



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. NOEL BARTOLO

B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

Right Location Property Investment Limited (C.87172)

Vs

Diaeddin Arab (ID 19450(A))

Illum 31 ta' Jannar 2022

Rikors Numru: 480/21 NB

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Right Location Property Investment Limited (C.87172)

ipprezentat fit-13 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

1. Illi s-socjeta rikorrenti hija s-sullokatur (sub-lessor) tal-fond kummercjali bl-indrizz Unit 1, St Goerge Street, Paceville, fil-prezent maghruf ukoll bhala, "Diaz Street Food";
2. Lli permezz ta' skrittura privata datata t-23 ta' Ottubru 2020, kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'A', is-socjeta' attrici issuollkat (sub-lessor) lil intimat Diaeddin Arab (ID 19450A) l-imsemmi fond kummercjali għall- perjodu ta' hames snin, mil-liema hames snin l-ewwel tlett snin huma di fermo u r-rimanenti sentejn huma di rispetto. Din is-sullokazzjoni saret versu l-hlas ta' kera fis-somma ta' hamsin Ewro (€50) eskluż il-VAT, kuljum liema kera toghla perjodikament kif indikat ahjar fl-listess kuntratt lokatizzju;
3. Illi l-intimat jinsab moruz f'diversi hlasijiet tal-kera relattiva minkejja li gie ripeutament interpellat mis-socjeta attrici kemm verbalment kif ukoll permezz ta' ittra u emails sabiex jirregolizza il-pozzizzjoni tieghu (vide Dok. B') Illi sa mid-data ta' din il-lokazzjoni l-

pagamenti komplessivi li ghamel l-intimat versu l-hlas tal-keram jammontaw biss ghas-somma ta' €3,500;

4. Lli ai termini tal-kuntratt lokatizzju de quo, fl-eventwalita illi s-sub-konduttur (sub-lesse) jonqos mill-obbligu tieghu illi jhallas il-keram dovuta u tali nuqqas jipperdura ghal iktar minn hmistax (15) il-gurnata mid-data li jkun notifikat b'lttra Ufficjali li permezz taghha jigi interpellat ihallas tali ammont, tali sullokazzjoni tittermina ipos jure;

5. Illi s-socjeta attrici ntavolat zewg ittri ufficjali wahda nhar is-27 ta' April 2021 u l-ohra nhar is-17 ta' Gunju 2021 (vide 'Dok. C u Dok D' rispettivament) fl-indirizzi provduti mill-intimat kif indikati fl-imsemmi kuntratt lokatizzju ghall-finijiet ta' notifika. Illi minkejja d-diversi tentattivi ta' notifika, l-intimat baqa' ma giex notifikat u ghalhekk kellha tigi addottata l-procedura tan-notifika bil-mezz tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni, vide l-avvizi pubblikati fil-gazzetta tal-Gvern u f'gurnal iehor ta' kuljum hawn annessi u mmarkati bhala 'Dok E' u 'Dok F';

6. Illi ai termini tal-artikolu 187(3) tal-Kap.12, l-ahhar pubblikazzjoni saret nhar it-22 ta' Lulju 2021. Illi b'hekk dan ifisser illi n-notifika tal-lttra Ufficjali sehhet nhar is-27 ta' Lulju 2021 u l-imsemmija hmistax (15) il-gurnata ghaddew nhar il-11 ta' Awwissu 2021;

7. Illi ai termini tal-ftehim ta' sullokazzjoni, l-keram komplessiva sa mill-bidu tal-lokazzjoni li kellha tithallas mil-intimat tammonta ghas-somma ta' €18,338.70 rapprezentati arretrati ta' keram;

8. Illi oltre dan, hemm kont pendenti tad-dawl u ilma fis-somma ta' €2,471.77, illi l-intimat ukoll naqas milli jhallas (vide Dok. 'G' hawn anness);

9. Illi minkejja li l-kuntratt ta' sullokazzjoni gie terminat ipso jure u minkejja li l-intimat jinsab moruz f'ammonti konsiderevoli rapprezentanti arretrati ta' keram u spejjez tad-dawl u ilma, l-intimat baqgħa inadempjant għall-ahhar u għadu jiddetjeni l-imsemmi fond sal-lum bla ma jhallas l-keram, bil-kont tad-dawl u l-ilma dejjem tiela' u bi pregudizzju enormi għad-drittijiet tas-socjeta rikorrenti;

10. Illi għaldaqstant ir-rikorrenti ma kellhom ebda triq ohra ghajr li jipprocedu b'din il-kawza bi proceduri specjali sommarji;

11. Illi għalhekk jezistu l-elementi kollha rikjesti a tenur tal-artikoli 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'jghati ghal dawn it-talbiet, u dan kif konfermat ukoll mir-rikorrenti fid-dikjarazzjoni guramentata li qed tigi prezentata flimkien ma' dan ir-rikors;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u oppurtuna:

(i) Jiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta;

(ii) Konsegwentament jikkudanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u parentorju li ghandu jigi prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord jizgombra mill-fond kummercjali bl-indirizz Unit 1, St Goerge Street, Paceville, li fil-prezent hu maghruf bhala, 'Diaz Street Food' u jirrilaxxa l-pussess vakanti tieghu a favur tar-rikorrenti filwaqt li jikkonsenja wkoll ic-cwieviet kollha relattivi ghall-imsemmi fond;

(iii) Jiddikjara illi l-intimat ghandu jhallas s-somma ta' hmistax il elf, tlett mija u tmienja u tletin ewro u sebghin centezmu (€15,338.70) rapprezentanti l-arretrati tal-hlas tal-kera relattiva ghall-imsemmi fond kummercjali;

(iv) Konsegwentament jikkundanna lill-Intimat biex ihallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' hmistax-il elf, tlett mija u tmienja u tletin euro u sebghin centezmu (€15,338.70) bl-imghax legali mid-data ta' kull skadenza ta' hlas ta' kera dovuta;

(v) Jiddikjara illi l-intimat ghandu jhallas lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn, erba' mija u wiehed u sebghin euro u sebgha u sebghin centezmu (€2,471.77) bhala kont tad-dawl u l-ilma u kull somma ohra illi tkun dovuta in linea ta' hlas ta' dawl u ilma sad-data tal-effettiv zgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni;

(vi) Konsegwentament jikkundanna lill-Intimat biex ihallas lir-rikorrenti l-imsemmija ta' elfejn, erba' mija u wiehed u sebghin euro u sebgha u sebghin centezmu (€2,471.77) flimkien ma kull somma ohra illi tkun dovuta in linea ta' hlas ta' dawl u ilma sad-data tal-effettiv zgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni;

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-Ittri Ufficjali Nru. 1695/2021 u 2447/2021 ('Dok. B u 'Dok. C rispettivament) u bl-imghax legali kontra l-intimat li huwa minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni

ohra spettanti lir-rikorrenti inkluzi dik ghad-danni f'kaz li jirrizulta li gew ikkawzati danni fil-fond in kwistjoni u ghal pagament tal-penali giornalieri mposti ai termini tal-kuntratt lokatizzju de quo.

Ra li l-intimat gie notifikat skond il-ligi bil-proċedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni a tenur tal-artikolu 187(3) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Ra u qies l-atti processwali.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawża, ir-rikorrenti qed jitlob illi l-Bord jgħaddi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jgħid hekk:

“16A.(1)(a) Dawk il-kawzi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t-talba tkun biss għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors ġuramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża:

lżda fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smiegħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:

lżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors ġuramentat tiegħu, li sa fejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba;

lżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jipprezenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni ġuramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkunu jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-fatti. Ir-rikorrent jista' wkoll jipprezenta flimkien mar-rikors tiegħu, affidavit li jsir minn terza persuna jew terzi li fih jiġu konfermati l-fatti li jkollhom x'jaqsmu mat-talba.

(b) *Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u l-ħin imsemmija.*

(ċ) *Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha tindika wkoll b'mod ċar li l-proċeduri li jkunu qegħdin isiru jkunu proċeduri sommarji speċjali li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-ewwel dehra fil-kawża jekk l-intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.*

(2) *L-intimat għandu jiġi notifikat b'kopja tar-rikors u tad-dikjarazzjoni ġuramentata.*

(3) *Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors ġuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn ħmistax-il ġurnata u mhux iżjed tard minn tletin ġurnata mid-data tan-notifika:*

Iżda fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smiġħ bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jagħti dawk l-ordnijiet li jista' jqis li jkunu adatti biex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tal-partijiet.

(4) *Ir-rikors ġuramentat u kull ordni msemmi fis-subartikoli (2) u (3) għandhom jiġu notifikati permezz ta' marixxall tal-Qorti wara l-ħin ġudizzjarju.*

(5) (a) *Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplicabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża prima facie, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent. L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent minħabba f'irregolarità jew inapplicabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smiġħ.*

(b) *Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplicabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża prima facie għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, huwa għandu jithalla jiddefendi l-kawża u jipprezenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....".*

Illi l-intimat kien debitament notifikat bir-rikors promutur, kif ukoll bl-avviz tas-smiġh.

Illi fis-seduta tal-lum, il-Bord iddeċieda li ma kien hemm ebda raġuni għaliex m'għandux jipproċedi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiġh skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 u dana fir-rigward tat-talba għall-izgumbrament ta' l-intimat.

Illi wara li eżamina r-rikors gumentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni gumentata, il-Bord huwa tal-fehma li r-rekwiżiti proċedurali kollha li titlob il-liġi taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew sodisfatti.

Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi, t-talba kif dedotta fir-rikors promutur, hija ġustifikata, u hemm lok li s-sentenza tingħata bid-dispensa tas-smiġh tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 għal dak li għandu x'jaqsam ma l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti għal dak li għandu x'jaqsam mat-talba għall-izgumbrament ta' l-intimat mill-ambjenti in kwistjoni u f'dan is-sens jordna l-izgumbrament ta' l-intimat Diaeddin Arab ID 19450(A) mill-fond mikri, ossia Unit 1, St. George's Street, Paceville li fil-prezent hu mgharuf bhala "Diaz Street Food" u jordna lill-istess intimat sabiex jirritorna c-cwieviet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xaharejn mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat.

Il-Bord jordna li l-kawża titkompla tinstema' fir-rigward ta' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u cioe' t-talbiet enumerati tlieta (3) sa sitta (6).

Dr. Noel Bartolo
MAGISTRAT

Mario Spiteri
Deputat Registratur