BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Mary Pace

vs

Le Grenier A' Pain Malta Limited [C84790] u,

Jean-Christophe Fredric Dominique Froissard
[K.I. Nru 166481A] fil-kwalita` tieghu ta' garanti
u ghal kull interess li jista jkollu.

Skont id-digriet datat 14 ta' April 2023 gew mahtura
Dr. Martha Mifsud u l-Prokuratur Legali Melissa Mary Victoria Anastasi

Rikors Numru: 987/2022JM

Illum 15 ta' Gunju 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] guramentat ta' Mary Pace ippreżentat fit-22 ta' Dicembru 2022 li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:

Raguni tat-Talba u Dikjarazzjoni tal-Fatti

1. Illi r-rikorrenti hija sid ta' fond konsistenti f'*warehouse*, numru hamsa u erbghin (45), qabel imsejjah '*Espoit Du Marie*', sitwat fi Triq il-Kummerc, Qormi, u ufficju sovrastanti, liema fond kien mikri lis-socjeta` intimata permezz ta' kuntratt ta' kera datat sitta (6) ta' Settembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) [hawn anness u mmarkat **Dok A**] u dan versu l-kera, ai termini u l-pattijiet kollha miftehma bejn il-partijiet kif ben riflessi fl-istess kuntratt lokatizzju surriferit;
2. Illi fuq l-istess kuntratt lokatizzju kien deher wkoll l-intimat Jean-Christophe Fredric Dominique Froissard [K.I. Nru 166481A] f'ismu propju, li deher bhala garanti personali u *in solidum* mas-socjeta` kerrejja ghall-obbligazzjonijiet kollha tal-istess socjeta` kif emergenti mill-istess kuntratt lokatizzju;

3. Illi permezz ta' skrittura privata li temenda l-kuntratt lokatizzju surriferit u datata sebgha (7) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022), il-partijiet kontendenti ftehmu u qablu li l-kirja *de quo* kellha tigi terminata fil-31 ta' Ottubru 2022, fost pattijiet u kondizzjonijiet ohra, salv il-possibilita` li s-socjeta` intimata testendi l-kirja inkwisjoni, u ghalhekk it-terminu tat-terminazzjoni taghha, sat-30 ta' Novembru 2022 u dan billi tavza lir-rikorrenti b'din l-intenzjoni sal-

[1] Fol. 1 sa 7

25 t'Ottubru 2022, liema skrittura privata qed tigi annessa u mmarkata **Dok B**;

4. Illi s-socjeta` intimata ipprevalixxiet ruhha mid-dritt moghti lilha fl-istess skrittura u in aderenza mal-istess termini u kondizzjonijiet, estendiet il-kirja u d-data tat-terminazzjoni tal-istess sat-30 ta' Novembru 2022;

5. Illi inoltre, fost ohrajn, permezz tal-istess skrittura privata datata 7 t'Ottubru 2022, l-partijiet ftehmu illi:

    a. sat-30 ta' Ottubru jew kwalunkwe data ohra skond klawsola (i), ossia massimu sat-30 ta' Novembru 2022, l-intimata inkwilina kellha tnehhi u tirrimwovi l-makkinarju kollu taghha, l-mobbli kollha taghha inkluz ghamara u oggetti ohra mill-fond in kwistjoni ad esklussjoni tal-apparat ghall-arja kondizzjonata li kellu jithalla lis-sid rikorrenti bla ebda konsiderazzjoni, kif ahjar deskritt fi klawsola (iv), u;

    b. jekk is-socjeta` intimata tonqos milli tirriverti l-pussess lir-rikorrenti, sal-ahhar t'Ottubru 2022 jew sa tmiem Novembru 2022 f'kaz li l-perjodu jigi estiz kif fuq imsemmi, is-socjeta` intimata tkun obbligata thallas lir-rikorrenti l-penali ammontanti ghal elf ewro (€1,000) kuljum ghal kull gurnata li tibqa hekk moruza, liema penali ma hix sindakabbli minn ebda Qorti tal-Gustizzja jew awtorita ohra;

6. Illi skond il-ftehim bejn il-partijiet, il-lokazzjoni *de quo agitur* giet terminata fit-30 ta' Novembru 2022, u s-socjeta` intimata ma fadlilha ebda dritt u titolu validu fil-ligi ghaf-favur taghha sabiex tissokta fl-okkupazzjoni tal-fond mikri lilha bil-kuntratt ta' lokazzjoni surriferit;

7. Illi ciononostante, is-socjeta` intimata ghadha tokkupa l-fond proprjeta` tar-rikorrenti, minghajr ebda dritt u titolu validu fil-ligi u dan ghad-detriment tal-istess rikorrenti;

8. Illi nonostante interpellata diversi drabi sabiex tohrog u tivvaka mill-fond *de quo* u tirrimwovi kwalsiasi possedimenti li ghandha fl-istess fond, is-socjeta` intimata baqghet inadempjenti;

9. Illi r-rikorrenti Mary Pace [K.I. Nru 621758M] taf b'dawn il-fatti personalment;

10. Illi r-rikorrenti ghandha kull interess li, minghajr ebda dewmien, filwaqt li s-socjeta` intimata tohrog u tizgombra mill-fond proprjeta` tal-istess rikorrenti, inkluz kwalsiasi possedimenti li hija ghandha fl-istess fond, ir-rikorrenti terga tiehu l-pussess esklussiv tal-istess fond ghat-tgawdija pacifika ta' hwejjigha u kif wkoll li tithallas l-penali dovuti lilha mill-istess socjeta` intimata, kif maqbul bejn il-partijiet mit-terminazzjoni tal-kirja in kwistjoni, ossia l-penali ta' elf ewro (€1,000) kuljum, dekorribbli mill-1 ta' Dicembru 2022 sad-data tar-rilaxx totali u l-izgumbrament tas-socjeta` intimata mill-fond *de quo*;

11. Illi in vista tal-fatti suesposti, fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimata ma ghandiex difiza u eccezzjonijiet x'taghti kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti f'dan ir-rikors guramentat;

12. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza u tigi adottata din il-procedura specjali;

13. Illi ghaldaqstant, ghal dawn il-proceduri huma applikabbli d-dispozizzjonijiet ghad-dispensa mis-smiegh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A et sequitur tal-Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta;

14. Illi ai termini tal-ligi, dawn huma proceduri sommarji specjali li fihom is-sentenza ghandha tinghata fl-ewwel dehra fil-kawza jekk l-intimata tkun kontumaci f'dik is-seduta jew inkella jekk tonqos milli turi f'dik is-seduta li ghandha difiza li tiswa u li tista taghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant, tghid ghalhekk l-intimata l-ghaliex, ghar-ragunijiet fuq premessi, m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, prevja l-ghoti ta' kull dikjarazzjoni ohra necessarja u moghtija l-provvedimenti kollha opportuni li jidhirlu necessarji skond il-ligi, joghgbu:

1. Jiddeciedi l-kawza u jipprocedi ghas-sentenza skond it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A *et sequitur* tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna, għar-raġunijiet fuq premessi, lis-socjeta` intimata sabiex tivvaka mill-fond konsistenti f'*warehouse*, numru hamsa u erbghin (45),

qabel imsejjah '*Espoit Du Marie*', sitwat fi Triq il-Kummerc, Qormi, u ufficju sovrastanti, u dan fi żmien qasir u perentorju li ghandu jistabilixxi dan l-Onorabbli Bord u li fih l-intimata għandha tiżgombra mill-istess fond, tneħħi dak kollu li huwa ħwejjiġha kif miftiehem u tagħti lura l-pussess battal tal-istess fond li r-rikorrenti;

3. Fl-eventwalita li s-socjeta` intimata tonqos milli taderixxi ruhha mal-ordni moghtija ai termini tat-tieni talba surriferita fit-terminu prefiss, jawtorizza lir-rikorrenti li tisgassa l-bieb tal-fond konsistenti f'*warehouse*, numru hamsa u erbghin (45), qabel imsejjah '*Espoit Du Marie*', sitwat fi Triq il-Kummerc, Qormi, u l-ufficju sovrastanti, taccedi l-istess u tnehhi u tirrimwovi kwalsiasi oggetti u possedimenti li jista' jkun fadlilha s-socjeta` intimata fl-istess fond u dan kollu a spejjez tas-socjeta` intimata;

4. Jiddikjara li l-intimati in solidum ghandhom ihallsu lir-rikorrenti d-danni prelikwidati konsistenti f'penali naxxenti mill-ftehim privat ta' bejn il-partijiet datat 7 ta'Ottubru 2022 fl-ammont ta' elf Ewro (€1000) kuljum mill-ewwel (1) ta' Dicembru 2022 li sal-ġurnata tal-prezentata tar-rikors odjern jammontaw ghall-tnejn u ghoxrin elf ewro (€22,000) u li ghandhom jibqghu jiddekorru sal-gurnata meta l-fond jiġi vakat mis-socjeta` intimata kif mifthiem u kif dovut minnha;

5. Jordna u jikkundanna lill-intimati *in solidum* sabiex jħallsu lir-rikorrenti d-danni prelikwidati konsistenti f'penali ai termini tar-raba (4) talba;

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta` intimata ingunta minn issa in subizzjoni.

Ra n-nota[2] tal-avukat Martha Mifsud u l-PL Melissa Anastasi preżentata fil-11 ta' Mejju 2023 li permezz tagħha eċċepew li:

1. Illi r-rikorrenti ghandhom igibu provi tal-kawza taghhom.
2. Illi l-kawza qieghda tigi kontestata fil-fatt u fid-dritt madanakollu, l-esponenti mhux edotti mill-fatti u qed jirrizervaw li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri fi stadju opportun.

   Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

   Bl-ispejjez.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra r-risposta tal-Kuratur Deputat Dottor Martha Mifsud.

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni ġuramentata tal-fatti, liema fatti huma minnu magħrufa kompriż id-dikjarazzjoni li l-intimat ma għandu l-ebda oppożizzjoni x'jista' jaghmel skont il-liġi.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Sema' lir-rikorrenti fis-seduta tal-lum. Ra l-atti kollha tal-kawża.

[2] Fol. 69

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, ir-rikorrenti qed titlob illi l-Bord jghaddi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jghid 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 safejn 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

specjali 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)....".

Ikkunsidra:

Illi l-intimat permezz tal-Kuraturi Deputati kien notifikat bir-rikors promutur, kif ukoll bl-avviż tas-smigħ.

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.

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 konsistenti **f'*warehouse*, numru hamsa u erbghin (45), qabel imsejjah '*Espoit Du Marie*', sitwat fi Triq il-Kummerc, Qormi, u ufficju sovrastanti** bhala

terminata ghal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-ambjenti in kwistjoni ossia l-fond konsistenti **f'*warehouse*, numru hamsa u erbghin (45), qabel imsejjah '*Espoit Du Marie*', sitwat fi Triq il-Kummerc, Qormi, u ufficju sovrastanti** u jordna lill-istess intimat sabiex jirritorna c-cwievet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' hmistax-il gurnata mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju u jekk ma jsirx dan il-Bord qieghed jawtorizza l-isgass biex il-fond jittiehed lura mir-rikkorrenti.

Il-Bord jordna lill-intimati in solidum ghandhom ihallsu lir-rikorrenti d-danni prelikwidati konsistenti f'penali naxxenti mill-ftehim privat ta' bejn il-partijiet datat 7 ta'Ottubru 2022 fl-ammont ta' elf Ewro (€1000) kuljum mill-ewwel (1) ta' Dicembru 2022 li sal-ġurnata tal-prezentata tar-rikors odjern jammontaw ghall-tnejn u ghoxrin elf ewro (€22,000) u li ghandhom jibqghu jiddekorru sal-gurnata meta l-fond jiġi vakat mis-socjeta intimata kif mifhtiem u kif dovut minnha.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat.

Dr Joseph Mifsud LL.D.
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur