BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Simone Grech LL.D.

Rikors Nru 55/2019 SG

Kenneth Spiteri, Pamela Grech, Valerie Olsson

Vs

Francis Chetcuti u Wilhelmina Chetcuti

għal kull interess li jista' jkollha

Illum, 6 ta' Lulju 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors promutur li jaqra hekk:

1. *Illi l-esponenti u l-konvenuta Wilhelmina Chetcuti huma ko-proprjetarji tal-hanut Benelli Gunshop gia Franwin, 19, St Mary Street, Tarxien, u store bla numru f' Bunting Street, Rahal Gdid (vide kopja tal-causa mortis annessa u mmarkata bhala Dok KS 1, KS 2 u KS 3, KS 4 u arblu tar-razza anness u mmarkat bhala Dok KS 4i);*

2. *Illi kemm il-hanut kif ukoll l-istore kienu qed jikrew lill-konvenut Francis Chetcuti liema koncessjoni ta' lokazzjoni kummercjali lill-konvenut hija regolata bl-emendi permezz ta' l-Att X tas-sena 2009;*

3. *Illi l-kera gravanti l-istess fond kellha tithallas kull xahar, bir-rata tal-lum skont iz-zidiet fil-ligi illum fl-2018 kienet EUR 2,857.22 fis-sena ai termini tal-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Ligijeit ta' Malta li jirregola l-kirja kummercjali.*

4. *Illi ai termini tat-testment tad-defunta Hilda Spiteri datat 21 ta' Jnannar 2010 in atti Nutar Joe Cilia, il-kera ghandha tingabar mill-esponenti Pamela Grech (vide Dok KS4);*

5. *Illi l-ahhar skadenza ta' kera imhallsa mill-intimat Francis Chetcuti kienet fl-2015 liema kirja kienet pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem (vide kopja tal-ircevuta Dok KS 5);*

6. *Illi l-intimat Francis Chetcuti kien baqa' jirrifjuta li jhallas il-kirja skont iz-zidiet kontemplati fil-ligi tas-snin 2010 sal-2014 fejn il-pagamenti mhallsa minnu f' dan il-perijodu qatt ma kienu jinkludu z-zidiet dovuti sont il-ligi (vide kopja tal-ircevuta Dok KS5i sa KS 5iv);*

7. *Illi di piu l-esponenti huma a konoxxenza tal-fatt illi l-hanut izda b' mod partikolari l-istore jinsab fi stat hazin ta' manutenzjoni u ta' abbandun, u dan kif jista' jigi ampjament pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

8. *Illi l-intimat mhux qieghed jaghmel uzu mill-istore u ilu ma jaghmel uzu minn dan il-fond ossia store u kwindi inbidlet id-destinazzjoni tieghu bin-non-uzu (non si fa uso del fondo secondo la sua destinazione non usandone' -App Civ Schembri vs Bonnici – 8 ta' Frar 1954);*

9. *Illi r-rikorrenti interpellaw lill-intimat sabiex ihallas dak dovut u jottempora ruhu mal-ligi u dan permezz ta' ittri registrati u ittra ufficjali (vide kopja annessi Dok KS 6i u KS 6ii);*

10. *Illi r-raguni moghtija ghat-tardivita' u/jew non-pagament tal-kera dejjem kienet tikkonsisti fi problem finanzjarji da parti tal-konvenut u ghaldaqstant r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-konvenut m' ghandux eccezzjonijiet validi x' jaghti;*

11. *Illi ghalhekk u peress illi l-konvenut huwa moruz fil-hlas tal-kera u minhabba n-nuqqas ta' uzu principarjament tal-istore, allura l-lokazzjoni ghandha tigi terminata u s-sidien ikollhom id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni.*

12. *Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi jafu personalment bil-fatti kollha dikjarati u li ghalhekk kellha ssir din il-kawza;*

13. *Illi sa fejn jafu r-rikorrenti, il-konvenut ma ghandux eccezzjonijiet u difiza x' jaghti kontra din it-talba u ghaldaqstant il-Bord qed jigi mitlub sabiex jghaddi biex jiddeciedi l-kaz bid-dispensa tas-smiegh skont kif mahsub fl-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta necessarja.

1. *Tiddeciedi skont it-talba bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Tordna lill-konvenut sabiex jivvaka mill-fond lilu mikri u cioe' l-hanut Benelli Gunshop gia Franwin, 19, St Mary Street, Tarxien u store bla numru f' Bunting Street, Rahal Gdid, stante morozita fil-hlas tal-kera u non-uzu;*

3. *Tordna lill-konvenut jhallas lis-sidien is-somma ta' ghaxart elef, sitt mija u sebgha u sittin u tmienja u tmenin Ewro (EUR 10,667.88) ghall-arretrati ta' kera dovuta sal-2018 u ghal kull kera dovuta sat-terminazzjoni ta' l-imsemmija kirja, in toto jew pro rata;*

4. *Tordna lill-konvenut jhallas kwalsiasi kontijiet relattivi ghas-servizzi tal-hanut dovuti mill-konvenut.*
   Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni u bir-riserva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri fil-ligi.

Ra li l-intimati ġew notifikati skont il-liġi permezz tal-proċedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni, u li hadd minnhom ma deher fis-seduta tal-lum biex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni ġuramentata tal-fatti tal-istess rikorrenti Kenneth Spiteri, liema fatti huma minnu magħrufa kompriż id-dikjarazzjoni li l-intimati ma għandhom l-ebda oppożizzjoni x'jistgħu jagħmlu skont il-liġi.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Sema' lir-rikorrenti fis-seduta tal-lum.

Ra l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidra:

Mill-atti proċesswali jirriżulta li l-intimat jikri l-ħanut Benelli Gunshop ġia Franwin, 19, St Mary Street, Tarxien, u store bla numru f'Bunting Street, Raħal Ġdid. Jirrizulta li l-istess intimat huwa moruż fil-ħlas tal-kera; li l-ħanut jinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni u ta' abbandun, filwaqt li l-istore mhuwiex jintuża. Minkejja li l-intimat ġie interpellat diversi drabi mir-rikorrenti sabiex iħallas dak dovut u jottempra ruħu mal-liġi, l-intimat baqa' inadempjenti.

Illi ħadd mill-intimati ma deher għas-seduta tal-lum biex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

L-intimata Wilhelmina Chetcuti hija koproprjetarja tal-ambjenti in kwistjoni, u ġiet inkluża għal kull interess li jista' jkollha.

Peress illi għalhekk jimmerita li t-talbiet tar-rikorrent ikunu milqugħa bid-dispensa tas-smiegħ fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69.

Il-Bord qiegħed għalhekk, jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u għaldaqstant:

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jordna lil Francis Chetcuti sabiex fi żmien xahar mil-lum, jivvaka mill-ħanut Benelli Gunshop ġià Franwin, 19, St Mary Street, Tarxien, u mill-istore bla numru f' Bunting Street, Raħal Ġdid;

3. Jordna lil Francis Chetcuti sabiex iħallas lis-sidien tal-ambjenti, u ċioè lir-rikorrenti u lill-intimata Wilhelmina Chetcuti, is-somma ta' għaxart elef, sitt mija u sebgħa u sittin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmi (EUR 10,667.88) għall-arretrati tal-kera dovuta sal-2018, u għal kull kera dovuta sat-terminazzjoni tal-imsemmija kirja;

4. Jordna illi Francis Chetcuti jħallas kwalsiasi kontijiet relattivi għas-servizzi tal-ħanut dovuti minnu.

Bl-ispejjez u bl-interessi a karigu tal-intimat Francis Chetcuti.

Dr Simone Grech LL.D.
Maġistrat

Janet Calleja
Deputat Reġistratur