BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Norbert Grech u martu Amanda Grech

vs

Joseph Sammut

Rikors Guramentat Numru: 139/2020JD

Illum 2 ta' Ottubru 2020

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk :

Illi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 25 ta' Lulju 2018 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'A') l-esponenti krew lill-intimat il-hanut bl-isem 'L'Escargot' fi Triq George Borg Olivier, Mellieha ghall-perjodu ta' ghaxar snin versu l-kera u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmija skrittura;

Illi meta ha dan il-hanut b'titolu ta' kera minghand ir-rikorrent, l-intimat beda joperah taht l-isem 'Numley's';

Illi a tenur ta' klawsola 6.1 tal-iskrittura ta' lokazzjoni l-intimat kien obbligat li, a spejjez tieghu, jipprokura l-hrug ta' polza ta' assigurazzjoni ma' kumpanija reputabbli t'assigurazzjoni biex ikopri l-imsemmi hanut izda l-intimat naqas milli jaghmel dan u ghalhekk ir-rikorrenti kienu kostretti, anke b'sens ta' responsabbilita' anke lejn terzi, li jipprokuraw tali polza t'assigurazzjoni huma stess u hallsu premium ta' sitt mija u sitt Ewro u sebgha u tletin centezmu (€606.37) (ara Dok. 'B' hawn anness);

Illi wkoll a tenur ta' klawsola 5.3 tal-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni l-intimat obbliga ruhu li jhallas b/mod tempestiv il-licenzji u l-permessi

kollha relattivi ghall-imsemmi hanut lilu mikri izda naqas milli jaghmel dan tant illi naqas li jhallas il-kontribuzzjoni tal-Malta Tourism Authority ghas-snin 2019 u 2020, fis-somma ta' disa' mija u sittax-il Ewro u sittin centezmu (€916.60) kull sena, filwaqt li naqas ukoll milli jhallas il-kontribuzzjoni lill-Awtorita' tal-Artijiet ghas-snin 2019 u 2019, fis-somma ta' elfejn u hames Ewro (€2,005.00) kull sena ;

Illi b'rizultat tal-mizuri mhabbra mill-Gvern il-hlas tal-kontribuzzjoni dovuta lil Malta Tourism Authority ghas-sena kurrenti 2020 se tigi mahfura izda l-kontribuzzjoni tal-MTA ghas-sena 2019, fis-somma ta' €916.60, ghadha dovuta, l-istess kif ghadhom dovuti wkoll il-kontribuzzjonijiet ghas-snin 2019 u 2020 lill-Awtorita' tal-Artijiet fis-somma ta' €2,005, fis-sena, sabiex b'hekk l-intimat huwa moruz fil-hlas globali ta' erbat elef disa' mija u sitta u ghoxrin Ewro u sittin centezmu(€4,926.60) rapprezentanti arretrati ta' kontribuzzjonijiet relattivi ghall-permessi u l-licenzji tal-hanut lili mikri mir-rikorrenti u dan bi ksur ta' klawsola 5.3 tal-iskrittura ta' lokazzjoni ;

Illi wkoll a tenur ta' klawsola 5.2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni l-intimat obbliga ruhu li jhallas kull kont ta' dawl u ilma relattiv ghall-imsemmi hanut (liema servizzi ta' dawl u ilma baqghu registrati f'isem ir-rikorrent Nobert Grech) sa mhux izjed tard minn gimaghtejn minn meta huwa jinghata tali kontijiet, izda l-intimat naqas minn dan l-obbligu wkoll (minkejja li l-kontijiet kienu jigu lilu mghoddija minnufih) tant li hemm kont tad-dawl u ilma pendenti relattiv ghall-imsemmi hanut li jammonta ghal €5,377.12 (vide Dok. 'C') ;

Illi wkoll l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera ghax-xhur ta' Marzu, 2020 li ghalih sar biss hlas in parte ta' hames mitt Ewro (€500) ; April, 2020, Mejju, 2020, Gunju, 2020, u Lulju, 2020 u ghalhekk stante illi l-kera pattwita hija ta' €2,129.17 fix-xahar, a tenur ta' klawsola 3.1 tal-iskrittura ta' lokazzjoni) sallum l-intimat ghandu jaghti lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ghaxart elef mija u hamsa u erbghin Ewro u hamsa u tmenin centezmu (€10,145.85) rapprezentanti arretrati ta' kera ;

Illi r-rikorrenti interpellaw lill-intimat permezz ta' diversi ittri legali u emails sabiex jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu izda minkejja wedghi minnu maghmula s-sitwazzjoni baqghet l-istess bl-uniku pass 'il quddiem

li sar kien il-fatt illi l-hlas ta' kontribuzzjoni tal-MTA ghas-sena 2020 gie mahfur bil-mizuri mhabbra mill-Gvern pero' l-intimat da parti tieghu m'ghamel assolutament xejn biex jirranga s-sitwazzjoni, m'affetwa ebda pagament u l-hanut ghadu maghluqa sallum minkejja illi r-ristoranti ilhom numru ta' gimghat li gew permessi li jifthu wara r-rilassament fil-mizuri biex tigi kontenuta l-pandemija tal-covid-19 ;

Illi l-esponenti interpellaw lill-intimat permezz ta' Ittra Ufficjali Numru 1739/2020 datata 26 ta' Gunju, 2020 li permezz taghha l-intimat gie interpellat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-ammonti kollha li kienu minnu dovuti sal-mument tal-prezentata tal-imsemmija ittra ufficjali sa zmien hmistax-il gurnata mid-data tan-notifika lilu tal-imsemmija ittra ufficjali (kif stipulat fl-iskrittura ta' lokazzjoni) u gie mgharraf li, fin-nuqqas, ir-rikorrenti kienu sejrin jipprocedu kontra tieghu gudizzjarjament b'kawza ghar-ripreza tal-pussess liberu u battal tal-hanut in kwistjoni u l-izgumbrament tieghu minn go fih u ghall-hlas tal-ammonti kollha minnu dovuti ;

Illi l-imsemmija ittra ufficjali saret a tenur ta' klawsoli 3.5 u 12.2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 25 ta' Lulju, 2018 ;

Illi l-imsemmija ittra ufficjali giet debitament notifikata lill-intimat fl-4 ta' Lulju, 2020 imma minkejja li ghadda zmien utli lilu moghti fl-imsemmija ittra ufficjali abbazi ta' dak stipulat fl-iskrittura ta' lokazzjoni datata 25 ta' Lulju, 2018, l-intimat baqa' inadempjnti, ma hallas xejn minn dak minnu dovut lir-rikorrenti u l-hanut hallih maghluq minkejja li l-hwienet l-ohra kollha fil-Mellieha miftuha ghan-negozju ;

Illi in vista ta' dawn il-vjolazzjonijiet kollha tal-obbligi kuntrattwali da parti tal-intimat, ir-rikorrenti huma intitolati li jirriprendu l-pussess l-liberu u vakant tal-hanut illum bl-isem 'Numley's' (gja L'Escargot) fi Triq Gorg Borg Oliveri, Mellieha u dan anke a tenur tal-provvedimenti ta' klawsola 12.1 tal-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni ;

Illi l-esponenti jafu dawn il-fatti kollha personalment ;

Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jilqa' dawn it-talbiet

minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza stante li l-intimat m'ghandu ebda difiza x'jaghti ghal dawn it-talbiet , u dan kif konfermat ukoll fid-dikjarazzjoni guramentata li qed tigi pprezentata flimkien ma' dan ir-rikors ;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex ma' ghandux dan l-Onorabbli Bord :

1. Jiddeciedi skont it-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ;
2. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, jiddikjara terminata, ghar-ragunijiet premessi, il-kirja moghtija mir-rikorrenti lill-intimat tal-hanut bl-isem 'L' Escargot' (illum jismu Numley's) fi Triq Gorg Borg Olivier, Mellieha ;
3. Konsegwentement jikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord jizombra mill-hanut bl-isem 'L' Escargot' (illum jismu Numley's) fi Triq George Borg Olivier, Mellieha u jirrilaxxija l-pussess vakant tieghu (u jghaddi c-cwievet tal-istess) a favur tar-rikorrenti ;
4. Jiddikjara illi l-intimat ghandu jhallas lir-rikorrenti s-somma ta' sitt mija u sitt Ewro u sebgha u tletin centezmu (€606.37) rapprezentanti premium tal-insurance relattiva ghall-istess hanut, liema premium skont il-kuntratt ta' lokazzjoni kellha tithallas mill-intimat ;
5. Konsegwentement jikkundanna lill-intimat biex ihallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' sitt mija u sitt Ewro u sebgha u tletin centezmu (€606.37) ghar-raguni imsemmija f'talba numru (iv), bl-imghax ;
6. Jiddikjara illi l-intimat ghandu jhallas lir-rikorrenti s-somma ta' erbat elef disa' mija u sitta u ghoxrin Ewro u sittin centezmu (€4,926.60) rapprezentanti l-kontirbuzzjoni tal-Malta Tourism Association ghas-sena 2019 u l-kontribuzzjoni dovuta relattivament ghall-imsemmi hanut lill-Awtorita' tal-Artijiet ghas-snin 2019 u 2020, liema hlasijiet skont il-kuntratt ta' lokazzjoni ghandhom issiru mill-intimat ;
7. Konsegwentement jikkundanna lill-intimat biex ihallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' erbat elef disa' mija u sitta u ghoxrin Ewro u sittin centezmu (€4,926.60) ghar-raguni msemmija f'talba numru (vi), bl-imghaxx ;

8. Jiddikjara illi l-intimat ghandu jhallas lir-rikorrenti s-somma ta' hamest tliet mija u sebgha u sebghin Ewro u tnax-il centezmu (€5,377.12) rapprezentanti l-kont tad-dawl u l-ilma relattiv ghall-imsemmi hanut, liema hlas ta' kontijiet ta' dawl u ilma skont il-kuntratt ta' lokazzjoni huwa obbligat li jaghmlu l-intimat ;
9. Konsegwentament jikkundanna lill-intimat biex ihallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' hamest elef tliet mija u sebgha u sebghin Ewro u tnax-il centezmu (€5,377.12) ghar-raguni msemmija f'talba numru (vii) bl-imghaxx ;
10. Jiddikjara illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera ghax-xhur ta' Marzu 2020 li ghalih sar biss hlas in parte ta' hames mitt Ewro (€500) ; April, 2020 ; Mejju, 2020 ; Gunju, 2020 ; u Lulju, 2020 b'rata ta' €2,129.17 fix-xahar skont klawsola 3.1 tal-kuntratt tal-kera ;
11. Konsegwentament jiddikjara illi l-intimat ghandu jaghti lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ghaxart elef mija u hamsa u erbghin Ewro u hamsa u tmemin centezmu (€10,145.85) rapprezentanti arretrati ta' kera kif imsemmi fit-talba numru (10) ;
12. Konsegwentement jikkundanna lill-intimat biex ihallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' ghaxart elef mija u hamsa u erbghin Ewro u hamsa u tmenin centezmu (€10,145.85) rapprezentanti arretrati ta' kera ghar-raguni imsemmija f'talbiet numru (9) u (10), bl-imghaxx ;

Bl-ispejjez tal-prezenti u bl-imghaxx legali mid-data meta kull pagament kien dovut sad-data tal-hlas effettiv u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti skont il-ligi u skont il-kuntratt ta' lokazzjoni inkluz ghall-hlas ta' penali bhala danni pre-likwidati.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti.

Sema' lill-intimat jitlob li jinghata d-dritt li jipprezenta risposta guramentata billi kellu eccezzjonijiet validi, izda wara li sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet tali talba ma ntlaqghetx.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Jirrizulta mill-atti li permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni ffirmata nhar il-25 ta' Lulju 2018, ir-rikorrenti krew il-hanut mertu tal-proceduri odjerni lill-intimat bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm elenkati.

Il-bazi tat-talbiet tar-rikorrenti huma l-morozita' billi l-inkwilin naqas ghal diversi skadenzi jhallas il-kera, naqas li jhallas il-kontijiet tad-dawl u ilma u naqas li jassugura l-fond kif miftiehem tant li r-rikorrenti kienu kostretti jhallsu l-assigurazzjoni huma. Oltre dan lanqas hallas il-kontribuzzjoni lill-Awtorita' tal-Artijiet kif stipulat fl-islrittura ta' lokazzjoni. Ghalhekk huwa evidenti li l-intimat kiser diversi kundizzjonijiet stipulati.

Ir-rikorrenti in ottemperanza mal-klawsola 3.5 tal-iskrittura ta' lokazzjoni baghtu ittra ufficjali lill-intimat, li giet notifikata lilu, izda ebda hlas ma gie affettwat fit-terminu stipulat mill-istess klawsola.

L-intimat deher quddiem dan il-Bord u ma kkontestax dak kollu allegat u fit-trattazzjoni giet ukoll ammessa l-morozita' u li huwa baqa' moruz anki wara li rcieva l-ittra ufficjali. L-intimat izda sostna li sussegwenti ghal din l-ittra ufficjali kien hemm ftehim verbali mar-rikorrent sabiex huwa jibda jhallas l-ammont ta' erbat elef Euro fix-xahar liema ammont ikopri l-kera dovuta ghal dak ix-xahar partikolari u l-kumplament ikun ikopri l-arretrati ta' kera u kontijiet.

Ir-rikorrent jichad li kien hemm tali ftehim. Fil-frattemp l-intimat iddepozita l-ammont ta' erbat elef euro fi granet differenti fix-xahar ta' Awwissu fil-kont tar-rikorrenti. Biss pero r-rikorrenti ddepozitaw dan l-ammont permezz ta' cedola ta' depozitu fir-Registru ta' dan il-Bord billi sostnew li l-ammonti gew depozitati minghajr l-gharfien taghhom. L-intimat sostna wkoll li ddepozita s-somma ta' erbat elef Euro ohra fix-xahar ta' Settembru izda dan ma rrizultax in atti u r-rikorrenti mhumiex a konoxxenza taghhom.

Fi kwalunkwe kaz referenza ssir ghall-klawzola numru ghoxrin tal-

iskrittura ta' lokazzjoni minn fejn jirrizulta car li kwalunkwe tibdil jew zieda mal-iskrittura trid issir bil-miktub u ffirmata miz-zewg partijiet. Ghalhekk kwalunkwe tibdil fil-ftehim, li dan il-Bord mhux konvint li kien hemm, kellu jsir kif stipulat.

Ghalhekk fid-dawl ta' dan kollu, il-Bord qies li l-intimat ma rnexxilux jipprova li ghandu eccezzjonijiet validi x'jaghti.

Min-naha l-ohra l-Bord qies li t-talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa abbazi tar-rizultanzi processwali.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u inkwantu ghat-tielet talba qieghed jigi prefiss terminu perentorju ta' tletin (30) jum millum.

Bl-ispejjez u bl-imghax kif mitluba a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur