BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr. Charmaine Galea LL.D.

Illum 17 ta' Gunju 2021

Rikors Numru 198/2020

Palace Gate Limited (C-26056)

Vs

Shapes Company Limited (C-12210)

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta` rikorrenti pprezentat fil-15 ta' Ottubru 2020 li permezz tieghu gie premess is-segwenti:-

1. *"Illi s-soċjetà attriċi Palace Gate Limited hija proprjetarja ta' żewġ ambjenti kontigwi illi preżentement jiffurmaw il-lokal "The Gastro Pub", ġja magħruf bħala "The Londoner", ġewwa Triq id-Dragonara, San Ġiljan;*

2. *Illi l-imsemmija ambjenti, li kif intqal illum jiffurmaw stabbiliment wieħed, ġew mikrija lis-soċjetà konvenuta Shapes Company Limited, u dan bis-saħħa ta' żewġ kuntratti pubbliċi ta' lokazzjoni, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, datati rispettivament 20 t'April, 1991 (Dok* ***PGL 1****) u 29 t'April, 1994 (Dok* ***PGL 2****), sussegwentement emendati bis-saħħa ta' żewġ kuntratti oħra, ukoll ippubblikati min-Nutar Dottor Clyde La Rosa, tat-3 ta' Diċembru, 1998 (Dok* ***PGL 3****) u tad-9 ta' Mejju, 2000 (Dok* ***PGL 4****) rispettivament;*

3. *Illi apparti illegalitajiet li twettqu fuq il-post da parti tal-konvenuta fosthom xogħlijiet mhux awtorizzati mill-attriċi bi ksur ta' liġijiet tal-ippjanar, il-konvenuta naqset ukoll li tħallas diversi skadenzi ta' kera tant li l-aħħar skadenza ta' kera li tħallset tkopri sal-14 ta' Ottubru 2019, u għalhekk sal-lum hemm dovuti arretrati ta' kera u VAT fl-ammont ta' € 53,880.05, kif jidher mill-prospett anness Dok* ***PGL 5*** *u dan bi ksur tal-artikolu 3, li fiż-żewġ kuntratti ta' lokazzjoni jirregola l-ħlas tal-kera;*

4. *Illi l-artiklu 8 fiż-żewġ kuntratti ta' lokazzjoni fuq imsemmija jagħti d-dritt lill-attriċi xxolji l-kuntratt f'każ li l-konvenuta tonqos li tħallas l-arretrati ta' kera fi żmien tletin (30)*

jum minn meta tiġi interpellata u notifikata permezz ta' att ġudizzjarju sabiex tirrimedja n-nuqqas , u dan permezz tas-subartikolu (a):

> *"Independently of, and in addition to, the cases contemplated by law, the Lessor shall have the right to terminate the present letting if the lessee:*
> *(a) fails to pay any amount due as rent and interests in terms of clause three (3) and/or due as refund of insurance premium in terms of clause seven (7) within thirty (30) calendar days from the date of service of a judicial act intimating payment;..."*

Illi għalhekk, fl-20 ta' Mejju 2020, il-kumpanija attriċi ppreżentat ittra uffiċjali li permezz tagħha nvokat, oltre klawżoli oħra tal-kuntratti li jirrigwardaw illegalitajiet da parti tal-konvenuta li mhumiex mertu tal-kawża odjerna, il-klawżola 8(a) tal-kuntratti tal-20 ta' April, 1991 u tad-29 ta' April, 1994, u interpellat lill-konvenuta sabiex, apparti li tindirizza tali illegalitajiet, tħallas l-arretrati kollha tal-kera minnha dovuti bl-imgħax, fi żmien tletin (30) ġurnata min-notifika tal-istess ittra uffiċjali (Dok ***PGL6)*** *iżda nonostante li l-ittra ġiet notifikata fl-10 ta' Lulju 2020, il-konvenuta xorta waħda baqgħet inadempjenti;*

5. Illi ai termini tal-klawżola ħdax (11) tal-kuntratti lokatizji, f'każ li mat-terminazzjoni tal-kirja l-inkwilin ma jgħaddix lura lis-sid iċ-ċavetta tal-fond jew b'xi mod ieħor iżomm lis-sid milli jieħu lura l-pussess tal-fond, l-inkwilin jeħel penali ta' mitejn lira Maltija (Lm200), għal kull ġurnata li l-inkwilin ma jirritornax iċ-ċavetta jew għal kull ġurnata li l-inkwilin iżomm lis-sid milli jieħu lura l-fond:

> *"In the case of a termination, the Lessor shall have the right immediately to take material possession of the tenement and the Lessee binds himself, in such a case, to hand any keys of the tenement and not in any way to hinder the Lessor from taking material possession of the tenement; in default the Lessee will be liable to a penalty for mere delay in favour of the Lessor of two hundred Maltese Liri (Lm 200) for each calendar day of delay for handing the keys and/or for each calendar day of obstruction, to the taking over of material possession."*

6. Illi permezz ta' ittra legali datata 3 ta' Settembru, 2020 mibgħuta lid-direttur tal-konvenuta Joseph Camilleri, in rappreżentanza tal-istess konvenuta, il-kumpanija attriċi nfurmat lill-konvenuta li hija kienet qed tittermina l-kirja tal-fond lilha mikri ai termini tal-klawżola tmienja (8) tal-kuntratti lokatizji u waqt li interpellatha biex tikkonsenja l-fond battal u tħallas l-arretrati ta' kera, wissietha wkoll bid-drittijiet tagħha għal ħlas ta' danni u/jew penali u/jew spejjeż oħra lilha dovuti, jew li jistgħu jsiru dovuti, u għal kull rimedju ieħor spettanti lilha skont l-istess kuntratti ta' lokazzjoni u skont il-liġi. (Dok ***PGL 7****). Wara li l-ittra b'posta reġistrata ma ġietx miġbura (unclaimed), l-istess ittra ntbagħtet b'posta normali fl-istess indirizz.*

7. Illi l-konvenuta Shapes Company Limited sal-lum ma rritornatx il-pussess tal-fond lilha mikri.

8. Illi għalhekk qiegħda ssir din il-kawża;

9. Illi sa fejn taf is-soċjetà attrici, is-soċjetà konvenuta ma għandiex difiża x'tagħti kontra t-talbiet attriċi."

Illi għar-raġunijiet imsemmija, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meħtieġa u opportuna, is-soċjetà attriċi qiegħda titlob illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

(i) Jisma' u jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ għall-finijiet tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

(ii) Jiddikjara li l-kirja taż-żewġ ambjenti kontigwi illi preżentement jiffurmaw il-lokal "The Gastro Pub", ġja magħruf bħala "The Londoner", ġewwa Triq id-Dragonara, San Ġiljan ġiet determinata u xolta fit-3 ta' Settembru, 2020 skont il-klawżola tmienja (8) tal-kuntratti lokatizji viġenti bejn il-partijiet kif fuq premess;

(iii) Jordna lill-konvenuta sabiex tiżgombra mill-fond illum imsemmi "The Gastro Pub", ġja magħruf bħala "The Londoner", ġewwa Triq id-Dragonara, San Ġiljan, u jirritorna lis-soċjetà attriċi l-pussess liberu u battal tal-fond de quo, u dan fi żmien qasir u perentorju li jogħġbu jiffissa dan il-Bord;

(iv) Jiddikjara li s-soċjetà konvenuta hija moruża fil-ħlas tal-kera u għandha tħallas lis-soċjetà attriċi s-somma ta' € 53,880.05 jew somma verjuri bħala arretrati ta' kera u VAT dovuti sat-3 ta' Settembru, 2020;

(v) Jiddikjara li huma dovuti mill-konvenuta, danni ossia penali, dovuti bħala kumpens sakemm il-fond jitbattal, ai termini tal-paragrafu 11 tal-kuntratt lokatizju mid-data ta' dan ir-rikors maħluf;

(vi) Jillikwida l-istess danni ossia penali;

(vii) Jikkundanna lill-konvenuta tħallas l-arretrati ta' kera, flimkien ma' VAT, dovuti fis-somma ta' tlieta u ħamsin elf tmien mija u tmenin Euro u ħames ċenteżmi (€ 53,880.05), kif ukoll id-danni ossia penali likwidati minn dan il-Bord."

Sema' lid-difensur tas-soċjetà intimata jitlob li l-istess soċjetà tingħata l-fakoltà tikkontesta dawn il-proċeduri;

Sema' lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw dwar din it-talba u r-raġunijiet għala s-soċjetà intimata għandha tingħata l-fakultà mitluba;

Ra d-digriet Tiegħu tat-13 ta' April 2021;

Ra d-digriet Tiegħu tal-lum stess fejn ċaħad it-talba tas-soċjetà intimata stante li *prima facie* ma tatx raġunijiet suffiċjenti sabiex titħalla tikkontesta t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti;

Ra li għalhekk ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kellu jgħaddi għall-pronunzjament tas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi d-difensur tas-soċjetà intimata ssottometta, *inter alia*, illi s-soċjetà rikorrenti ma setgħetx unilateralment, mingħajr pronunzjament ġudizzjarju tittermina l-kirja *de quo*. Min-naħa l-oħra d-difensur tas-soċjetà rikorrenti ssottometta li dan l-istess soċjetà setgħet tagħmlu abbażi ta' klawsola 8 (a) tal-kuntatti lokatizji tal-20 ta' April 1991 u tad-29 ta' April 1994.

Minn qari tal-klawsola in kwistjoni jirriżulta li l-ante kawża tas-soċjeta` rikorrenti u s-soċjetà intimata ftehmu illi s-soċjetà rikorrenti **kellha d-dritt tittermina l-kirja jekk, fost oħrajn, ma titħallasx il-kera fi żmien tletin (30) ġurnata kalendarja minn meta tiġi interpellata u notifikata b'att ġudizzjarju biex tagħmel tali ħlas.** Illi fil-fehma tat-Tribunal m'hemmx dubju li hawn non si tratta ta' kundizzjoni riżoluttiva. Il-partijiet ma ftehmux li hekk kif iseħħ nuqqas ta' pagament wieħed il-ftehim jiġi terminat *ipso jure*. F'dan il-każ għalhekk l-artikolu tal-liġi applikabbli huwa dak a tenur tal-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili u konsegwentement s-soċjetà rikorrenti kellha tagħti avviż lis-soċjetà intimata li kienet se tinqeda bil-ftehim u li f'dan il-każ kienet se tittermina l-kirja u dan l-avviż ried isir permezz ta' ittra uffiċjali.

Illi jirriżulta illi din il-proċedura ġiet segwita billi s-soċjetà rikorrenti ppreżentat ittra uffiċjali fl-20 ta' Mejju 2020, liema ittra ġiet notifikata fl-10 ta' Lulju 2020, f'liema ittra s-soċjetà rikorrenti avżat lis-soċjetà intimata li jekk, *inter alia*, ma jitħallsux l-arretrati ta' kera, allura sejra tittermina l-kirja.

Illi jirriżulta wkoll illi sussegwentement, u ċioè fit-3 ta' Settembru 2020, intbagħtet ittra legali fejn is-soċjetà rikorrenti nfurmat lis-soċjetà intimata li *"qed tqis il-lokazzjoni bħala terminata ipso iure, u dan ai termini tal-klawsola 8 tal-istess kuntratti tal-20 ta' April 1991 u tad-29 ta' April 1994."*

Illi kwindi permezz tal-istess ittra s-soċjetà intimata ġiet formalment mgħarrfa illi l-kirja ġiet terminata.

Illi fir-rigward għat-talba għall-ħlas ta' arretrati ta' kera, is-soċjetà intimata ssottomettiet illi għandu japplika r-Regolament 3 (1) (c) tal-Avviż Legali 141

tal-2020 (Att Dwar is-Sospensjoni u l-Interruzzjoni ta' Perjodu ta' Żminijiet Legali u Oħrajn). Il-Bord josserva illi anke jekk għall-grazzja tal-argument, dan l-Avviż Legali kellu japplika għall-każ odjern, l-effetti tal-imsemmi Avviż Legali m'għadhomx effettivi u lanqas ma kienu effettivi meta s-soċjetà intimata ġiet notifikata bl-ittra uffiċjali fl-10 ta' Lulju 2020.

Illi fir-rigward tat-talba għall-penali jirriżulta illi l-partijiet kienu ftehmu illi f'każ li tiġi terminata l-kirja, allura s-soċjetà rikorrenti kellha dritt tieħu l-pussess materjali tal-fond immedjatament u s-soċjetà intimata obbligat ruħha li tagħti ċ-ċwievet tal-fond u ma tostakolax lis-soċjetà rikorrenti milli tieħu pussess materjali tal-istess fond. Illi mill-atti ppreżentati ma jirriżultax illi s-soċjetà rikorrenti sa issa qatt talbet li tieħu pussess materjali tal-fond jew li ġiet imfixkla mis-soċjetà intimata milli tieħu tali pussess. Dan it-tfixkil jista' jagħti lok għall-penali msemmija fil-kuntratti biss jekk is-soċjetà intimata ma tivvakax mill-fond in kwistjoni wara t-terminu li se jiġi deċiż minn dan il-Bord. Għaldaqstant it-talba għall-penali kif mitluba se tiġi miċħuda b'riserva għal kwalunkwe azzjoni spettanti lis-soċjetà rikorrenti jekk is-soċjetà intimata ma tivvakax mill-fond *de quo* fiż-żmien stipulat.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq esposti qiegħed jilqa' t-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti ħlief għat-talba numerata (v) u (vi) fir-rikors promutur li qegħdin jiġu miċħuda. Għaldaqstant il-Bord:

1. Jiddikjara li l-kirja taż-żewġ ambjenti kontigwi illi preżentement jiffurmaw il-lokal "The Gastro Pub", ġja magħruf bħala "The Londoner", ġewwa Triq id-Dragonara, San Ġiljan ġiet terminata u xolta fit-3 ta' Settembru 2020, skont il-klawsola (8) tal-kuntratti lokatizji viġenti bejn il-partijiet;
2. Jordna lis-soċjetà intimata sabiex tiżgombra mill-fond illum imsemmi "The Gastro Pub", ġja magħruf bħala "The Londoner", ġewwa Triq id-Dragonara, San Ġiljan, u jirritorna lis-soċjetà rikorrenti l-pussess liberu u battal tal-istess fond, u dan fi żmien erbgħin (40) ġurnata mil-lum;
3. Jiddikjara li s-soċjetà intimata hija moruza fil-ħlas tal-kera u għandha tħallas lis-soċjetà rikorrenti s-somma ta' tlieta u ħamsin elf, tmien mija u tmenin ewro u ħames ċenteżmi (€53,880.05) bħala arretrati ta' kera u VAT dovuti sat-3 ta' Settembru 2020;
4. Jiċħad il-ħames u s-sitt talba;
5. Jikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas l-arretrati ta' kera, flimkien ma' VAT dovuta, fis-somma ta' tlieta u ħamsin elf, tmien mija u tmenin ewro u ħames ċenteżmi (€53,880.05) però jiċħad it-talba għall-kundanna tad-danni ossia penali u dan mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe azzjoni talvota spettanti

lis-soċjetà rikorrenti wara li jiddekorri l-perjodu msemmi hawn fuq ta' erbgħin (40) ġurnata.

Bl-ispejjeż kif mitluba u bl-imgħax mid-data ta' kull skadenza sal-pagamenti effettiv kontra s-soċjetà intimata.

Dr. Charmaine Galea
Magistrat