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

Illum 19 ta' Lulju 2021

Rikors Numru 183/2021

George Delmar
Saviour Delmar
Mansueta Delmar

Vs

Vincenzo Gambuzza
Dolce Sicilia Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fil-15 ta' Ġunju 2021 li permezz tiegħu ġie premess is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **1, Xatt L-Imsida, Msida, kantuniera ma' Qrejten Street**, liema fond ġie mikri lill-intimati skont skrittura tal-15 ta' April 2015 hawn annessa u mmarkata bħala '**<u>Dokument B</u>**', taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.*

2. *Illi bi skrittura tal-10 ta' Ġunju 2015, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**<u>Dokument C</u>**', ir-rikorrenti kienu taw permess għal darba waħda biss lil Vincenzo Gambuzza biex jissulloka l-fond in kwistjoni lil Raffaele Cali.*

3. *Illi Raffaele Cali ittermina l-lokazzjoni li kellu ma' Vincenzo Gambuzza u b'mod abbużiv u illegali l-fond in kwistjoni ġie trasferit lil Roby Colarco li qed jopera bil-VAT number 20940023MT.*

4. *Illi barra minn hekk, l-intimati Gambuzza u Dolce Sicilia Limited m'humiex qed jħallsu l-kera dovuta lir-rikorrenti ammontanti għal €44,580, skond statement of account hawn anness u mmarkat bħala '**<u>Dokument D</u>**', u dawn kalkolati sat-30 ta' Ġunju 2021.*

5. *Illi kif jirriżulta mill-istess statement of account, l-intimati Gambuzza u Dolce Sicilia Limited, minkejja li ġew interpellati b'ittra uffiċjali 166A tat-8 ta' Mejju 2020, u tas-16 ta' Ottubru 2020, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***'Dokument E'*** *u* ***'Dokument F'****, waqfu jħallsu l-kera mill-1 ta' Jannar 2019, liema ittra uffiċjali ġiet risposta b'nota ta' opposizzjoni minn Vincenzo Gambuzza u Dolce Sicilia Limited tat-12 ta' Ġunju 2020, hawn annessa u mmarkata bħala* ***'Dokument G'****.*

6. *Illi ai termini tal-istess skrittura ta' lokazzjoni, r-rikorrenti għandhom dritt jbiddlu ċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni fin-nuqqas ta' adempjenza mhux biss ta' nuqqas ta' ħlas ta' xi rata semestrali, imma wkoll f'każ ta' inadempjenza ma kwalsiasi kundizzjoni fl-imsemmija skrittura, u dan kif jirriżulta minn klawżola 18 tal-istess skrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' April 2015.*

7. *Illi inoltre, ai termini tal-Artikolu 1614 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, t-trasferiment tat-tmexxija tal-istess fond kummerċjali fuq terzi jammonta għal sullokazzjoni projbita skond il-Liġi u skond il-ftehim raġġunt.*

8. *Illi ai termini tal-Artikolu 1569 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-kiri jinħall ukoll ipso jure, jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, bla ħsara tal-azzjoni tad-danni li tmiss lill-parti li favur tagħha jkun ġie miftiehem il-ħall tal-kuntratt jekk ikollha jedd skont il-liġi.*

9. *Illi l-intimati sa fejn jafu r-rikorrenti, m'għandhomx ebda difiża x'jagħtu kontra t-talba tagħhom.*

10. *Illi George Delmar jaf lilu nnifsu bil-fatti kif fuq esposti u jikkonferma dan bil-ġurament tiegħu.*

11. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża għall-iżgumbrament ta' l-intimati wara li ġew interpellati b'ittra uffiċjali tat-8 ta' Mejju 2020, mill-fond 1, Xatt L-Imsida, Msida, kantuniera ma' Qrejten Street, u għall-ħlas tal-ammonti u arretrati fuq referiti, oltre l-ħlas ta' kull kont pendenti konċernanti l-istess fond, wkoll sad-data tal-effettiv żgumbrament.*

Għaldaqstant*, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensata mis-smigħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mill-Liġi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimata tkun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi f'dik is-seduta li jkollha difiża li tiswa' u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

I. ***Jiddikjara u Jiddeċiedi*** *illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 1, Xatt L-Imsida, Msida, kantuniera ma' Qrejten Street mikri mir-rikorrenti lill-intimati għandha tiġi terminata a tenur tal-Liġi*

ipso iure a tenur tal-Artikolu 1614 u 1569 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema żgumbrament għandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord u dan taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhrulu xieraq u opportun.

II. ***Jordna** l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond 1, Xatt L-Imsida, Msida, kantuniera ma' Qrejten Street fi żmien qasir u perentorju.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeċiedi** illi l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' €44,580, oltre l-imgħax legali mit-8 ta' Mejju 2020, u kull kunseiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalsiasi kumpens dovut sal-effettiv żgumbrament, inkluż il-kontijiet tad-dawl u ilma.*

IV. ***Jikkundanna** lill-intimati sabiex jħallsu kull ammont hekk likwidat u/jew kundannat, kif wkoll kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv żgumbrament, inkluż kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma jew kontijiet oħrajn sal-effettiv żgumbrament u biex jiġu ordnati jdawwdu l-meters tad-dawl u ilma għal fuq ir-rikorrenti jew il-mandatarji tagħhom.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-8 ta' Mejju 2020, u tas-16 ta' Ottubru 2020 u tal-mandat ta' sekwestru nru. 771/2021 u bl-inġunzjoni ta' l-intimata għas-subizzjoni."

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' George Delmar a fol. 5 tal-proċess;

Sema' lid-difensur tal-intimat jitlob li l-istess intimati jingħataw il-fakoltà jikkontestaw dawn il-proċeduri;

Sema' lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw dwar din it-talba u r-raġunijiet għala l-intimati għandhom jingħataw l-fakultà mitluba;

Ra d-digriet Tiegħu tal-lum stess fejn ċaħad it-talba tal-intimati stante li *prima facie* ma tawx raġunijiet suffiċjenti sabiex jitħallew jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti;

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

Ikkunsidra:

Illi jirriżulta illi permezz ta' skrittura privata datat 15 ta' April 2015 ir-rikorrenti krew lill-intimati il-fond 1, Msida Seafront, kantuniera ma' Triq il-Qrejten, Msida u dana sabiex jintuża bħala fond kummerċjali.

Illi jirriżulta, u ma ġiex kontestat, illi hemm ammont ta' arretrati ta' kera dovuti lir-rikorrenti u dak kif aħjar spjegat fil-prospett anness mar-rikors promutur u mmarkat bħala Dokument D a fol. 29 tal-proċess. Illi l-intimati saħqu illi huma ma ħallsux għaliex kellhom pretensjoni ta' danni fil-konfront tar-rikorrenti. Illi pero` din l-istess pretensjoni bl-ebda mod ma ġiet imsemmija fin-nota ta' opposizzjoni intavolata wara li r-rikorrenti kienu intavolaw ittra uffiċjali fit-8 ta' Mejju 2020.[1]

Illi jirriżulta wkoll illi fil-kors tal-kirja r-rikorrenti kienu taw il-kunsens tagħhom sabiex il-fond lokat jiġi sullokat lil ċertu Raffaele Cali, u dan kif jirriżulta mill-iskrittura privata esebita a fol. 19. Madankollu jirriżulta wkoll illi ma kien hemm l-ebda kunsens biex l-istess fond jiġi sullokat lil terzi oħra, kif fil-fatt ġara.

Għaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi l-intimati kienu inadempjenti fl-obbligi kuntrattwali tagħhom u dan senjatament għal klawsola 17 u 18 tal-ftehim lokatizju tal-15 ta' April 2015. Kwindi, t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu milqugħa.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq esposti qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif ġej, u ċioe`:

1. Jilqa' l-ewwel talba u kwindi jiddikjara u jiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 1, Xatt L-Imsida, Msida, kantuniera ma' Qrejten Street mikri mir-rikorrenti lill-intimati qiegħda tiġi terminata a tenur tal-liġi *ipso iure* a tenur tal-Artikolu 1614 u 1569 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jilqa' t-tieni talba u jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond 1, Xatt l-Imsida, Msida, kantuniera ma' Triq il-Qrejten, Msida fi żmien ħamsin (50) ġurnata mil-lum;
3. Jilqa' in parte t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' erbgħa u erbgħin elf, ħames mija u tmenin ewro (€44,580) rappreżentanti arretrati ta' kera , oltre l-imgħax legali mit-8 ta' Mejju 2020, u ta' kwalunke ammont dovut fir-rigward ta' kontijiet ta' dawl u ilma konċernanti l-istess fond sad-data tal-iżgumbrament jekk ikun il-każ;
4. Jilqa' in parte r-raba' talba fis-sens illi jikkundanna lill-intimati jħallsu *in solidum* lir-rikorrenti s-somma ta' erbgħa u erbgħin elf, ħames mija u tmenin ewro (€44,580) rappreżentanti arretrati ta' kera dovuta fuq il-fond in kwisjtoni, u kwalunkwe ammont ta' kontijiet tad-dawl u ilma jew kontijiet oħrajn sal-effettiv żgumbrament jekk ikun il-każ. Jawtorizża wkoll lir-

[1] Dokument G a fol. 32

rikorrenti sabiex idawwru l-meters tad-dawl u ilma fuq isimhom jew il-mandatarji tagħhom wara li jgħaddi t-terminu ta' ħamsin (50) ġurnata imsemmi fil-paragrafu tnejn (2).

Bl-ispejjeż kif mitluba kontra l-intimati *in solidum* u bl-imgħaxijiet legali fuq l-arretati ta' kera hawn fuq likwidati dekoribbli mid-data ta' kull skadenza.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Diane Gatt
Deputat Reġistratur