u disghin centezmu (€692.98), u arretrati ta' kera fl-ammont ta' erbat elef, tliet mija u erbgha Euro u erbgha u sittin centezmu (€4304.64), is-socjeta' attrici fethet kawza quddiem dan l-Onorabbli Bord ghall-hlas tal-arretrati flimkien mal-imghax;

7. Illi permezz ta' sentenza *res judicata* datata sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju elfejn u tmintax (2018) (Ara sentenza hawn annessa u mmarkata bhala Dok D) fl-ismijiet Ibrahim Halim (KI 487695M) in rapprezentanza ta' Budget Services Limited (C 12855) vs Moku Limited (C 72906), is-socjeta' attrici giet iddikjarata kreditrici kanonizzata tas-socjeta' intimata ghall-arretrati fl-ammont ta' tmint elef, mija u sitt Euro u sebgha u sebghin centezmu (€8106.77);

8. Illi fil-mori tal-kawza surriferita, giet intavolata kawza ta' spoll mis-socjeta' intimata versu r-rikorrenti dwar l-istess fond, meta waqt l-istess zmien il-konvenuta kienet qeghda tikser sfaccatament l-iskrittura tal-kera ghamlet trasferimenti pprojbiti u waqghet lura f'pagamenti u hlas ta' kera, li minnha nnifisha twassal ghat-terminazzjoni tal-iskrittura;

9. Illi filfatt l-iskrittura dwar lokazzjoni ffirmata bejn il-partijiet esplicitament tipprovdi illi

   *w. Should the Lessee fail to pay the rent within one week of the due date, the Lessor will have the right to terminate this contract without warning*

*'ipso jure' and 'ipso facto', and this without prejudice to any claim for payment of rent which is still due.*

10. Illi l-kirja ilha meqjusa tterminata sa minn gimgha wara li s-socjeta' konvenuta naqset milli thallas il-kera ghall-ewwel darba cioe, mit-Tnejn 9 t'Ottubru 2017 (Ara invoices ghall-hlas ta' kera hawn annessi u mmarkati bhala Doks C1 sa C3);

11. Illi ghalkemm l-iskrittura privata hija diga' meqjusa terminata, is-socjeta' attrici qeghda tfittex ikun hemm pronunzjament gudizzjarju illi jiddikjara li l-konvenuta ghandha tizgombra mill-fond b'mod immedjat u dan ai fini u effetti kollha tal-ligi;

12. Illi ghalhekk dan L-Onorabbli Bord qieghed jigi mitlub sabiex ighaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skont Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta:

13. Illi s-socjeta' attrici qeghda tiddikjara li s-socjeta' intimata m'ghandha l-ebda difiza x'taghti kontra t-talba taghha stante li diga' hemm pronunzjament gudizzjarju li jiddikjara li l-konvenuta hija moruza fil-hlas;

Tghid ghalhekk, is-socjeta' konvenuta ghaliex ghar-ragunijiet premessi l-Bord li Jirregola l-Kera m'ghandux:

1. Ighaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skont kif inhu stipulat fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Tiddikjara illi l-kera tas-socjeta' intimata fuq il-fond Moku Limited –Coffee Shop, Plot L2, 1 Mall, Park Towers, Triq Borg Olivier, San giljan giet terminata nhar it-Tnejn 9 t'Ottubru 2017, stante n-nuqqas ta' pagament tal-kera;
3. Jordna ghar-ragunijiet fuq premessi lis-socjeta' intimata sabiex tivvaka mill-fond li jinsab fl-indirizz Moku Limited – Coffee Shop, Plot L2, 1 Mall, Park Towers, Triq Borg Olivier, San Giljan u jipprefiggi zmien qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu

jizgombra mill-istess fond, u jnehhi dak kollu li huma hwejgu u jikkonsenja l-pussess battal tal-istess fond lir-rikorrenti;

4. Jawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex tirriprendi l-pussess ta' da nil-fond.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittri legali fuq imsemmija, kontra s-socjeta' intimata, minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li s-socjeta' intimata giet debitament notifikata u li fis-seduta tallum ebda rapprezentant taghha ma deher izda biss l-avukati difensuri tal-istess socjeta' li talbu li l-istess socjeta' tinghata' d-dritt li tipprezenta risposta izda tali talba giet michuda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Illi rrizulta li s-socjeta' intimata kriet minghand is-socjeta' rikorrenti l-fond inkwistjoni ghal skop kummercjali u dan permezz ta' skrittura tal-24 ta' Novembru 2015.

Illi rrizulta wkoll anki ghaliex hemm sentenza li ghaddiet in gudikat li s-socjeta' intimata kienet moruza fil-hlas tal-kera u servizzi u gie wkoll ikkonfermat fis-seduta tallum li tali nuqqas ta' hlas avvera ruhu sa mid-9 ta' Ottubru 2017.

Mhux kontestat lanqas li s-socjeta' intimata fethet kawza ta' allegat spoll fil-konfront tas-socjeta' rikorrent liema kawza infethet fit-22 ta' Dicembru 2017 fejn gie allegat li l-att spoljattiv sehh fl-4 ta' Novembru tal-istess sena. Invista ta' tali proceduri s-socjeta' intimata fis-seduta tallum sostniet li l-kawza odjerna hija intempestiva billi ghad hemm il-proceduri ta' spoll pendenti.

Dan il-Bord qies li dan l-argument ma setax fil-kaz odjern iservi bhala difiza ghas-socjeta' intimata u dan billi diga' gie stabilit li s-socjeta' intimata kienet moruza u ghalhekk skattat sa mill-ewwel nuqqas ta' pagament ta' kera l-klawsola *w* supracitata. Ghalhekk l-ezitu tal-proceduri tal-kawza dwar spoll xorta wahda mhux se jkollhom f'dan il-

kaz rilevanza tenut kont li s-socjeta' intimata diga' giet dikjarata moruza u kwindi sehh ksur ta' wahda mill-kundizzjonijiet lokatizji li jwasslu ghat –terminazzjoni tal-istess kirja.

Ghalhekk il-Bord iqis li s-socjeta' intimata ma ppruvatx fuq bazi prima facie li ghandha difiza valida x'taghti u iqis li mill-provi migjuba t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma misthoqqa.

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet kollha tas-socjeta' rikorrenti u ghalhekk ai fini tat-tielet u r-raba' talbiet jipprefiggi terminu perentorju ta' tletin (30) jum u jawtorizza ghalhekk lis-socjeta' attrici tirriprendi l-pussess tal-fond.

Bl-ispejjez kif mitluba  a karigu tas-socjeta' intimata.

**Dr Josette Demicoli**

**Magistrat**

**Cora Azzopardi**

**Deputat Registratur**