MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Gunju, 2010

Rikors Numru. 6/2010

John Farrugia (ID 499868M) fil-kapacita tieghu ta' Vici Preseident u Maria Grixti (ID 436758M) fil-kapacita taghha ta' Segretarja ghan-nom u in rapprezentanza tas-Sirens Aquatic Sports Club

vs

Rosaria sive Lucy Gauci (ID 136163M)

Il-Bord;

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti datat 15 ta' Jannar 2010 fejn hemm premess:

Illi bis-sahha ta' kuntratt ta' lokazzjoni iffirmat bejn il-kontenedenti fis-17 t'April 2009, kopja hawn annessa bhala Dok A, ir-rikorrenti kkoncedew u ttrasferew b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimata li bl-istess titolu ta' lokazzjoni

accettat u akkwistat il-Bar u Restaurant formanti parti mis-Sirens Aquatic Sports Club, Xatt il-Lanca, San Pawl il-Bahar;

Illi l-intimata ghandha thallas lill-esponenti s-somma komplessiva ta’ hamsa u erbghin elf, erba’ mija seba’ u tletin Euro u disgha u sebghin centezmu (€45,437.79) rapprezentanti:

1. in kwantu ghal erbat elef u hames mitt Euro (€4,500) bilanc tal-korrispettiv (rigal) li kellu jigi mhallas mill-intimata lir-rikorrenti ai termini tal-imsemmi kuntratt;
2. in kwantu ghal sitta u ghoxrin elf hames mija u tmienja u ghoxrin Euro u ghoxrin centezmu (€26,528.20) arretrati ta’ kera (inkluz il-VAT) dovuti sat 30 ta’ Settembru 2009;
3. in kwantu ghal tmint elef tmien mija u disa’ Euro u disa’ u hamsin centezmu (€8,809.59) arretrati ta’ dawl u ilma konsumati fil-fond mertu tal-imsemmija lokazzjoni sad-19 t’Ottubru 2009 (Dok M); u
4. in kwantu ghal hamest elef u sitt mitt Euro (€5,600) penali li iddekorrew a favur ir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 22 tal-kuntratt ta’ lokazzjoni, komputati mit-2 ta’ Jannar 2010, li hija d-data li fiha l-intimata kellha tirritorna l-pussess tal-fond lokat lir-rikorrenti wara li fid-29 ta’ Dicembru 2009 l-intimata giet notifikata b’ittra registrata datata 23 ta’ Dicembru (Dok D) li permezz taghha giet infurmata formalment li l-kuntratt tal-kera iffirmat fis-17 t’April 2009 kien qieghed jigi terminat, sal-15 ta’ Jannar 2010, li hija d-data tal-prezentata ta’ dan ir-rikors;

Illi minkejja li l-intimata giet interpellata diversi drabi sabiex twettaq il-hlas hija baqghet inadempjenti;

Illi bis-sahha ta’ ittra registrata datata 23 ta’ Dicembru 2009 (Dok D) l-intimata giet infurmata illi ai termini tal-artikolu 22 il-kuntratt ta’ lokazzjoni datat 17 t’April 2009 kien qieghed jigi terminat, stante il-morozita’ taghha fil-hlas tal-kera specifikata fl-ittra mibghuta lilha fid-29 ta’ Settembru 2009 (Dok E);

Illi konsegwentement l-intimata llum qeghda tokkupa l-Bar u Restaurant formanti parti mis-Sirens Aquatic Sports Club, Xatt il-Lanca, San Pawl il-Bahar, minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi stante li l-lokazzjoni sureferita giet terminata;

Illi fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimata m'ghandha l-ebda difiza x'taghti kontra t-talbiet tar-rikorrenti, u ghalhekk dan l-Onorabbli Bord ghandu jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A et seq tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Tghid ghalhekk l-intimata ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord in vizta tal-premess jkun dispensat is-smigh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A et seq. tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jikkundanna lill-intimata sabiex:

1. fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi stabbilit minn dan il-Bord, tizgombra mill-Bar u Restaurant formanti mis-Sirens Aquatics Sports Club, Xatt il-Lanca, San Pawl il-Bahar, stante li qeghda tokkupa l-istess Bar u Restaurant minghajr titolu validu fil-ligi, prevja dikjarazzjoni, jekk mehtieg, li l-lokazzjoni giet mitmuma ghar-ragunijiet fuq spjegati u li konsegwentement l-intimata qeghda tokkupa l-imsemmi Bar & Restaurant min titolu validu fil-ligi; u

2. Jikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' hamsa u erbghin elf, erba' mija seba' u tletin Euro u disgha u sebghin centezmu (€45,437.79) rapprezentanti:

- in kwantu ghal erbat elef u hames mitt Euro (€4,500) bilanc tal-korrispettiv (rigal) li kellu jigi mhallas mill-intimata lir-rikorrenti ai termini tal-imsemmi kuntratt;
- in kwantu ghal sitta u ghoxrin elf hames mija u tmienja u ghoxrin Euro u ghoxrin centezmu (€26,528.20) arretrati ta' kera (inkluz il-VAT) dovuti sat 30 ta' Settembru 2009;
- in kwantu ghal tmint elef tmien mija u disa' Euro u disa' u hamsin centezmu (€8,809.59) arretrati ta'

dawl u ilma konsumati fil-fond mertu tal-imsemmija lokazzjoni sad-19 t'Ottubru 2009 (Dok M); u

- in kwantu ghal hamest elef u sitt mitt Euro (€5,600) penali li iddekorrew a favur ir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 22 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, komputati mit-2 ta' Jannar 2010, li hija d-data li fiha l-intimata kellha tirritorna l-pussess tal-fond lokat lir-rikorrenti wara li fid-29 ta' Dicembru 2009 l-intimata giet notifikata b'ittra registrata datata 23 ta' Dicembru (Dok D) li permezz taghha giet infurmata formalment li l-kuntratt tal-kera iffirmat fis-17 t'April 2009 kien qieghed jigi terminat, sal-15 ta' Jannar 2010, li hija d-data tal-prezentata ta' dan l-att gudizzjarju;

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 2129/09 u l-mandat t'inibizzjoni 2130/09, u bl-imghax b'effett mit-28 ta' Dicembru 2009, li hija d-data tal-prezentata tal-imsemmija atti kawtelatorji, kontra l-intimata li hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni;

B'riserva ta' penali ulterjuri li ser jakkumulaw a favur ir-rikorrenti sad-data li fiha l-intimata tirritorna l-pussess battal tal-fond;

Ra n-nota risponsiva tal-intimata li tghid:

Mhux minnu li l-esponenti hija moruza fil-hlas tal-kera kif qed jigi allegat;

Illi meta giet intavolata l-kawza fl-ismijiet hawn fuq imsemmija ossia fil-15 ta' Jannar 2010, anqas biss kien ghadu skada l-iskadenza (mhux il-modalita' tal-hlas) kif indikata fl-artikolu 2 (1) tal-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-partijiet. Tali skadenza se mai kienet tiskadi kif maqbul fis-16 t'April 2010;

Illi konsegwentement kull figura li ghandha x'taqsam ma' allegati arretrati ta' kera u anke l-presunti penali minhabba fit-tieni talba ma' humiex dovuti u ghalhekk anke' f'dana s-sens it-tieni talba ghandha tigi michuda;

Illi r-rikorrenti anqas ma osservaw id-disposizzjonijiet tal-artikolu 9 (a) (1) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta dwar it-termini ta' kif is-sid ghandu jitlob il-hlas tal-kera;

Illi bla pregudizzju l-esponenti ftehmet li tikri bar u restaurant. Illi beda it-tilwim dwar il-hlas tal-kera meta hija saret taf li l-postijiet inkrew minghajr il-licenzji tal-awtoritajiet u ghalhekk kontra l-ftehim u anke kontra d-definizzjoni li taghti l-ligi ghal postijiet simili kwantu li tistipula li l-post ghandu jkun 'post b'licenzja ghal bejgh ta' inbejjed u spirit…' (tifsir art 2 tal-Kap 69 Ligijiet ta' Malta);

Salv risposti ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi l-provi f'din il-kawza jikkonsistu f'dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti John Farrugia fil-kwalita' tieghu ta' Vici-President tas-Sirens Aquatic Sports Club u dan stante li din il-kawza kienet inizjata fuq il-procedura specjali ravvizata fl-artikolu 16A tal-Kap 69. L-intimata kienet inghatat l-fakolta' li tintavola nota tal-eccezzjonijiet li hija rregistrat fit-2 ta' Frar 2010 kif jidher mir-riproduzzjoni tal-istess nota *supra* fejn bazikament cahdet li kellha xi obbligi pekunjarji versu r-rikorrenti stante li skond il-ftehim lokatizju l-kera ma kienitx ghadha dovuta b'mod li r-rikors promotrju huwa intempestiv.

Illi l-istess John Farrugia xehed bil-gurament quddiem dan il-Bord u ikkonferma li l-intimata hija moruza fil-hlasijiet kif deskritti fir-rikors;

Illi l-intimata baqghet ma ressqet l-ebda prova in sostenn tan-negazzjoni taghha ghall-pretenzjoni tar-rikorrenti;

Illi minn ezami tal-provi jirrizulta illi t-talbiet tar-rikorrenti jimmeritaw li jkunu miqlugha u dan ghaliex l-intimata

kienet moruza fil-hlas tal-kera immedjatament malli hadet il-lokazzjoni tal-fond. Il-kuntratt esebit mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promorotju jistabilixxi li l-kera tal-ewwel sena li tkopri l-perjodu 17 t'April 2009 sas-16 t'April 2010 kellha tkun ta' Euro 54,740. Dan ir-rikors kien intavolat f'Jannar 2010 u jista' jiftiehem b'hekk illi l-intimata kellha ragun meta tghid li r-rikors huwa intempestiv, izda fil-kors tax-xhieda tieghu r-rikorrenti ipprezenta l-addenda tal-kuntratt lokatizju minn fejn jirrizulta car il-modalita' li biha l-intimata kellha thallas l-ewwel skadenza fejn allura jirrizulta li r-rikorrenti kellu ragun jinterpella lill-intimata ghal-hlas tal-kera dovuta sad-data tar-rikors promotorju.

Illi jirrizulta ukoll illi l-intimata hija moruza ukoll fil-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma, rigal tal-kera u penali fuq nuqqas ta' osservanza tal-obbligi taghha;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jiqla' t-talbiet tar-rikorrenti kif ravvizati fir-rikors promotorju, jikkundannaha thallas lir-rikorrenti is-somma ta' €45,437.79 kif hemm dedotti u jordna lill-intimata tizgombra mill-fond fi zmien gimgha mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------