BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 26 ta' Settembru 2024

P&S Limited (C-4860)

vs

Claude Camilleri (ID 606863M)

Numru fil-Lista: 8
Rikors Guramentat Numru : 8/21/1/NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors Ġuramentat ta' P&S Limited (C-4860) datat 15 ta' Jannar 2021 fejn gie premess:

1. *Illi in virtu' ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 1 ta' Novembru 2005 (anness Dok. 'PS1') is-socjeta rikorrenti kriet lill-konevnut, ghall-perjodu ta' hmistax -il sena b'effett mill-imsemmija data, il-bar and restaurant, maghruf bhala Palzzo Santa Rosa, sitwat fil-bajja tal-Mistra, limiti ta'San Pawl il-Bahar, inkluz ukoll il-parkegg relattiv, mghammar u bil-mobbli elankati fl-istess skrittura ta' lokazzjoni, verso l-kera u taht it-termini u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura ta' lokazzjoni.*

2. *Illi l-konvenut naqas milli jhallas il-kera dovuta ai termini tal-precitata skrittura ta' lokazzjoni ghal-diversi xhur sal-iskadenza li saret dovuta fl-1 ta' Novembru 2020, fl-ammont komplessiv ta' mija u ghxorin elf tliet mija u tmenin euro u tletin centezmu (€120,380.30), skont l-anness statement (Dok. 'PS2'), inkluza t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud relattiva.*

3. *Illi l-konvenut naqas milli jhallas is-somma ta' tlett elef erba' mija u tliet euro u ghoxrin centezmu (€3,403.20) dovuti minnu, ai termini tal-klawsola 22 tal-iskrittura ta' lokazzjoni, relattivi ghal licenzji tat-turizmu relattivi ghal-fond mertu tal-precitata skrittura ghall-perjodu bejn it-22 ta' Marzu 2017 u l-10 ta' Lulju 2019, skont l-anness statement (Dok. 'PS3').*

4. *Illi l-konvenut naqas ukoll milli jhallas rigal li kien tenut li jhallas ai termini tal-klawsola numru 4 tal-iskrittura ta' lokazzjoni fl-ammont ta' sebgha u ghoxrin elf u erba' miija sitta u tmenin euro u sittin centezmu (€27, 486.60) inkluza t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud.*

5. *Illi l-konvenut naqas ukoll milli jhallas is-somma ta' elfejn erba' mija u erbgha u erbghin euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€2,444.24) dovuta minnu ai termini tal-klawsola numru 21 tal-iskrittura ta' lokazzjoni bhala arretrati ta' kontijiet tad-dawl u ilma ghal-fond mertu tal-precitata skrittura, hawn anness (Dok. 'PS4').*

6. *Illi l-imsemmija ammont flimkien jammontaw ghas-somma ta' mija tlieta u hamsin elf seba' mija u erbatax -il euro u erbgha u tletin centezmu (€153,714.34)*

7. *Illi l-konvenut, ghalkemm interpellat ripetutament, naqas milli jhallas l-imsemmija ammonti.*

8. *Illi l-klawsola 2 tal-precitata skrittura ta' lokazzjoni tipprovdi li:*

   "Upon the expiration of this Agreement the Lessee shall return the Premeses to the Lessor with the free and vacant possession, in a good state of maintenance and repair, fair wear and tear expected".

9. *Illi l-imsemmi terminu ta' hmistax il-sena ghalaq u ghaldaqstant l-imsemmija lokazzjoni intemmet u konsegwentament il-konvenut huwa obbligat jirritorna l-fond mertu tal-lokazzjoni lis-socjeta' esponenti ai termini tal-precitata klawsola numru 2.*

10. *Illi l-konvenut apparti li naqas milli jhallas l-ammonti dovuti ai termini tal-precitata skrittura ta' lokazzjoni baqa' jzomm il-pussess tal-fond mertu tal-iskrittura.*

11. *Illi s-socjeta' rikorrenti ghandha interess li tithallas l-imsemmija ammonti oltre li tottjeni l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond mertu tal-lokazzjoni.*

12. *Illi l-konvenut m'ghandux eccezzjonijiet xi jressaq ghat-talbiet tas-socjeta' rikorrenti.*

13. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

Illi ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja li jinghataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. *Jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh ghall-finijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond maghruf bhala Palazzo Santa Rosa, sitwat fil-Bajja tal-Mistra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, inkluz ukoll il-parkegg relattiv, prevja okkorrendo dikjrazzjonijiet li operat it-terminazzjoni tal-lokazzjoni bit-trapass taz-zmien ai termini tal-klawsola 2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 1 ta' Novembru 2005 (anness Dok. 'PS1').*

3. *Jiddikjara li s-socjeta' rikorrenti hija kreditrici tal-konvenut fl-ammont komplessiv ta' mija tlieta u hamsin elf seba' mija u erbatax -il euro u erbgha u tletin centezmu (€153,714.34) kif premess.*

4. *Jikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta' rikorrenti l-imsemmi ammont ta' mija tlieta u hamsin elf seba' mija u erbatax -il euro u erbgha u tletin centezmu (€153,714.34).*

Bl-ispejjez inkluzi dawk relattivi ghall-mandat ta' sekwestru kontestwalment prezentat u tal-ittra ufficjali datata 26 ta' Mejju 2017, u bl-imghax legali b'effett mid-data minn meta l-ammonti relattivi saru dovuti sal-effettiv pagament kontra l-konvenut li qieghed jigi ingunt minn issa stess ghas-subizzjoni tieghu.

B'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti mis-socjeta' rikorrenti ghall-hlas tal-penali ghad-dewmien ai termini tal-klawsola numru 2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni.

Ra n-nota ta' Claude Camilleri (K.I Nru 606863M) ai termini tal-Artikolu 16A (5) (a) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta datata 3 ta' Mejju 2021 (fol 33) fejn gie sottomess:

1. *Illi b'riserva ghar-risposta tal-intimat skont il-Ligi, it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto u dan ghaliex huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif hawn espost u kif se jigi izjed sostenut u ppruvat fix-xhieda guramentata tal-Intimat, u skont il-kaz, fil-mori ta' dina il-kawza;*

2. *Illi permezz ta' ftehim lokatizzju datat nhar l-ewwel (1) ta' Novembru tas-sena elfejn u hamsa (2005) kopja ta' liema tinsab annessa mar-rikors promotur tar-Rikorrenti u mmarkata bhala dokument "PS1", ir-Rikorrenti fil-kapacita' taghha ta' lokatrici kriet lill-Initmat fil-kapacita' tieghu ta' inkwilin il-fond ossia bar u restorant maghruf bl-isem "Palazzo Santa Rosa", fi Triq il-Mistra, il-Bajja Mistra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, kif debitament licenzjat mill-awtorita' kompetenti sabiex jopera bhala bar u restorant u li ghal dan il-ghan inkera skont il-Klawsola 3 tal-imsemmi ftehim lokatizzju, skont il-kundizzjonijiet u stipullazjonijiet hemm maqbulin u miftemin bejn il-Partijiet;*

3. *Illi ftit taz-zmien wara r-ratifikazzjoni tal-ftehim lokatizzju hawn fuq imsemmi, irrilzulta illi t-tank tal-gass li kien jaqdi lill-kcina tal-fond mikri li minnha kien isir it-tisjir kollhu tal-ikel versu l-operazzjonijiet kummercjali tal-Inkwilin, ma kien kopert bl-awtorizazzjonijiet kif imiss bil-Ligi u ghalhekk tnehha. Illi anke meta fil-lok tieghu tqieghdu cilindri tal-gass izghar sabiex jaqdu l-istess ghanijiet, dawn tnehhew ukoll;*

4. *Illi konsegwentament, l-Inkwilin kellhu jissospendi l-operazzjonijiet ta' restorant ghaddejin mill-fond mikri u dan minhabba li l-kcina ma kienitx operabbli minkejja li tramite l-ftehim lokatizzju hawn fuq imsemmi, ir-Rikorrenti qua lokatrici ggrantiet dan, anke jekk indirettament;*

5. *Illi n-nuqqas ta' operabilita' tal-kcina li b'konsegwenza t'hekk ir-restorant fil-fond mikri ma setax jibqa' ghaddej bil-funzjonijiet kummercjali tieghu, jikkonstitiwixxi ksur tal-obbligi assunti mir-Rikorrenti bis-sahha tal-ftehim lokatizzju hawn fuq imsemmi, u li ghal dan in-nuqqas tahti solament u unikament l-istess Rikorrenti li f'kull istanza ghandha twiegeb u ggarab ghal kull telf u hsara hi;*

6. *Illi minkejja dan kollu, l-Initmat xorta wahda baqa' jhallas il-kera versu l-okkupazzjoni b'titolu ta' kirja moghtija bis-sahha tal-ftehim lokatizzju hawn fuq imsemmi, u dan jirrizulta mir-rendikont anness u mmarkat bhala dokument "PS2" mar-rikors promotur tar-Rikorrenti;*

7. *Illi s-sospensjoni tal-operabbillita' tal-kcina baqghet fis-sehh mis-sena elfejn u sebgha (2007), ossia ftit tas-snin wara r-ratifikazzjoni tal-ftehim lokatizzju relattiv, sas-sena elfejn u tmintax (2018) meta l-pozizzjoni fil-fond mikri giet regolata mal-awtorita' kompetenti kif imiss bil-Ligi u t-tank tal-gass rega' tqieghed fil-post sabiex jaqdi l-istess ghanijiet kummercjali tal-Inkwilin;*

8. *Illi bhala saldament tan-nuqqas lampanti taghha li ppersista fuq firxa ta' madwar ghaxar (10) snin, ir-Rikorrenti tramite d-direttur taghha Paul Vella li qieghed jidher ghas-socjeta' Rikorrenti f'dawnil-proceduri, u bi qbil hieles,*

bonarju u verbali bejn il-Partijiet, sew il-lokatrici kemm l-Inkwilin, geddew il-ftehim lokatizzju hawn fuq imsemmi ghaz-zmien, kundizzjonijiet u stipulazzjonijiet bhal dawk hemm miftehim u maqbulin;

9. *Illi tant dan huwa minnu li* ***wara li ghalaq il-perjodu originali tal-kirja nhar l-ewwel (1) ta' Novembru tas-sena elfejn u ghoxrin (2020),*** *l-Intimat baqa' jaghmel pagamenti mensili versu l-kera ghall-okkupazzjoni tal-fond mikri skont il-ftehim lokatizzju bil-miktub kif sussegwentament verbalment imgedded ghal zmien bhall-perjodu originali, u kien sahansitra avvicinat mid-direttur taghha Paul Vella fejn talbu jhallas il-kont ghall-kiri tal-arloggi relattivi u konsum ta' dawl u ilma mill-fond mikri dovuti wkoll wara li l-allegata data ta' skadenza, li thallas mill-intimat;*

10. *Illi b'referenza ghall-arretrati ta' kera, il-modalita' tal-hlas ta' kera ilha hekk issir bejn il-Partijiet ghal zmien twil, tant li ghal dan ir-Rikorrenti qatt ma sejhet jew sahansitra mxiet ghall-izgumbrament tal-Intimat mill-fond mikri, u kull bilanc dovut ma giex issaldat propju ghaliex il-kirja tal-fond mikri ghadha ghaddeja fil-perjodu mgedded taghha;*

11. *Illi b'referenza ghall-arretrati relattivi ghall-licenzja ta' restorant dovuti lill-illum Awtorita' Maltija ghat-Turizmu, hemm ghaddejin proceduri ta' kontestazzjoni u ksur ta' kundizzjonijiet minn din l-Awtorita' kif l-Intimat se jixhed ulterjorament;*

12. *Illi b'referenza ghar-rigal li l-Intimat intrabat li hallas bis-sahha tal-Klawsola 4 tal-ftehim lokatizzju, dan thallas ghas-saldu u oltre mill-Intimat (i) kemm in parti meta l-Intimat issalda d-dejn ma' fornitur tax-xorb li kien jinkombi fuq ir-Rikorrenti, (ii) sew ghar-rimanenti bilanc meta r-Rikorrenti organizzat diversi recevimenti u festini fil-fond mikri li kien thallas ghalihom bi tnaqqis mill-kreditu dovut lilha kif l-intimat se jixhed ulterjormament;*

13. *Illi b'referenza ghall-arretrati dovuti ghall-kiri tal-arloggi relattivi u konsum ta' dawl u ilma fil-fond mikri, dan jinsab imhallas ghas-saldu sal-ahhar kont mahrug mill-korp kompetenti, anke dawk l-arretrati wara d-data tal-allegata skadenza skont il-pretensjoni infondata tar-Rikorrenti;*

14. *Illi ghalhekk, b'referenza ghad-dispozzjonijiet tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li fuqu r-Rikorrenti sejjes ir-rikors promotur tieghu, certament ma jistax jitqies li l-Intimat ma ghandux difiza kontra l-pretensjonjjiet infondati tar-Rikorrenti, kemm fid-dritt sew fil-fatt, fosthom ghall-izgumbrament tal-Intimat mill-fond mikri, u jkun tassew ingust li r-Rikorrenti, wara li ntrabtet mal-inkwilin ghat-tigdid tal-kirja relattiva fid-dawl tan-nuqqas taghha u taghha biss, tinqeda b'dawn il-proceduri*

sommarji specjali sabiex tittanta tmur lura minn kelmtha u tikser il-ftehim ghat-tigdid li sar mal-Intimat;

15. *Illi t-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti huma intrinsikament marbutin mat-tieni talba rikorrenti ghall-izgumbrament, u ghalhekk l-ewwel talba ghad-decizjoni ta' dina il-kawza bid-dispensa tas-smigh certament ma ghandiex tintlaqa', u izjed u izjed l-izgumbrament tal-Intimat mill-fond mikri ma ghandux jigi orndat minn dan l-Bord ghaliex ikun ta' pregudizzju irriversabli ghall-Intimat li jippossjedi l-fond mikri b'titolu validu ta' kirja skont il-konvenzjoni bilaterali liberament mifthema u milhuqa bejn il-Partijiet;*

16. *Illi dan kollu se jigi ulterjorament sotenut u ppruvat mill-Intimat fix-xhieda guramentata tieghu;*

17. *Illi ghalhekk, fid-dawl tal-fatti kif hawn edotti, u stante li l-Intimat qieghed jokkupa l-fond mikri b'titolu validu ta' kirja, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda in toto;*

Bl-ispejjez kollha kontra r-Rikorrenti.

Ra n-nota ta' P&S Limited (C-4860) datat 4 ta' Mejju 2021 (fol 39) fejn intqal hekk:

> *Li biha tirrileva li fil-mori ta' din il-kawza il-konvenut ghamel zewg pagamenti akkont tal-kera fl-ammont komplessiv ta' sitt elef euro (€6,000), ghalhekk jinthieg li s-sorte tigi ridotta minn mija tlieta u hamsin elf seba'mija u erbatax -il euro u erbgha u tletin cenetzmu (€153,714.34) ghal **mija sebgha u erbghin elf seba' mija u erbatax -il euro u erbgha u tletin centezmu (€147,714.34).***

Ra s-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut tal-4 ta' Mejju 2021 permezz ta' liema gie deciz Illi:

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed (1) Jilqa' t-talba ghad-dispensa tas-smiegh ghall-finijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 talLigijiet ta' Malta; u (2) Jordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond maghruf bhala Palazzo Santa Rosa, sitwat fil-Bajja tal-Mistra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, inkluz ukoll il-parkegg relattiv, u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum; u (3) Jiddikjara li s-socjeta' rikorrenti hija kreditrici tal-konvenut fl-ammont komplessiv ta' mija sebgha u erbghin elf u seba' mija u erbatax-il euro u erbgha u tletin centezmu (€147,714.34) kif premess; u (4) Jikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta rikorrenti l-imsemmi ammont ta' mija sebgha u erbghin elf u seba' mija u erbatax-il euro u erbgha u tletin centezmu (€147,714.34). Bl-ispejjez inkluzi dawk relattivi ghall-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment ma' dawn il-proceduri u tal-ittra ufficjali datata 26 ta' Mejju

2017, u bl-imghax legali b'effett mid-data tal-imsemmija ittra ufficcjali sad-data tal-effettiv pagament kontra l-intimat.

Ra r-rikors ta' appell tal-intimat datat 7 ta' Mejju 2021 u r-risposta tas-socjeta rikorrenti tas-16 ta' Gunju 2021 (fol 43).

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Lulju 2021 fejn gie deciz illi:

> *Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi:*
> *(a) Tilqgħu u tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha;*
>
> *(b) Tirriverti lill-partijiet għall-istatus quo ante immedjatament qabel id-deċiżjoni appellata, u għalhekk tirrinvija l-atti ta' din il-kawża quddiem il-Bord, sabiex jiġi riapppuntat ir-rikors promotur daqslikieku għadu se jsir l-ewwel smigħ ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap. 69. Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura a karigu tar-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali.*

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tat-23 ta' Novembru 2021.

Ra li din il-kawza kif rimandata giet appuntata quddiem dan il-Bord kif presjedut ghall-21 ta' Jannar 2022.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra s-sentenza ta' dan il-Bord kif presedut tas-27 ta' Gunju 2022 fejn ġie deċiż hekk:

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, dan il-Bord, jaqta' u jiddeċiedi dan il-kaz billi jilqa' l-ewwel zewg t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara l-kirja tal-fond mgharuf bhala Palazzo Santa Rosa, sitwat fil-Bajja tal-Mistra, limiti ta' San Pawl il-Bahar inkluz ukoll il-parkegg relattiv, bhala terminata ghal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u ghal dak li jirrigwarda t-tieni talba ossia t-talba ghall-izgumbrament tal-intimat mill-ambjenti in kwistjoni ossia mill-fond mgharuf bhala Palazzo Santa Rosa, sitwat fil-Bajja tal-Mistra, limiti ta' San Pawl il-Bahar inkluz ukoll il-parkegg relattiv, jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond u parkegg u jordna lill-istess intimat sabiex jirritorna c-cwievet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xaharejn mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Filwaqt li jordna l-prosegwiment tal-kawza fir-rigward tal-kumplament tat-talbiet ossia t-talbiet enumerati tlieta (3) u erba (4).

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza kontra l-istess intimat.

Ra li min din is-sentenza sar appell.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Gunju 2023 fejn gie deċiż hekk:

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Ra li l-atti reġgħu ġew rimessi lil dan il-Bord sabiex jiġu deċiżi il-kumplament tat-talbiet.

Ra Risposta u Kontro-talba tal-intimat Claude Camilleri ippreżentati fit-18 ta' Lulju 2022 (fol 63 *et seq*) fejn gie eċċepit u mitlub hekk:

1. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u ghalhekk fid-dritt u jixirqilhom li jigu michda har-ragunijiet li gejjin:

2. Illi l-intimat ghal darb' ohra jtenni illi l-kirja ghadha ghaddejja bejn il-partijiet stante tigdid konvenut bejniethom u minkejja d-decizjoni ta' dan ilBord moghtija in atti nhar is-27 ta' Gunju tas-sena 2022, nhar is-7 ta' Lulju, 2022 l-intimat intavola rikors in atti fejn qieghed jitlob lil dan il-Bord jawtorizzah jappella dik id-decizjoni skond il-Ligi ghar-ragunijiet hemm indikati;

3. Illi l-intimat jirreferi ghan-nota minnhu intavolata in atti nhar it-3 ta' Mejju tas-sena 2021, u jikkonferma l-kontenut taghha;

4. Illi r-rikorrenti wahdeha tahti ghal agir qarrieqi ksur lampanti tal-konvenzjonijiet tal-kirja miftiehem bejn il-partijiet izda issa qiegha tippretendi li l-istess skrittura li hija dicrsament ma ornoratx tigi rigorozament infurzata minn dan il-Bord, biss kif joghgbob u jaqbel lilha;

5. Illi dan kollu se jigi ulterjorament ippruvat fil-mori talkawza;

Ghalhekk iwiegeb l-intimat illi huwa tal-fehma li dan il-Bord ghandu jghaddi sabiex jichad it-talbiet rikorrenti.

Fid-dawl tar-rikors imsemmi fil-Punt 2 ta' din ir-risposta, l-intimat qieghed hawn jirriserva kull dritt u dritt ta' azzjoni li ghandu jew jista jkollu li jmexxi kontra r-rikjorrenti, jew xort' ohra jezercita kull dritt li ghandu jew jista jkollu kif trid il-Ligi.

Bl-ispejjez.

Rikonvenzjoni ta' Claude Camilleri (KI Nru. 606863M)

Bil-qima jghid:

1. Illi permezz ta' kirja kummercjali datata l-1 ta' Novembru tas-sena 005, ir-rikonvenzjonatata qua lokatrici u r-rikonvenzjonant qua inkwilin iffirmaw skrittura ta' kirja dwa il-fond kummercjali maghruf bl-isem 'Palazzo Santa Rosa', Tir Triq il-Mistra, il-Bajja tal-Mistra, San Pawl il-Bahar;

2. Illi r-rikonvenzjonant joffri l-fond mikri bhala sala ta' riceviment ghal avvenimenti varji, bl-ikel jithejja mill-kcina ta' qies relattiv ghall-kapacita ta' persuni li jiflah il-fond meqjusa n-natura tieghu;

3. Illi xi snin wara t-tnedija tal-imsemmija kirja, ir-rikonvenzjonant kellu jwaqqaf dawn l-operazzjonijiet li ghalih il-fond inkwra u gie accettat u jiggestixxi minflok operazzjonijiet ohrajn ta' qies ferm izghar stante li l-kcina industrijali intiza ghat-thejjija ta' ikel u xorb tal-massa ma setghetx tintuza fil-milja taghha, u ghal dan unikament tahti r-rikonvenzjonanta;

4. Illi fid-dawl ta' dan in-nuqqas kuntrattwali, ir-rikonvenzjonanta offriet lir-rikonvenzjonant konscessjonijiet mill-iskrittura, u meta n-nuqqas li tahti ghalih unikament hi ppersista snin twal, offriet ukoll li ggedded il-kirja kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza – ghalhekk, meqjus dan, ir-rikonvenzjonant ma mie kontra r-rikonvenzjonata kif trid il-Ligi;

5. Illi izda meta l-perjodu originali tal-kirja skada, ir-rikonvenzjonata gharrfet lir-rikonvenzjonant li jekk mhux se jizgombra mill-fond mikri, se imxi xort' ohra kontrih, u b' hekk nediet dawn il-proceduri fejn talbet tramite l-ewwel u t-tieni talbiet kif dedotti fir-rikors mahluf taghha sabiex dan il-Botd jiddeciedi l-kawza bid-sispensa tas-smiegh skont ilLigi, u tizgombra lir-rikonvenzjonant mill-fond mikri, oltre dikjarazjoni li l-kirja ntemmet biz-zmien;

6. Illi wara li r-rikonvenzjonanta nediet dawn il-proceduri sommarji, dan il-Bord ghadda sabiex nhar is-27 ta' Gunju tas-sena 2022, ordna l-izgumbrament tal-inkwilin mill-fond mikri izda ddecieda li jkompli jisma l-kawza limitatament dwar it-tielet u r-raba' talbiet;

7. Illi l-agir qarrieqi tar-rikonvenzjonata jmur kontra d-dettami tal-Artikolu 993 tal-Kodici Civili, Kapitolu XVI tal-Ligijiet ta' Malta, u wkoll l-konvenzjonijiet lirberalment mifthemin u maqbulin bejn il-partijiet, maghduda l-iskrittura lokatizja kif se jigi ulterjorament ippruvat waqt is-smigh tal-kawza;

8. Ghal dan, ir-rikonvenzjonata uniament tahti ghal danni mifruxin fuq mhedda ta' snin imgarbin mir-rikonvenzjonant;

Ghaldaqstant, ir-Rikonvenzjonant qieghed bil-qima jitlob lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikkjara illi r-rikonvenzjonant garrab danni b' rabta mal-imsemmija kirja u ghal dan tahti r-rikonvenzjonata;

II. Tillikwida d-danni hekk imgarbin mir-rikonvenzjonant, u dan bil-hila ta' perit nominanti jekk hekk mehtieg;

III. Tordna lir-rikonvenzjonata thalla lir-rikonvenzjonant id-danni hekk likwidati;

Fid-dawl tar-rikors imsemmi fil-Punt 2 tar-risposta tar-rikonvenzjonant hemm intimat, ir-rikonvenzjonant qieghed hawn jirriserva kull dritt u dritt ta' azzjoni li ghandu jew jista jkollu li jmexxi kontra r-rikonvenzjonanta, jew xort' ohra jezercita kull dritt li ghandu jew jista jkollu kif trid il-Ligi.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tas-soċjeta attriċi għat-talbiet rikonvenzjonali tal-intimat preżentata fil-21 ta' Diċembru 2022 (fol 68 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. Illi t-talbiet rikonvenzjonali huma irriti u nulli in kwantu neboluzi tant illi minn qari tal-istess talbiet rikonvenzjonali s-socjeta esponenti ghaha ma fehmietx f' iex jikkonsitu d-danni pretizi mill-intimat rikonvenzjonant.

2. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess is-socjeta esponenti ma kkagunat l-ebda danni lill-intimat rikonvenzjonant.

3. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-intimat rikonvenzjonant ghandu jaghmel prova tad-danni minnu allegati.

Bl-ispejjez.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza fuq il-kumplament tat-talbiet.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din hija sentenza limitatament għall-kumplament tat-talbiet f'din il-kawża ossia talbiet numru tlieta u erba' u dan wara li permezz ta' sentenza mogħtija minn dan il-Bord fis-

27 ta' Ġunju 2022, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Ġunju 2023, il-Bord laqa' l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi u ddikjara l-kirja tal-fond magħruf bħala "Palazzo Santa Rosa", sitwat fil-Bajja tal-Mistra, limiti ta' San Pawl il-Baħar inkluż ukoll il-parkeġġ relattiv, bħala terminata għall-finijiet u effetti kollha tal-Liġi u ġie ordnat l-iżgumbrament tal-intimat mill-istess fond u parkeġġ. L-intimat ġie ordnat ukoll jirritorna ċ-ċwievet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xahrejn mid-data tas-sentenza liema terminu kien wieħed perentorju.

Permezz tat-talbiet rimanenti r-rikorrenti qeda titlob (i) dikjarazzjoni li s-soċjetà rikorrenti hija kreditriċi tal-konvenut fl-ammont komplessiv ta' €147,714.34[1] u (ii) kkundanna għall-ħlas tal-ammont ta' €147,714.34. L-intimat intavola wkoll kontro-talba li permezz tagħha qiegħed jitlob (i) dikjarazzjoni li sofra danni li taħti għalihom is-soċjetà rikonvenzjonata u (ii) qed jitlob il-likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas tad-danni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti kienet kriet il-fond konsistenti f'*bar and restaurant,* bl-isem 'Palazzo Santa Rosa', fil-Bajja tal-Mistra lill-intimat għall-perijodu ta' ħmistax-il sena, bil-parkeġġ relattiv u mgħammar b'diversi mobbli. **Paul Vella, in rappreżentanza tas-soċjetà rikorrenti, xehed** permezz ta' affidavit u viva voce fis-seduti tal-4 ta' Mejju, 2021 u tat-23 ta' Novembru 2023[2] li l-intimat naqas milli jħallas il-kera dovuta *ai termini* tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata l-1 ta' Novembru, 2005 għal diversi xhur, u dan sal-iskadenza tal-kirja fl-1 ta' Novembru, 2020. Huwa naqas milli jħallas is-somma ta' €153,714.34 konsistenti fis-segwenti:-

i. Arretrati ta' kera fl-ammont ta' €120,380.30
ii. Il-liċenzja tat-turiżmu għall-perijodu bejn it-22 ta' Marzu, 2017 u l-10 ta' Lulju, 2019 fl-ammont ta' €3,403.20. Mix-xhieda ta' Marica Micallef, in rappreżentanza tal-Malta Tourism Authority fis-seduta tat-23 ta' Novembru 2023[3] jirriżulta li sa dakinhar tax-xhieda kellhom jiżdiedu wkoll l-arretrati għas-sena 2022 u 2023 u li l-ammont totali pendenti kien ta' €5,672
iii. Ir-rigal ta' €27,486.60 skont l-iskrittura ta' lokazzjoni
iv. Is-somma ta' €2,444.24 f'arretrati tad-dawl u l-ilma. Mix-xhieda ta' Reuben Bonnici, in rappreżentanza ta' ARMS Limited, mogħtija fit-23 ta' Novembru 2023[4] jirriżulta kien hemm pendenti l-kont ta' €11,002.49[5] bl-aħħar pagament kien fit-23 ta' Settembru 2022 ta' €3,000[6].

---

[1] L-ammont oriġinarjament reklamat kien ta' €153,714.34 iżda b'nota tal-4 ta' Mejju 2021 (fol 39) l-attriċi rrudiċiet it-talba għall-ammont ta' €147,714.34.
[2] Fol 93 sa 95
[3] Fol 91 u 92
[4] Fol 79
[5] Dok. RB1 u RB2 – fol 80 sa 88
[6] Dok. RB3 – fol 89 u 90

Paul Vella xehed li l-ftehim lokatizju ġie fi tmiemu fl-1 ta' Novembru, 2020, u kkonferma li fil-mori tal-kawża l-intimat għamel żewġ pagamenti ta' €3,000 kull wieħed, sabiex b'hekk l-ammont dovut minnu issa niżel għal €147,714.34. Saru wkoll pagamenti ulterjuri b'*direct credit* li ġew sussegwentement depożitati fir-Reġistru tal-Qorti. Fl-aħħar xhieda mogħtija minnu, fis-seduta tat-23 ta' Novembru 2023, xehed li l-fond ġie ritornat lura madwar tlett xhur qabel.

Fis-seduta tas-27 ta' Ġunju 2022 (fol 35 *et seq*) l-intimat xehed li ftit taż-żmien wara li ħa l-kirja, irriżulta li t-tank tal-gass li kien jaqdi l-kċina tal-fond li minnha kien isir it-tisjir kollu ma kienx kopert bl-awtorizzazzjonijiet kif stipulat bil-liġi, u għalhekk kellu jitneħħa. L-intimat kellu jissospendi l-operat tar-*restaurant,* għaliex il-kċina ma kinietx operabbli. In-nuqqas ta' operabilità tal-kċina wassal biex ir-*restaurant* ma setax jibqa' għaddej bil-funzjoni tiegħu, u dan bi ksur tal-obbligi assunti mis-soċjetà rikorrenti, għal liema nuqqas taħti biss l-istess rikorrenti. Qal li s-sospensjoni tal-operat tal-kċina baqgħet fis-seħħ mis-sena 2007, jiġifieri ftit tas-snin wara li kien sar il-ftehim relattiv, sas-sena 2018, meta s-sitwazzjoni tal-fond ġiet regolata mal-awtorità kompetenti u t-tank tal-gass reġa' tqiegħed fil-fond. Fil-perjodu tas-sospensjoni l-intimat baqa' jħallas il-kera tal-fond u biddel l-operat għala pizzeria. In kwantu għad-dawl u l-ilma qal li dawn huma mħallsa u jonqos biss kont pendenti. L-intimat qal li David Vella, ħu Paul Vella, kien ġeddidlu l-kirja tant li wara li għalaq il-perjodu oriġinali tal-kirja fl-1 ta' Novembru, 2020, huwa baqa' jagħmel pagamenti mensili għall-okkupazzjoni tal-fond skont il-ftehim bil-miktub.

IKKUNSIDRA

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-ammonti dovuti mill-intimat il-Bord iqis li dawn ġew debitament ippruvati u sostanzjati. Għalkemm l-intimat xehed f'dawn il-proċeduri, ma ressaqx provi sabiex jikkorrabora l-verżjoni tiegħu u jipprova li saru xi ħlasijiet oltre dawk imsemmija mir-rikorrenti (li uħud minnhom ġew ikkoraborati mir-rappreżentant tal-ARMS u tal-Malta Tourism Authority) jew jikkontesta b'xi mod li l-ammonti huma dovuti. Lanqas ma ressaq provi sabiex jissostanzja l-kontro-talba dwar in-nuqqas ta' osservanza da parti tas-soċjetà rikorrenti li wassluh sabiex jinkorri danni, oltre li lanqas biss jirriżulta x'tip ta' danni qiegħed jirreklama. B'hekk il-kontestazzjoni tal-intimat mhijiex sorretta u korraborata bi provi.

Il-Bord josserva li s-soċjetà rikorrenti ma talbitx il-likwidazzjoni tal-ammonti dovuti lilha iżda fir-rikors promotur illikwidat is-somma pretiża minnha. Minkejja li tul il-proċeduri rriżulta li dawn l-ammonti żdiedu minħabba t-trapass taż-żmien, il-Bord ser jilqa' t-talbiet tas-soċjetà attriċi fl-ammont ta' €147,714.34 skont in-nota ta' riduzzjoni ppreżentata fl-4 ta' Mejju 2021[7] billi l-Bord hu marbut mat-talbiet kif postulati.

[7] Fol 39

III. KONKLUZJONI

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet rimanenti, mill-kontro-talba u mill-eċċezzjonijiet bil-mod segwenti:-

1. Jilqa' it-tielet talba tas-soċjetà rikorrenti u jiddikjara li s-soċjetà rikorrenti hija kreditriċi tal-konvenut fl-ammont komplessiv ta' mija sebgħa u erbgħin elf u seba' mija u erbatax-il euro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€147,714.34) kif premess.

2. Jilqa' ir-raba' talba tas-soċjetà rikorrenti u jikkundanna lill-konvenut iħallas lis-soċjetà rikorrenti l-imsemmi ammont ta' mija sebgħa u erbgħin elf, seba' mija u erbatax-il euro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€147,714.34).

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Claude Camilleri.

4. Jilqa' l-eċċezzjonjiet kollha tas-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata u jiċħad it-talbiet kollha rikonvenzjonali tal-intimat rikonvenzjonant.

Bl-ispejjeż tat-talba prinċipali u dawk tal-kontro-talba u dawk relattivi għall-mandat ta' sekwestru preżentat kontestwalment ma' dawn il-proċeduri u tal-ittra uffiċjali datata 26 ta' Mejju 2017, u bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur ossia mill-15 ta' Jannar 2021 a karigu tal-intimat Claude Camilleri.

Moqrija.

Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

26 ta' Settembru 2024