BORD LI JIRREGOLA L-KERA GĦAL GĦAWDEX U KEMMUNA

CHAIRMAN DOTTOR SIMONE GRECH B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Numru: 4/2021 SG

Joseph Cassar martu Concetta sive Cettina Cassar

vs

Is-soċjeta' Jack & J Catering (P1851)

Illum l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

"1. Illi huma jikru lill-intimata l-hanut markat ufficialment numru hamsin (50), Pjazza Savina, Rabat, Ghawdex;

2. Illi l-lokazzjoni saret ghal zmien hmistax (15)-il sena, dekorribbli mill-ewwel (1) tà Gunju 2019, b'kuntratt tas-27 tà Marzu 2019 (anness u markat 'A');

3. Illi filwaqt li skont il-kuntratt, il-kera sa Dicembru 2019, kellha tithallas mill-intmata kull xahar bil-quddiem, b'effett mill-1 ta Jannar 2020, il-kera kellha tibda tithallas kull tliet (3) xhur bil-quddiem;

4. Illi l-ahhar hlas tal-kera li l-intimata hallset kien ghax-xahar tà Novembru 2019, u minn dak iz-zmien sallum ma sar ebda hlas iehor tal-kera minkejja li l-intimata giet interpellata ghall-hlas b'ittra gudizzjarja tat-tmienja (8) tà Gunju 2020 (ittra numru 206/2020), debitament notifikata lill-intimata fl-indirizz registrat taghha fil-11 tà Gunju 2020 (kopja annessa u markata 'B');

5. Ili huma dovuti lir-rikorrenti mill-intimata l-hlas tal-kera ghall-iskadenzi tà Dicembru 2019,

Jannar sa Marzu 2020, April sa Gunju 2020, Lulju sa Settembru 2020, Ottubru sa Dicembru 2020, Jannar sa Marzu 2021 li b'kollox jammontaw ghal sittax-il elf tmien mija u disghin ewro (€16,890);

6. *Illi l-kuntratt jipprovdi li kemm-il darba l-intimata tonqos milli toqghod ghall-kundzzjonijiet tal-kera kif pattwiti, fost nuqqasijiet ohra li ma thallasx il-kera skont it-termini pattwiti u tibqa moruza sa gimghatejn minn notifika lilha tà att gudizzjarju li jinterpellaha ghall hlas, ir-rikorrenti rrizervaw favur taghhom il-jedd li jitterminaw il kera u jiehdu lura l-pussess tal-hanut bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jitolbu l-hlas tal-kera shiha sa l-ahhar tà Dicembru 2021, li tammonta ghal disat elef sitt mija u hamsa u ghoxrin ewro (€9,625) ohra;*

7. *Ili inoltre sallum l-intimata halliet pendenti l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma tal-hanut li sa Frar 2020, jammontaw ghal elfejn mitejn u hamsa u sebghin ewro (€2,275) oltre l-kontijiet I jkun ghad fadal sa metal intimata tigi zgumbrata mill-fond u l-esponenti jiehduh lura fil pussess taghhom;*

8. *Illi r-rikorrenti jridu jipprocedu bil-kawza kontra l-intimata sabiex jitterminaw il-kirja kurrenti kif kienu rrizervaw li jaghmlu fil-kuntratt f'kaz li l-intimata tonqos li tosserva il-ftehim bil-miktub u li jithallsu wkoll tal-kera kollha dovuta sallum tà sittax-il elf tmien mija u disghin ewro (€16,890), tal-kontijiet kollha tas-servizzi li l-intimata halliet pendenti tal-hanut sallum, ghall-hlas ukoll tal-kera taz-zmien li fadal minn April sa Dicembru 2021, fl-ammont tà disat elef sitt mija u hamsa u ghoxrin ewro (€9,625) ohra, sa liema zmien gie miftiehem bejn il-partijiet li l-kirja ghandha tibqa wahda fissa u rrevokabbli u wkoll ghall-ispejjez tal-prezenti procedura;*

9. *illi sa fejn jafu huma l-intimata m'ghandhiex x'difiza x'taghti kontra t-talba tar-rikorrenti;*

Tghid ghaldaqstant l-intimata l-ghaliex m'ghandux dan il-Bord:

(i) *jaqtà u jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

(ii) *jiddikjara terminata l-kirja kostitwita bil-kuntratt tas-27 tà Marzu 2019, ghal ragunijiet hawn fuq imsemmija, u jawtorizza lill esponenti jiehdu lura l-pussess tal-hanut bil-miljoramenti kollha li talvolta saru jew setghu saru fih, u jizbombraw lill-intimata minn go fih;*

(iii) *jiddikjara illi l-intimata hi debitrici fil-konfront tar-rikorrenti fl ammont tà sittax-il elf tmien mija u disghin ewro (€16,890) tal iskadenzi kollha kera dovuta sallum, bl-imghax legali minn notifika tal-ittra ufficjali tat-8 tà Gunju 2020 (Ittra numru 206/20), sal effettiv pagament;*

(iv) *jiddikjara inoltre li hija dovuta lir-rikorrenti somma ulterjuri tà disat elef sitt mija u*

ħamsa u għoxrin ewro (€9,625), tal-kera għaż żmien li fadal minn April 2021 sal-aħħar tà Diċembru 2021, bl imgħax legali mid-deċiżjoni tal-Bord sal-effettiv pagament;

(v) jikkundanna lill-intimati wkoll li jħallsu lir-rikorrenti l-ħlasijiet dovuti tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-ħanut li ħalliet pendenti sallum fl-ammont li jammonta għal elfejn mitejn u ħamsa u sebgħin ewro (€2,275) jew ammont verjuri li jirriżulta fil-kors tal kawża.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-8 tà Ġunju 2020 (ittra numru 206/20), u tal-mandat tà sekwestru u tà qbid ippreżentati kontestwalment kontra l-intimata.

Bl-ingunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni li għaliha minn issa hi mħarrka."

Ra l-affidavit anness.

Ra l-ordni mogħtija fis-seduta ta' l-1 ta' Diċembru 2021.

Ra li l-intimata ġiet notifikata skont il-liġi u nonostante dan, baqgħet ma dehritx.

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni ġuramentata tal-fatti ta' l-istess rikorrenti.

Sema' lir-rikorrenti Joseph Cassar.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawża, ir-rikorrenti talbu li l-Bord jgħaddi biex jiddeċidi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-intimata kienet debitament notifikata b' dawn il-proċeduri.

Illi fis-seduta tal-lum, il-Bord iddeċieda li ma kien hemm ebda raġuni għaliex m' għandux jipproċedi l-biex jiddeċidi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap 69.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata kif ukoll wara li sema' lir-rikorrenti, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rekwiżiti proċedurali li titlob il-liġi taħt l-Artikolyu 16A tal-Kapitolu 69, ġew sodisfatti.

Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi, it-talba kif dedotta fir-rikors, hija ġustifikat, u hemm lok li s-sentenza tingħata bid-dispensa tas-smiegħ tal-

kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċidi billi jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti fl-intier tagħhom filwaqt li fir-rigward tal-ħames talba, il-Bord qed jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €2,398.82ċ rappreżentanti ħlasijiet dovuti tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-ħanut in kwistjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata nkluż dawk tal-ittra uffiċċjali tat-8 ta' Ġunju 2020 (ittra numru 206/20) u tal-mandat ta' sekwestru u ta' qbid ppreżentati kontestwalment kontra l-initmata.

(ft) Dr. Simone Grech
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

01.12.2021 – Bord4.2021 – Cassar Joseph et vs Jack and J Catering
884