BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors numru: 20/2020

Cammast Properties Limited
(Co. Reg. Nru. C-5401)

vs

Paola Appignani

Illum, 16 ta' Settembru, 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors ippreżentat minn Cammast Properties Limited fil-5 ta' Frar, 2020, fejn ippremettiet:

"1. Illi l-istanti hija s-sid tal-proprjeta' numru 2, maghruf bl-isem ta' Capricorn u gieli bl-isem ta' Camelia u llum igorr l-isem ta' Oblico Cafe', sitwat f' Dawret il-Gzejjer gewwa San Pawl il-Bahar (minn hawn aktar 'il quddiem 'l-ewwel fond') u tal-proprjeta' ohra sitwata fuq in-naha ta' wara ta' l-ewwel imsemmija proprjeta' u maghha imniffed (minn hawn aktar 'il quddiem 'it-tieni fond'). Apparti bhala proprjetarja ta' l-imsemmija beni, l-istanti hija s-sid tal-kera fil-konfront ta' l-istess fondi u di fronti ghall-intimata.

2. Illi l-istanti kkoncediet l-imsemmija fondi b' lokazzjoni ghaz-zmien stipulat fl-iskritturi ta' lokazzjoni relattivi lill-intimata Paola Appigani. L-ewwel fond huwa regolat bi ftehim lokatizzju datat 23 t' gunju 2016 (Dok A) filwaqt li t-tieni fond huwa regolat bi ftehim lokatizzju datat 23 t' Ottubru 2017 (Dok B), entrambi bejn l-odjerni partijiet. Illi skond l-imsemmija skritturi, il-kera dovuta ghall-ewwel fond ghall-perjodu ta' bejn l-1 ta' Lulju, 2018 u t-30 ta' Gunju 2020 hija dik ta' EUR 63.00c (tlieta u sittin euro) kuljum, oltre VAT bir-rata ta' 18%, entrambi pagabbli skond kif imfisser fl-iskritturi ta' lokazzjoni relattivi cioe' fil-bidu ta' kull xahar bil-quddiem.

3. Illi dawn il-lokazzjonijiet huma intizi ghal skopijiet kummercjali hekk kif espressament deskritt fl-istess skritturi. Inoltre, il-lokazzjoni tat-tieni fond hija dipendenti minn dik ta' l-ewwel fond izda mhux vice versa u dan hekk kif specifikatament espress fi klawsola numru §26 tal-ftehim lokatizzju tat-23 ta' Ottubru 2017 liema klawsola tghid hekk: "It is expressly understood and agreed between the parties that if the original agreement is for any reason terminated, then this agreement shall also be deemed terminated, however if this agreement is for

any reason terminated, such termination shall not have any effect on the original agreement."

4. Illi kif naturali, obbligu ta' l-intimata bhala inkwilina ta' dawn iz-zewg fondi hija li, fost responsabbilitajiet ohrajn, hi puntwalment thallas il-kirjiet relattivi fl-ammonti u fiz-zmien specifikati fl-iskritturi lokatizji fuq imsemmija.

5. Illi nonostanti tali obbligu, l-intimata kisret l-obbligi u r-responsabbilitajiet taghha, u baqghet inadempjenti fil-hlas ta' diversi perjodi ta' kirjiet u cioe':

(a) *Illi l-intimata baqghet ma hallsitx puntwalment l-ammont ta' EUR 2,249.76c (elfejn, mitejn u disa' u erbghin euro u sitta u sebghin centezmu) bhala arretrati ta' kera marbuta mat-tieni fond. Solament wara li l-intimata giet interpellata b' ittra ufficjali datata 16 ta' Dicembru 2019 u notifikata fid-19 ta' Dicembru , 2019 ["Dok: C"] hi ssaldat l-ammont ta' €2,249.76c (elfejn, mitejn u disa u erbghin euro u sitta u sebghin centezmu) lill-istanti permezz ta' zewg pagamenti (wiehed ta' €1,481.58c u iehoir ta' €768.18c). Jigi rilevat li tali pagamenti sehhew wara z-zmien koncess fl-ittra ufficjali;*

(b) *Illi madanakollu, u nonostante li fl-istess imsemmija ittra ufficjali tas-16 ta' Dicembru , 2019 (notifikata fid-19 ta' Dicembru, 2019) l-intimata giet ukoll interpellata thallasa u tissalda l-arretrati ta' kera marbuta ma' l-ewwel fond fl-ammont ta' €4,534.74c (erbgha t'elef, hames mija u erbgha w tletin euro u erbgha u sebghin centezmu) (liema ammont jinkludi l-VAT) l-istess intimata baqghet passiva u inadempjenti. Dan l-ammont ghadu, ghalhekk, dovut bhala arretrati ta' kera dovuta lill-istanti mill-intimata sa l-1 ta' Dicembru, 2019.*

6. Illi kemm il-ftehim lokatizzju tat-23 ta' Gunju, 2016 dwar l-ewwel fond u kif ukoll dak tat-23 t'Ottubru, 2017 dwar it-tieni fond, jistipulaw dan fil-klawsola §8 taghhom: ≪The Parties hereby agree that failure on the part of the Tenant to pay all arrears of rent and any other amount due in terms of this Agreement, even if payable by the Tenant to any third party, within two (2) weeks from receipt/notification/service of a judicial letter from the Landlord requesting such payment shall enable the Landlord to immediately dissolve and terminate this lease, without in any way prejudicing the Landlord's right to collect any arrears and other amounts that may be due in terms of this Agreement, with interest. Furthermore should the Tenant be in breach of any other condition of this agreement and remains so in breach for a period exceeding fifteen (15) days from receipt/notification/service of a judicial letter from the Landlord requesting her to rectify such breach, then the Landlord will have the right to immediately dissolve and terminate this lease without in any way prejudicing its right to collect any arrears and other amounts that may be due in terms of this Agreement, with interest. ≫

7. Illi fid-dawl ta' dak fuq registrat, u kif ser jigi pruvat fil-kors tal-proceduri, huwa manifest li l-intimata kisret l-obbligi taghha qua inkwilina, u baqghet tivvjola l-obbligi, dmirijiet u obbligi taghha anke wara li giet debitament interpellata biex

tirrettifika l-posizzjoni taghha u koncessa zmien biex tadempixxi l-obbligi taghha. Mhux biss unilateralment ddecidiet thallas kif u meta riedet (u tardivament) l-arretrati ta' kera dwar it-tieni fond, izda sahansitra baqghet altament passiva u inerti dwar l-arretrati marbuta ma' l-ewwel fond, li sal-1 ta' Dicembru, 2019 jammontaw komplessivament ghal €4,534.74c (erbghat t'elef, hames mija u erbgha u tletin euro u erbgha u sebghin centezmu), VAT inkluza.

8. Illi dan kollu jittraduci ruhu fi ksur ta' l-obbligi, dmirijiet u responsabbilitajiet ta' l-intimata bhala l-inkwilina tal-fondi fuq deskritti u ghall-konsegwenti xoljiment u terminazzjoni kemm tal-lokazzjoni principali reegolata bil-ftehim tat-23 ta' Gunju, 2016 u, bhala korollarju naturali (u anke skond is-supra citata klawsola §26) ta' dik sekondarja kontemplata fil-ftehim tat-23 t'Ottubru, 2017.

9. Illi dan kollu sejjer jigi debitament pruvat f'dan il-procediment.

Ghaldaqstant, is-socjeta rikorrenti umilment titlob li dan il-Bord joghgbu:

(i) Jiddikjara illi l-intimata kisret l-obbligi, id-dmirijiet u r-responsabbilitajiet taghha bhala l-inkwilina kemm tal-lokazzjoni principali regolata bil-ftehim tat-23 ta' Gunju, 2016 u kif ukoll ta' dik sekondarja kontemplata fil-ftehim tat-23 t' Ottubru, 2017;

(ii) Bhala konsegwenza, jiddikjara bhala xolta u terminata l-lokazzjoni principali regolata bil-ftehim lokatizzju tat-23 ta' Gunju, 2016 u, bhala korollarju naturali, ukoll xclta u terminata l-lokazzjoni sekondarja kontemplata fil-ftehim tat-23 ta' Ottubru, 2017 u jordna l-izgumbrament ta' l-intimata mill-istess zewg fonti u ghal tali skop jiprefiggi zmien qasir u perentorju biex l-intimata taghmel dan;

(iii) Jiddikjara illi l-intimata kienet inadempjenti fl-obbligi taghha bhala inkwilina b'dana illi jiddikjara lill-istess intimata hija responsabbli ghall-hlas ta' l-arretrati ta' kera fl-ammont ta' €4,534.74c (erbghat elef, hames mija u erbgha u tletin euro u erbgha u sebghin centezmu) liema ammont jinkludi l-VAT, marbuta ma' l-ewwel fond, ossia numru 2, maghruf bl-isem ta' 'Capricorn' u gieli bll-isem 'Camelia' u illum igorr l-isem ta' 'Oblico Cafe', sitwat f'Dawret il-Gzejjer gewwa San Pawl il-Bahar;

(iv) Jikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti l-imsemmi l-ammont ta' €4,534.74c (erbghat eleft, hames mija u ebgha u tletin euro u erbgha u sebghin centezmu).

Bl-ispejjez tal-prezenti proceduri kontra l-intimata, li hija ingunta minn issa ghas-subizzjoni, inkluzi l-ispejjez marbuta ma' l-ittra ufficjali tas-16 ta' Dicembru, 2019 [ref. Nru. 4948/2019] kif wkoll l-ispejjez inkorsi in konnessjoni mat-traduzzjoni ta' dan ir-rikors mill-lingwa Maltija ghal dik Ingliza, u bl-imghax fuq l-ammont mitlub dekorribli mid-19 ta' Dicembru, 2019, (data notifika ittra ufficjali) sad-data tal-pagament finali u effettiv, u b'riserva a favur tas-sojecta' rikorrenti, ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri lilha spettanti skond il-ligi kontra l-istess intimata.

Ra li l-konvenuta ġiet notifikata, iżda ma dehritx għas-seduta li fiha ġiet appuntata din il-kawża għas-smigħ;

Sema' x-xhieda ta' Ronald Camilleri mogħtija fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2020;

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra li r-rikorrenti ma kellux aktar provi xi jressaq;

Sema' sottomissjonijiet da parti tas-soċjetà rikorrenti;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza in difett ta' ostakolo.

Ikkunsidra:

Dan il-Bord huwa sodisfatt mill-provi prodotti dwar il-kontenut tar-rikors ippreżentat minn Cammast Properties Limited, u ċioè li Cammast Properties Limited ikkonċediet b'titolu ta' lokazzjoni, l-ambjenti indikati fl-istess rikors, lill-intimata ai termini tal-ftehim datat 23 ta' Ġunju 2016 (fol 5 et seq), u l-iskrittura tat-23 ta' Ottubru 2017 (fol 32 et seq). Irriżulta wkoll mix-xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Lulju 2020, li l-ammonti ndikati fl-istess rikors, għadhom dovuti.

Jirriżulta minn Dok A a fol 47, illi l-ammonti dovuti kienu jirrigwardaw l-ewwel fond kopert bil-ftehim tat-23 ta' Ġunju 2016, għall-pendenzi ta' kera dovuti minn Novembru 2019 sa Diċembru 2019, u li jammontaw għal elfejn, mitejn u tletin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€2,230.20) u elfejn, tliet mija u erba' Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€2,304.54) li jaslu għal total ta' erbat elef, ħames mija u erbgħa u tletin Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€4,534.74) (li huwa l-ammont mitlub f'din il-kawża).

Jiġi sottolinjat illi ai termini ta' klawsola 8 tal-ftehim lokatizzju tat-23 ta' Ġunju 2016, f'każ ta' inadempiment fil-ħlas tal-kera, is-sid ikollu dritt jittermina l-kera, u dana fi żmien ġimgħatejn minn notifika ta' ittra uffiċjali mibgħuta lill-inkwilin, li permezz tagħha jintalab il-ħlas ta' tali kera dovuta. Tali ittra uffiċjali saret u ġiet notifikata lill-intimata, hekk kif jirriżulta minn Dok C a fol 44. Għaldaqstant,ġjaladarba dan il-ħlas baqa' qatt ma sar, hekk kif ikkonferma r-rappreżentant tas-soċjetà rikorrenti quddiem dan il-Bord, tiskatta l-applikazzjoni tal-klawsola 8 tal-istess skrittura.

In oltre, il-Bord jagħmel referenza wkoll għall-klawsola 26 tal-ftehim tat-23 ta' Ottubru 2017, fejn jingħad li f'każ li l-ftehim oriġinali, u ċioè dak tat-23 ta' Ġunju 2016, jiġi terminata għal kwalunkwe raġuni, il-ftehim tat-23 ta' Ottubru 2017, jiġi wkoll terminat. Għaldaqstant, b'applikazzjoni ta' din il-klawsola, anke l-ftehim lokatizzju tat-23 ta' Ottubru 2017, sejjer jiġi terminat.

Decide

Għaldaqstant, dan il-Bord qed jaqta' u jiddeċiedi dan il-każ, billi jilqa' it-talbiet tar-rikorrenti fis-sens li, (i) jiddikjara li l-intimata kisret l-obbligi, id-dmirijiet u r-responsabbilitajiet tagħha bħala inkwilina; (ii) jiddikjara bħala xolta u terminata l-lokazzjoni prinċipali regolata bil-ftehim lokatizzju tat-23 ta' Ġunju 2016, u wkoll xolta u terminata l-lokazzjoni sekondarja kontemplata fil-ftehim tat-23 ta' Ottubru 2017, filwaqt li (iii) jordna lill-intimata tiżgombra miż-żewg ambjenti in kwistjoni f'terminu perentorju ta' xahar mil-lum; (iv) jiddikjara li l-intimata kienet inadempjenti fl-obbligi tagħha bħala inkwilina, u hija responsabbli għall-ħlas ta' arretrati ta' kera fl-ammont ta' erbat elef, ħames mija u erbgħa u tletin Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€4,534.74c), liema ammont jinkludi l-VAT marbuta mal-fond 2, magħruf bl-isem ta' Capricorn, u ġieli bl-isem ta' Camelia, u llum iġorr l-isem ta' Oblico Cafe, f'Dawret il-Gżejjer, ġewwa San Pawl il-Baħar, u (v) jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' erbat elef, ħames mija u erbgħa u tletin Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€4,534.74c).

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet kif mitluba a karigu tal-intimata, u b'riżerva għal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti skont il-liġi kontra l-intimata.

Maġistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur