BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Rikors Numru 229/20

Bartolo Properties Limited

Vs

Angelo Pappalardo

Illum 1 ta' Gunju 2021.

Il-Bord,

Ra r-rikors promutur ipprezentat mis-socjeta` rikorrenti fis-26 ta' Novembru 2020 fejn gie premess is-segwenti:

"1. Illi b'kuntratt ta' kiri datat 16 ta' Ottubru 2017, l-esponenti kriet lill-intimat il-fond kummercjali llum jismu 'La Pizzoleria', 35, Wilga Street, Paceville, San Giljan, sabiex juzah bhala bar u restaurant, bil-kera u l-kundizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fl-istess kuntratt (Dok. A).

2. Illi l-intimat waqaf ihallas il-kera ta' dan il-fond f'Dicembru 2019, u mbaghad waqaf juza dan il-fond ghall-iskop li ghalih inkera lilu f'Marzu 2020.

3. Illi llum dan il-fond kummercjali ilu xhur maghluq u mhux uzat.

4. Illi b'ittra ufficjali tat-3 ta' Marzu 2020 (Dok. B), l-esponenti gibdet l-attenzjoni tal-intimat, u tat-terzi li l-esponenti kienet taf li setghu kienu assocjati mieghu fl-uzu kummercjali tal-fond, dwar il-morozita' tieghu fil-hlas tal-kera, u sejhitlu biex ihallas l-arretrati b'mod shih u immedjat, taht piena ta' xoljiment tal-kirja u tal-konsegwenzi l-ohra stipulati fil-kuntratt ta' kiri.

5. Illi minkejja li l-intimat sar jaf b'din l-interpellanza, huwa baqa' ma hallasx l-arretrati tal-kera, u intant halla l-fond maghluq u abbandunat.

6. Illi minhabba f'hekk, u wara li tatu zmien adegwat biex jirregola ruhu minhabba fil-pandemija, b'ittra legali tas-26 ta' Awissu 2020 (Dok. C), l-esponenti avzat lill-intimat li kienet qed tittermina b'effett immedjat din il-kirja, skond kif stipulat fil-kuntratt ta' kiri msemmi, minhabba fil-morozita' tieghu li jhallas il-kera f'disa' skadenzi konsekuttivi, u fakkritu li, skond il-kuntratt ukoll, huwa kien issa obbligat li jivvaka mill-fond u jirrilaxxjah battal favur l-esponenti b'mod immedjat.

7. Illi ghalkemm din l-ittra legali ma waslitx fl-indirizz moghti mill-intimat, b'avviz li l-intimat mhux maghruf f'dak l-indirizz (Dok. D), l-intimat xorta wahda sar jaf b'din l-ittra ghaliex inkariga lill-avukat tieghu jwiegeb ghaliha 'Minghajr Pregudizzju'.

8. Illi sal-lum, l-intimat baqa' ma vvakax mill-fond mikri lilu proprjeta' tal-esponenti, u lanqas ma hallas l-arretrati tal-kera sad-data tat-terminazzjoni fl-ammont ta' €45,241 (hamsa u erbghin elf mitejn u wiehed u erbghin Ewro).

9. Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) sabiex it-talba tal-esponenti ghall-izgumbrament tal-intimat mill-fond imsemmi u ghall-hlas tal-kera skadut u dovut, tigi deciza bid-dispensa tas-smigh tal-kawza billi sa fejn taf l-esponenti l-intimat ma ghandux difizi x'jaghti kontra dawn it-talbiet

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhirlu xierqa, l-esponenti titlob bir-rispett li, ghar-ragunijiet premessi, dan il-Bord joghgbu:

i. jiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini;

ii. tawtorizza lill-esponenti sabiex b'mod immedjat tirriprendi l-pussess tal-fond 'La Pizzoleria', 35, Wilga Street, Paceville, San Giljan, prevja l-ordni ta' zgumbrament minn dan il-fond kontra l-intimat;

iii. tikkundanna lill-intimat ihallas lill-esponenti s-somma ta' €45,241 (hamsa u erbghin elf mitejn u wiehed u erbghin Ewro) rapprezentanti l-arretrati tal-kera skadut u dovut sad-data tat-terminazzjoni tal-kirja.

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-intimat li jibqa' ngunt minn issa ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti kontra tieghu, inkluz ghall-hlas tal-penali ghad-dewmien stipulata fil-klawsola dsatax (19) tal-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet, liema penali sal-lum tammonta ghal €567,000 (hames mija u sebgha u sittin elf Ewro), u ghal kwalunkwe spejjez li jistghu jirrizultaw dovuti fir-rigward tas-servizzi fil-fond sad-data tal-izgumbrament. »

Ra illi fis-seduta tal-lum deher id-difensur tal-intimat li talab li l-intimat jigi awtorizzat jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

Ra id-digriet moghti minn dan il-Bord illum stess fejn cahad it-talba tal-intimat sabiex iressqu d-difiza tieghu u dan stante li m'ghandux difiza x'jaghti u li ma deherx ghall-istess seduta;

Ra d-dikjarazzjoni guramentata ta' John Bartolo;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra li l-Bord huwa obbligat li jaghti s-sentenza illum stess.

Ikkunsidra:

Illi mill-atti pprezentati mis-socjeta` rikorrenti jirrizulta illi hij proprjetarja tal-fond bl-isem "La Pizzoleria", 35, Wilga Street, Paceville, San Giljan. Illi l-imsemmi fond kien mikri lill-intimat permezz ta' kuntratt datat 16 ta' Ottubru 2017 ghal perjodu ta' tliet (3) xhur li setghu jiggeddu ghal perjodu ulterjuri ta' tliet (3) xhur sa massimu ta' tmienja u erbghin (48) estensjoni. Dan it-tigdid seta' jsir biss jekk l-intimat kien puntwali fil-hlas tal-kera. Dan it-tigdid awtomatiku ma kienx seta' jsehh jekk l-intimat kien moruz fil-kera dovuta.

Illi skont ma jirrizulta mir-rikors guramentat u mid-dikjarazzjoni guramentata ta' John Bartolo, l-intimat waqaf ihallas il-kera tal-imsemmi fond f'Dicembru 2019 u sussegwentement, f'Marzu 2020, waqaf juza l-istess fond ghall-iskop li nkera lilu.

Illi dan il-Bord huwa konxju illi f'Marzu 2020 Malta giet milquta bil-pandemija tal-Covid 19 u anke kien hemm ordni tas-Supretendent tas-Sahha Pubblika fejn gew maghluqa l-hwienet kummercjali. Madankollu ma kien hemm l-ebda obbligu fuq is-sidien li jnaqqsu l-kirjiet kummercjali u ghalhekk il-kirja stipulata baqghat ghaddejja.

Illi ghalhekk, peress li l-intimat kien qieghed jikser il-kundizzjonijiet tal-kirja vigenti bejn il-partijiet, is-socjeta` rikorrenti ddecidiet li ttemm il-kirja permezz ta' ittra mibghuta fis-26 ta' Awwissu 2020. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, ai termini ta' klawsola 2 tal-kuntratt lokatizju, il-kirja ma baqghatx tiggedded siccome` l-intimat waqaf ihallas f'Dicembru 2019. Madankollu s-socjeta` rikorrenti ghazlet li twaqqaf il-kirja f'Awwissu 2020.

Illi l-Bord iqis ghalhekk li t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma gustifikati u se jigu milqugha.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jilqa' l-ewwel talba tas-socjeta` rikorrenti, jilqa' r-rimanenti talbiet tal-istess socjeta` fit-termini hawn taħt enunċjati, u filwaqt li jiddikjara l-kirja *de quo* bhala xolta u terminata:

1. Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond "La Pizzoleria", 35, Wilga Street, Paceville, San Giljan u jikkundannah jizgombra mill-istess fond fi zmien jumejn (2) mil-lum;

2. Jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta` rikorrenti s-somma ta’ hamsa u erbghin elf, mitejn u wiehed u erbghin ewro (€45,241) rapprezentanti arretrati ta’ kera skadut u dovut sad-data tat-terminazzjoni tal-kirja.

Bl-ispejjez u bl-imghax sal-pagament effettiv kontra l-intimat.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Diane Gatt
Deputat Reġistratur