BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Joseph u Francesca konjugi Vella

Vs

D&D Italian Food Ltd (C.86519)

ILLUM 8 ta' April 2022

Rikors Numru: 741/21 NB

I. PRELIMINARI

Il-Bord

Ra r-rikors guramentat ta' Joseph Vella (I.D 240462M) u Francesca Vella (I.D. 601563M) ai termini tal-Artikolu 16 A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta datat 15 ta' Ottubru 2021 fejn gie premess:

1. Premess illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond Nikola George Bakery, Triq Nicolo Baldacchino, is-Siggiewi.

2. U billi l-fond gie mikri lis-socjeta intimata b'titolu ta' kera skont skrittura privata datata 18 ta' Settembru 2018 bil-kera inizjali ta' €1,672.92 (elf, sitt mija u tnejn u sebghin euro u tnejn u disghin centezmu) pagabbli kull xahar bil-quddiem, liema kera tvarja maz-zmien ai termini tal-istess ftehim (vide Appendix I tal-istess kuntratt, kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A).

3. U billi s-socjeta intimata waqfet thallas il-kera wara Dicembru 2019 u fis-7 ta' Frar 2020 kien hemm qbil li kienu ser jistennu sa l-ahhar ta' Frar ta' dik is-sena (2020), kopja ta' dan il-ftehim huwa hawn anness bhala Dokument B;

4. U billi minn dak in-nhar ‘il quddiem s-socjeta intimata ma halsitx il-kera dovuta skond il-kuntratt;

5. U billi ai termini tal-ftehim lokatizju l-esponenti qabel ma jitterminaw il-lokazzjoni kellhom jinterpellaw lis-socjeta intimata bil-miktub sabiex hija thallas l-arretrati liema interpellanza saret matul il-proceduri tal-kawza fl-isimijiet D&D italian Food LIMITED VS Joseph Vella et (hawn annessa u mmarkata bhala Dokument C) kif ukoll permezz ta’ ittra ufficjali numru 3747/21 (hawn annessa u mmarkata bhala Dokument D);

6. Illi ghalhekk stante l-morozita tas-socjeta intimata l-kirja waslet ghat-terminazzjoni u xoljment ipso jure tal-kirja u konsegwenza ta’ dan l-okkupazzjoni ta’ l-istess fond illum mis-socjeta intimata, hija abbuziva u minghajr ebda jedd legali;

7. Illi l-esponenti Joseph Vella u Francesca Vella jafu personalment bil-fatti kif esposti.

8. U billi sa fejn jafu r-rikorrenti, l-intimata m’ghandiex difiza x’taghti kontra t-talbiet tar-rikorrenti tant illi f’kawza intavolata minnha stess is-socjeta intimata qed tallega illi l-kuntratt ta’ kirja huwa wiehed null u minghajr effett (kopja tar-rikors guramentat qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument E).

9. Illi ghaldaqstant kellha ssir l-odjerna kawza.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet fuq esposti, r-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex prevja dikjarazzjonijiet necessarji joghgbu;

1.Taqta u tiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Prevja kwalunkwe dikjarazzjoni opportuna tiddikjara li l-kirja tal-fond Nikola George Bakery, Triq Nicolo Baldacchino, is-Siggiewi giet terminata;

3. Jordna l-izgumbrament tas-socjeta’ intimata mill-Fond Nikola George Bakery, Triq Nicolo Baldacchino, is-Siggiewi u li tirritorna c-cwievet tal-fond in kwistjoni fi zmien qasir u peretntorju li jigi ffissat minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali numru 3727/21 u flimkien mal-ispejjez relattivi ghan-notifika tal-istess u b’riserva ghal kwalunkwe azzjoni ulterjuri rapprezentanti danni sofferti mill-esponenti.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi s-socjeta intimata ġiet notifikata bil-kawza skond il-Ligi kif jidher a tergo ta' fol 27.

Illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni ġuramentata tal-fatti tal-istess rikorrent Joseph Vella (fol 21)

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Ra u qies l-atti processwali.

Ikkunsidra:

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

L-Artikolu 16A jgħid hekk:

> *"16A.(1)(a) Dawk il-kawżi 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-smigħ tal-kawża:*
>
> *Iżda 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 smigħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:*
>
> *Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors ġuramentat tiegħu, li sa fejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba;*
>
> *Iżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jippreżenta 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 jippreżenta 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-smigħ 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 inapplikabilità, 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 inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smigħ.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplikabilità, 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 jitħalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....".

Illi s-socjeta intimata kienet debitament notifikata bir-rikors promutur, kif ukoll bl-avviż tas-smigħ, madanakollu ma deheritx ghas-seduta tallum.

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-smiegħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata, u dak verbalizzat illum waqt l-udjenza l-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-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

III. *DECIDE*

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeċiedi dan il-kaz billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara l-kirja tal-fond Nikola George Bakery, Triq Nicolo Baldacchino, Siggiewi bhala terminata ghal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u ghal dak li jirrigwarda t-tielet talba ossia t-talba ghall-izgumbrament tas-socjeta intimata mill-ambjenti in kwistjoni ossia Nikola George Bakery, Triq Nicolo Baldacchino, Siggiewi jordna l-izgumbrament tas-socjeta intimata **D&D Italian Food Ltd (C.86519)** mill-fond mikri Nikola George Bakery, Triq Nicolo Baldacchino, Siggiewi u jordna lill-istess socjeta intimata sabiex tirritorna c-cwievet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xaharejn mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Bl-ispejjeż kontra l-istess socjeta intimata.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur