



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 15 ta' Diċembru 2023

**Rikors Nru: 803/22JG
Nru fuq il-Lista: 4**

Hugo's Hotel Limited (C-8556)

vs

Amor Bentanfous (K.I. 20253A)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 5 ta' Ottubru 2022¹ flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premiss u ntalab is-segwent:

- 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 trejqa mingħajr isem li tgħaqqad Triq Santa Rita u Triq San Ġorġ,*

¹ A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Paceville, San Ġiljan, għal żmien għaxar (10) snin bl-ewwel tlieta (3) di fermo u l-bqija di rispetto, bl-istipulazzjonijiet hemm maqbulin u mifthemmin — 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 zammx registrat f'ismu tul il-kirja l-liċenzja tal-istabilimenti tal-ikel mahruġa dwar il-fond mikri mill-Awtorità Maltija għat-Turiżmu u saħansitra hassar il-posizzjoni tiegħu bhala '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 attivitajiet marbutin ma' diskoteka u night club minkejja l-użu awtorizzat biss ta' bar u restaurant;*
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 johloq 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, jirrizulta nuqqas kuntrattwali stante li l-Intimat hux iħallas il-kerha fiż-żminijiet imsemmijin;*
7. *Illi b'referenza għall-Klawsoli 2.1, 2.3 u 6.1 tal-imsemmija kitba, jirrizulta ksur kuntrattwali mill-Intimat stante li sal-lum waqa' lura fil-ħlas ta' kera għall-kiri tal-fond mirki, u wkoll għall-kerha tal-arloġgi u tal-kontijiet tal-konsum ta' dawl u ilma fil-fond mikri;*
8. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali li ggib 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 ttejjem 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 ttejjem il-kirja joħroġ minn iżjed minn kiswa*

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, jhallas lir-Rikorrenti s-somma globali ta' €127,148.34ċ għall-kerasew dovuta kemm li għad trid tkun dovuta, premium tal-assikurazzjoni u kera tal-arloggi 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-smiġh 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 tghaqqad 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 mifthemma u maqbula bejn il-Partijiet datata s-6 ta' Lulju 2019;

III. Jordna lill-Intimat ihallas lir-Rikorrenti l-arretrati kollha ta' kera, premium tal-assikurazzjoni u kiri tal-arloggi 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 ghas-somma globali ta€ '127,148.34ċ;

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

V. Jordna lill-Intimat ihallas lir-Rikorrenti l-penali msemmijin fl-Artikolu 9.3 tal-kitba tal-kirja maqbula u miftehema 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 gharrfet l-Intimat bil-ksur relattiv, sa dakinhar tal-iżgumbrament effettiv tal-Intimat mill-fond qabel mikri;

VI. Jordna lill-Intimat ihallas lir-Rikorrenti l-penali msemmijin fl-Artikolu 14.5 tal-kitba tal-kirja maqbula u miftehema bejn il-Partijiet datata s-6 ta' Lulju tas-sena 2019, mit-8 ta' Awwissu tas-sena 2022, ossia ġimgha, 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-registru ta' dan il-Bord; u

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

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tal-25 ta' Ottubru 2022².

Ra l-hatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta³.

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 presedut⁴.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa mpogġi tas-6 ta' April 2023⁵.

Ra li l-intimat ġie notifikat bl-atti ta' dan il-proċediment⁶.

² A fol 41 tal-proċess.

³ A fol 48 tal-proċess.

⁴ A fol 49 *et seq* tal-proċess.

⁵ Digriet relattiv jinsab a fol 54 tal-proċess.

⁶ Bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni. Nota relattiva tinsab a fol 57 tal-proċess.

Ra s-sentenza parzjali mogħtija fis-7 ta' Lulju 2023 fejn il-Bord laqa' l-ewwel talba u t-tieni talba (fejn l-intimat ingħata wieħed u għoxrin jum sabiex jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri) u permezz ta' liema wkoll giet dikjarata t-terminazzjoni tal-kirja. Dakinhar il-kawża giet differita għal-kontinwazzjoni fuq it-talbiet rimanenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Ottubru 2023 fejn xehed Luke Chetcuti bħala direttur tas-soċjetà rikorrenti. Fl-istess seduta, s-soċjetá rikorrent pprezentat nota b'rinunzja għat-talbiet numru erbgħa (4), hamsa (5) u sitta (6), kif ukoll giet limitata t-tielet (3) talba. Dakinhar il-kawża thalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi kif gie indikat fir-risassunt magħmul hawn fuq, din tal-lum hija sentenza finali dwar it-talbiet rimanenti ta' din l-azzjoni, u dan wara s-sentenza parzjali mogħtija fis-7 ta' Lulju 2023.

Illi permezz ta' nota datata 27 ta' Ottubru 2023⁷, is-soċjetá rikorrenti għazlet li tiffinunzja għar-raba', il-ħames, u s-sitt talba. Addizzjonalment, l-istess soċjetá limitat il-pretensjoni tagħha mitluba fit-tielet talba għad-debiti dovuti sal-4 ta' Ottubru 2022 u mhux dak li seta' jiġi likwidata mill-5 ta' Ottubru 2022 l'hawn.

Illi b'hekk it-talba rimanenti tas-soċjetá rikorrenti illum hija limitata biss għas-somma ta' mija, sebgħa u għoxrin elf, mija, tmienja u erbgħin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€127,148.34ċ), kif indikat fil-fattura annessa mar-rikors mahluf.

⁷ A fol 72 tal-proċess.

Illi l-intimat għażel li ma jiddefendi ruħu bl-ebda mod f' dawn il-proċeduri u dan il-Bord iqis lit-talba rimanenti, hekk kif limitata, hija sorretta bi provi tajbin u suffiċjenti u b'hekk għandha tiġi milqugħa.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jaqta din il-vertenza billi jilqa' t-talba rimanenti kif hekk limitata u cioè it-tielet talba u b'hekk jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-soċjetà rikorrenti fl-ammont ta' mija, sebgħa u għoxrin elf, mija, tmienja u erbgħin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€127,148.34ċ) u għalhekk jordna lill-intimat sabiex iħallas lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' mija, sebgħa u għoxrin elf, mija, tmienja u erbgħin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€127,148.34ċ), bl-imgħax legali mill-5 ta' Ottubru 2022 sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż, inklużi dawk tas-sentenza parzjali tas-7 ta' Lulju 2023 u tal-ittra uffiċjali 2620/2022⁸ jithallsu fl-intier tagħhom mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Registratur

⁸ Eżebita a fol 20 tal-proċess.