BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 7 ta' Lulju 2023

Rikors Nru: 803/22JG
Nru fuq il-Lista: 15

Hugo's Hotel Limited (C-8556)

vs

Amor Bentanfous (K.I. 20253A)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 5 ta' Ottubru 2022[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi bis-saħħa ta' kitba ta' kirja datata s-6 ta' Lulju tas-sena 2019, ir-Rikorrenti qua lokatriċi għaddiet b'titolu ta' lokazzjoni lill-Intimat qua inkwilin il-fond kummerċjali magħruf bl-isem 'Middle East Muse', fi*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*trejqa mingħajr isem li tgħaqqad Triq Santa Rita u Triq San Ġorġ, Paceville, San Ġiljan, għal żmien għaxar (10) snin bl-ewwel tlieta (3) di fermo u l-bqija di rispetto, bl-istipulazzjonijiet hemm maqbulin u mifthemin — kopja tal-imsemmija kitba ta' kirja hawn annessa u mmarkata '**Dokument A**';*

2. *Illi b'referenza għall-Klawsola 5.3 tal-imsemmija kitba, tirriżulta kisra kuntrattwali mill-Intimat stante ma żammx reġistrat f'ismu tul il-kirja l-liċenzja tal-istabilimenti tal-ikel maħruġa dwar il-fond mikri mill-Awtorità Maltija għat-Turiżmu u saħansitra ħassar il-posizzjoni tiegħu bħala 'Registered Operator & Substitute 'tal-istess stabiliment — kopja tal-imsemmija liċenzja li tixhed dan hawn annessa u mmarkata '**Dokument B**';*

3. *Illi b'referenza għall-Klawsoli 9.1 u 9.2 tal-imsemmija kitba, jirriżulta ksur kuntrattwali mill-Intimat stante li qiegħed jiġġestixxi mill-fond mikri attivatijiet marbutin ma' diskoteka u night club minkejja l-użu awtorizzat biss ta' bar u restorant;*

4. *Illi b'referenza għall-klawsola 9.3 tal-imsemmija kitba, u b'konsegwenza wkoll tal-ksur imsemmi fil-Punt 3 hawn fuq iżda mhux biss, tirriżulta kisra kuntrattwali mill-Intimat stante li qiegħed joħloq inkonvenjenzi lill-ġirien u lill-fondi fl-inħawi tal-fond mikri;*

5. *Illi b'referenza għall-Klawsola 5.4 tal-imsemmija kitba, tirriżulta kisra kuntrattwali mill-Intimat stante li qiegħed iżomm il-fond mikri miftuħ għall-pubbliku bl-operazzjonijiet minnu għaddejjin 'lil hinn mill-ħinijiet ta' ftuħ li l-fond mikri huwa awtorizzat li jibqa' miftuħ għall-pubbliku;*

6. *Illi b'referenza għall-Klawsola 2.1 u 2.3 tal-imsemmija kitba, jirriżulta nuqqas kuntrattwali stante li l-Intimat hux iħallas il-kera fiż-żminijiet imsemmijin;*

7. *Illi b'referenza għall-Klawsoli 2.1, 2.3 u 6.1 tal-imsemmija kitba, jirriżulta ksur kuntrattwali mill-Intimat stante li sal-lum waqa' lura fil-*

ħlas ta 'kera għall-kiri tal-fond mirki, u wkoll għall-kera tal-arloġġi u tal-kontijiet tal-konsum ta' dawl u ilma fil-fond mikri;

8. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali li ġġib in-numru 2620/2022 intavolata fir-reġistru ta' dan il-Bord nhar is-17 ta' Ġunju tas-sena 2022 mibgħuta lill-Intimat, ir-Rikorrenti hemm għarrfitu b'dawn il-ksur u li jekk jibqa' għaddej bihom, se ttemm il-kirja u tmexxi xort'oħra kontrih sabiex tħares l-interessi tagħha — kopja tal-imsemmija ittra uffiċjali bit-taxxa uffiċjali relattiva hawn annessa u mmarkata '**Dokument Ċ**';*

9. *Illi permezz ta' ittra datata s-27 ta' Lulju tas-sena 2022 mibgħuta bil-posta reġistrata mir-Rikorrenti lill-Intimat kif maqbul u miftiehem bejn il-Partijiet bis-saħħa tal-Klawsola 14.2 u 15 tal-imsemmija kitba, ir-Rikorrenti reġgħet għarrfet lill-Intimat bl-imsemmijin ksur, u li fin-nuqqas ta' adempjiment rimedjali fiż-żminijiet konvenuti ta' mqarr waħda mill-ksur, il-kirja tintemm skont il-Paragrafi 14.1.A u 14.1.D tal-imsemmija kitba, u għalhekk ir-Rikorrenti tmexxi xort'oħra kontrih meqjus temm il-kirja sabiex tiżgumbrah mill-fond mikri u tiġbor dak li lilha dovut minnu — kopja tal-imsemmija ittra mibgħuta bil-posta reġistrata hawn annessa u mmarkata '**Dokument D**';*

10. *Illi jiġi enfasizzat li, b'referenza għall-imsemmijin klawsoli tal-kitba, id-dritt tar-Rikorrenti li ttemm il-kirja joħroġ minn iżjed minn kisra kuntrattwali waħda individwalment u indipendentement kif hawn fuq indikat, u kundizzjoni waħda miksura hija għalhekk suffiċċjenti għat-terminazzjoni tal-lokazzjonu u mhux kumulattiva ma' xi kisra jew ksur ieħor;*

11. *Illi minkejja li l-kirja ntemmet kif trid il-kitba għax l-Intimat baqa' għaddej bil-ksur, l-Intimat għadu jokkupa l-fond qabel mikri, u wkoll għandu, skont ir-rendikont aħħari maħruġa l-4 ta' Ottubru tas-sena 2022 u għalhekk salv kull dovut ulterjuri mill-imsemmija data 'l quddiem, jħallas lir-Rikorrenti s-somma globali ta' €127,148.34ċ għall-kera sew dovuta kemm li għad trid tkun dovuta, premium tal-assikurazzjoni u kera tal-arloġġi u konsum tad-dawl u ilma fil-fond qabel mikri, oltre penali minnu inkorsi sal-lum u 'l quddiem — kopja*

*tal-imsemmi rendikont li jeskludi l-imsemmijin penali inkorsi mill-Intimat sal-lum u 'l quddiem, hawn annessa u mmarkata '**Dokument E**';*

12. *Illi r-Rikorrenti nomine qiegħed hawn jaħlef li safejn jaf hu, l-Intimat ma għandux difiża xi jagħti għat-talbiet li ġejjin.*

Għaldaqstant, ir-Rikorrenti qiegħda bil-qima titlob lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ għall-għanijiet li jrid l-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna l-iżgumbrament tal-Intimat mill-fond qabel mikri magħruf bl-isem 'Middle East Muse', fi trejqa li tgħaqqad Triq Santa Rita ma' Triq San Ġorġ, Paceville, San Ġiljan, fi żmien qasir u perentorju, wara li jiddikkjara illi l-kirja ntemment kif trid il-kitba tal-kirja mifthema u maqbula bejn il-Partijiet datata s-6 ta' Lulju 2019;

III. Jordna lill-Intimat iħallas lir-Rikorrenti l-arretrati kollha ta' kera, premium tal-assikurazzjoni u kiri tal-arloġġi tas-servizzi tad-dawl u ilma u tal-konsum tal-imsemmijin servizzi fil-fond qabel mikri li sal-4 ta' Ottubru tas-sena 2022, dawn kienu jammontaw għas-somma globali ta€ '127,148.34ċ;

IV. Jordna lill-Intimat iħallas lir-Rikorrenti l-penali msemmijin fl-Artikolu 5.5 tal-kitba tal-kirja maqbula u miftehma bejn il-Partijiet datata s-6 ta' Lulju tas-sena 2019, li jgħoddu mit-8 ta' Awwissu tas-sena 2022, ossia ġimgħa, skont il-Klawsola 5.5, minn dakinhar li skont il-Klaswola 14.2 tal-imsemmija kitba r-Rikorrent għarrfet l-Intimat bil-ksur relattiv, sa dakinhar tal-iżgumbrament effettiv tal-Intimat mill-fond qabel mikri;

V. Jordna lill-Intimat iħallas lir-Rikorrenti l-penali msemmijin fl-Artikolu 9.3 tal-kitba tal-kirja maqbula u miftehma bejn il-Partijiet

datata s-6 ta 'Lulju tas-sena 2019, mit-2 ta 'Awwissu tas-sena 2022, ossia tlett (3) ijiem minn dakinhar li skont il-Klaswola 14.2 tal-imsemmija kitba r-Rikorrent għarrfet l-Intimat bil-ksur relattiv, sa dakinhar tal-iżgumbrament effettiv tal-Intimat mill-fond qabel mikri;

VI. Jordna lill-Intimat iħallas lir-Rikorrenti l-penali msemmijin fl-Artikolu 14.5 tal-kitba tal-kirja maqbula u miftehma bejn il-Partijiet datata s-6 ta' Lulju tas-sena 2019, mit-8 ta' Awwissu tas-sena 2022, ossia ġimgħa, skont il-Klawsola 14.1.A, minn dakinhar li skont il-Klaswola 14.2 tal-imsemmija kitba r-Rikorrent għarrfet l-Intimat bil-ksur relattiv, sa dakinhar tal-iżgumbrament effettiv tal-Intimat mill-fond qabel mikri;

Bl-ispejjeż, magħdudin dawk tal-ittra uffiċjali 2620/2022 intavolata fir-reġistru ta' dan il-Bord; u

Bl-imgħaxxijiet jgħoddu minn dakinhar li l-illum arretrati u oħrajn ulterjuri relattivi saru dovuti stante r-relazzjoni kummerċjali ta' bejn il-Partijiet, sal-ħlas effettiv;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tal-25 ta' Ottubru 2022[2].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[3].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[4].

---

[2] A fol 41 tal-proċess.
[3] A fol 48 tal-proċess.
[4] A fol 49 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet kif issa mpoġġi tas-6 ta' April 2023[5].

Ra li l-intimat ġie notifikat bl-atti ta' dan il-proċediment[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum, fejn l-intimat naqas milli jidher u jipprova jagħti difiża għal din l-azzjoni. B'hekk il-proċediment ġie pospost għal din is-sentenza parzjali.

Ikkunsidra

Illi dawn il-proċeduri huma bbażati fuq l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u allura huma min-natura tagħhom proċeduri sommarji speċjali[7]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[8].

Illi għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tal-intimat sabiex juri li għandu difiża kien fatali għalih u rabat l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata, fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba. L-intimat la deher għas-seduta u lanqas ressaq nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

---

[5] Digriet relattiv jinsab a fol 54 tal-proċess.
[6] Bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni. Nota relattiva tinsab a fol 57 tal-proċess.
[7] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".
[8] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Malta Industrial Parks Limited vs Anni 90 Limited**, (Rik Nru: 126/2018) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-20 ta' Lulju 2020

Illi f'ċirkustanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha[9]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[10].

Illi l-Bord iqis li l-artikolu utilizzat mis-soċjetá rikorrenti tippermetti li l-Bord sabiex, fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens (kif inhu redatt ir-rikors promotur), il-Bord għandu l-ewwel jiddeċiedi l-kwistjoni tal-iżgumbrament fl-ewwel smigħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond magħruf bl-isem 'Middle East Muse', fi trejqa li tgħaqqad Triq Santa Rita ma' Triq San Ġorġ, Paceville, San

---

[9] Parti għandha dejjem diliġentement tieħu ħsieb il-kawża tagħha. Jgħodd hawn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Cuschieri *et* vs is-Soċjetá Allwares Limited *et* ,**(Rik Nru: 1143/2017/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appelli (Sede Superjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2022 u ċioé *" Fuq kollox, l-għaqal tal-parti li tieħu ħsieb ħwejjiġha fil-proċeduri li tkun ressqet quddiem qorti jitlob li dik il-parti, u l-avukat li tkun ħatret, jaraw li ma jagħmlu xejn li jista' jitqies bħala traskuraġni fit-tħaris tal-interessi tagħhom u tad-dispożizzjonijiet tal-liġi proċedurali."* F'dan is-sens ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Raymond Cauchi *et* vs Kontrollur tad-Dwana,** (Rik Nru: 965/2010) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Diċembru 2015 fejn ingħad li *"huwa palezi li l-partijiet f'kawza ghandhom l-obbligu li jsegwu l-kawza b'mod diligenti u li jattendu ghall-udjenza fid-data u fil-hin indikat fl-udjenza precedenti sabiex jinformaw ruhhom dwar dak li jkun qed isir fl-udjenza u dak li jkun qed jigri fil-kawza."* Preċedentement, f'digriet mogħti fil-proċeduri fl-ismijiet **Mary Zammit vs Paul Camilleri Paul *pro et noe,*** (Ċit Nru: 1268/2007) il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili bi provvediment tas-16 ta' Marzu 2012 kienet fakkret hekk: *"parti ghandha l-oneru li kull tant zmien tivverifika mill-atti x'ordnijiet ikunu qeghdin jinghataw mill-qorti in camera b'riferenza ghall-kawza."*

[10] *"Chi subisce un danno per propria colpa, non si considera averlo subito."* – Brocard 3983, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 37.

Ġiljan, fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza, u jqis l-istess kirja *de quo agitur* terminata.

Jordna l-prosegwiment tas-smigħ ta' dawn il-proċeduri fuq it-talbiet rimanenti.

L-ispejjeż riżervati għas-sentenza finali.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur