MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-21 ta' Novembru, 2011

Rikors Numru. 59/2011

Vivaldi Hotel (Operations) Ltd (C24056)

vs

Riche Entertainment Limited (C49316)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur :

1. Illi bi skrittura privata tad-dsatax (19) ta' April 2010 (hawn annessa u mmarkata Dok A), is-socjeta' rikorrenti ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni, lis-socjeta' intimata, il-fond kummercjali maghruf bhala 'San Antonio' formanti part mill-kumpless tal-lukanda Golden Tulip Vivaldi Hotel, b'entratura separata li taghti fuq Dragonar Road, San Giljan prezentement maghruf bhala Riche Club, liema stabbiliment hu sottopost il-lukanda Golden Tulip Vivaldi Hotel, lukanda gestita mis-socjeta' rikorrenti;

2. Illi tali koncessjoni saret ghall-perjodu ta’ ghaxar (10) snin, mill-hmistax (15) ta’ Gunju, 2010 sal-erbatax (14) ta’ Gunju, 2020 minn liem’ perjodu l-ewwel tliet snin kienu *di fermo* filwaqt illi l-perjodu rimanenti kien *di rispetto,* u dan bil-kera u bil-kundizzjonijiet indikati fil-ftehim imsemmi;

3. Illi bi ksur ta’ l-artikolu tlieta (3) tal-imsemmi ftehim s-socjeta’ intimata naqset milli thallas il-kera fir-rigward tal-perjodu ta’ bejn l-ewwel (1) ta’ Settembru, 2010 u l-erbatax (14) ta’ Gunju, 2011;

4. Illi di piu is-socjeta’ intimata kellha l-obbligu li tohrog u zzomm fis-sehh poloz ta’ assikurazzjoni a spejjez taghha ai termini tal-artikolu sebgha (7) tal-imsemmi ftehim, liema poloz ma thallsux hekk kif jirrizulta mill-anness Dok B;

5. Illi nonostante diversi interpellazjonijiet sabiex is-socjeta’ intimata tottempera ruhha mal-obbligi kontrattwali taghha u dana anki permezz ta’ ittra ufficjali datata 30 ta’ Novembru, 2010, Dok C, baqghet inadampjenti u ghaldaqstant is-socjeta’ rikorrenti ai termini tal-artikolu 9.02 uzufruwiet mid-dritt taghha li xxolji din il-kirja;

6. Illi di piu recetement is-socjeta’ intimata abbandunat l-istabbiliment ‘de quo’ u naqset li thallas il-kontijiet tas-servizzi, fosthom dawl u ilma;

7. Illi nonostante l-abbandun tal-istabbiliment s-socjeta’ intimata ghadha sal-lum tiddetjeni dan il-post abusivament u minghajr jedd legali;

8. Illi s-suespost jintitola lis-socjeta’ rikorrenti li tirriprendi l-pusses tal-fond inkwistjoni;

9. Illi safejn taf is-socjeta’ rikorrenti, is-socjeta’ intimata ma ghandiex difiza kontra t-talba tas-socjeta’ rikorrent.

Peress illi s-socjeta’ intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni billi naqset milli thallas il-kera dovuta.

Peress illi s-socjeta’ intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni billi naqset milli zzomm fis-sehh poloz ta’ assikurazzjoni.

Peress illi dan l-agir tas-socjeta’ intimata jintitola lis-socjeta’ rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond inkwistjoni ai termini tal-iskrittura privata fuq imsemmija.

Illi tghid ghalhekk is-socjeta’ intimata ghaliex m’ghandux dan l-Onorabbli Bord:

1. Jiddeciedi u jilqa’ t-talba tas-socjeta’ rikorrenti minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini (Kap 69) in vista ta’ l-hawn fuq dikjarazzjoni guramentata.

2. Jawtorizza lis-socjeta’ rikorrenti sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond imsemmi billi tikkundanna lis-socjeta’ intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jizgombra mill-fond maghruf bhala ‘San Antonio’ formanti parti mill-kumpless tal-lukanad Golden Tulip Vivaldi Hotel, b’entratura separata li taghti fuq Dragonara Road, San Giljan prezentement maghruf bhala Riche Club.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi s-socjeta’ intimata debitament notifikata bir-rikors promutur naqset milli twiegeb ghat-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti kif ukoll li tkun prezenti biex tressaq xi objezzjoni. Minkejja dan, il-Bord ghadda biex jisma r-ragunijiet li taw lok ghal din il-procedura u r-rapprezentant tas-socjeta’ rikorrenti ikkonferma bil-gurament illi s-socjeta’ intimata kellha allokat lilha b’titolu ta’ kera parti mil-lukanda Vivaldi. Din il-lokazzjoni kienet ta’ club taht il-livell tat-triq u s-socjeta’ intimata ma kienitx qed thallas tal-iskadenzi dovuti b’dan illi kellha pendenza ta’ €41,000

oltre l-kontijiet tad-dawl u ilma u finalment abbandunat il-kirja. Il-kontijiet kienu jitwasslu bl-idejn u ghalhekk ma hemmx dubju li dawn kienu jkunu notifikati lis-socjeta' intimata u ghalhekk kellu jsir rikors ghal-ittra interpellatorji bhalma hu evidenti fid-Dokument C. Ai termini tal-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet (esebit a fol 5 et seq tal-process), l-kirja intemmet skond id-dispost tal-artikolu 9.02 tal-istess kuntratt anke ghaliex is-socjeta' intimata ma onoratx diversi obbligazzjonijiet ohra kif postulati fir-rikors promutur konfermat bil-gurament. Illi f'kawzi ta' abbandun tal-kirja l-Bord huwa xorta wahda tenut li jesplora jekk kienx hemm xi raguni li tista' tiggustifika l-istess u dan ghaliex il-Bord ghandu itendi biex jikkonserva l-kirja u ma japplikax l-estremi tas-sanzjoni tal-izgumbrament. Fic-cirkostanzi ta' nuqqas ta' presenza tas-socjeta' intimata u wisq anqas ragunijiet ghaliex dan il-Bord m'ghandux japplika dik is-sanzjoni, s-socjeta' intimata skontat dik il-prova minnha mistennija;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti u jawtorizzaha tirriprendi l-fond minnha deskritt fir-rikors promutur wara tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez jithallsu mis-socjet' intimata.

< Sentenza Finali >

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