MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' April, 2014

Rikors Numru. 81/2013

Angela **sive Gillian Gauci Borda [K.I. nru. 469153(M)], Carmel sive Charles Grima [K.I. nru. 117338(M)], Gemma Brownrigg [K.I. nru. 318542(M)], Carmela Borg [K.I. nru. 73537(M)], Maryanne sive Miriam Vella [K.I. nru. 846537[M], Agostina sive Ina Cini [K.I. nru. 809249(M)], Simon Grima [K.I. nru. 483466(M)], Claude Grima [K.I. nru. 209574(M)], Anjelica Ellul [K.I. nru. 295469(M)], Alessandra Spiteri [K.I. nru. 331162(M)], Angelo Grima [K.I. nru. 135264(M)], u Victoria Grima [K.I. nru.624843(M)]**

vs

Fisherman's Rest Limited (C 54754)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Permezz ta' skrittura datata 20 ta' Dicembru 2011, ir-rikkorenti Angela sive Gillian Gauci Borda u Carmelo sive Charles Grima li dehru f'isimhom nfushom u kif ukoll f'isem il-bqija tar-rikkorenti, Vanessa Frazier, Edward Grima Baldacchino, u Gordon Grima Baldacchino, taw lil Natalya Chyrkova, illi dehret f'isem is-socjeta' intimata il-fond bl-isem 'Fisherman's Rest', li jinstab fil-Bajja ta' San Tumas, Marsaskala, taht il-kundizzjonijiet pattwiti, u dan versu l-hlas ta' kera fis-somom ta': €200, somma nominali ghall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar 2012 u l-31 ta' Dicembru 2012; €10 kuljum ghall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar 2013 u l-31 ta' Dicembru 2014; €35 kuljum ghall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar 2015 u l-31 ta' Dicembru 2015; €50 kuljum ghall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar 2016 u l-31 ta' Dicembru 2016; €65 kuljum ghall-perijodu mill-1 ta' Jannar 2017 sal-31 ta' Dicembru 2017; €80 kuljum ghall-perijodu mill-1 ta' Jannar 2018 sal-31 ta' Dicembru 2018; sussegwentement, €80 kuljum mizjudin annwalment bi 3% jew il-persentagg tal-indici tal-gholi tal-hajja, liema l-oghla, mill-1 ta' Jannar 2019 sat-tmiem tal-kirja (Dok. AGB1);

2. Ir-rikkorenti jridu jiehdu lura l-pussess ta' dan il-fond hawn aktar 'il fuq indikat, u dan ghar-ragunijiet illi sejrin jigu esposti f'dan ir-rikors;

3. Mid-data tal-assenjazzjoni ta' dan il-fond b'titolu ta' lokazzjoni skont l-iskrittura hawn fuq imsemmija, is-socjeta' intimata naqset milli thallas is-somma nominali ta' €200 ghall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar 2012 u l-31 ta' Dicembru 2012 u kif ukoll il-kera dovut mill-1 ta' Jannar 2013 sal-lum kif pattwit, u dan minkejja il-fatt illi giet mitluba sabiex tottempora ruhha f'dan is-sens diversi drabi;

4. Inoltre, is-socjeta' intimata naqset ukoll milli tesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri kif pattwiti, u cioe' illi: (a) taghmel dawk ix-xogholijiet ta' titjib ta' valur tal-anqas ta' €6000 fil-proprjeta' de quo u dan fi zmien sitt xhur mid-data tal-ftehim, u dan skont il-klawzola nru. 1 tal-istess ftehim; u (b) naqset illi zzomm il-fond de quo fi stat tajjeb ta' riparazzjoni u li tesegwixxi manutenzjoni regolari, u dan bi ksur tal-klawzola numru 15 tal-istess ftehim ta' lokazzjoni;

5. Inoltre, is-socjeta' intimata uzat l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond gie lilha moghti b'kirja u dan billi naqset illi tibda l-operazzjoni tal-istess bhala bar u ristorant jew stabbiliment kummercjali simili, u dan ukoll bi ksur tal-klawzola numru 9 tal-ftehim de quo.

6. Avzata b'dan permezz ta' ittra gudizzjarja intavolata fl-1 t'Awwissu 2012, is-socjeta' intimata baqghet inadempjenti. Ghaldaqstant, kellhom jigu stitwiti dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu li dan il-Bord, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Jawtorizzahaom jirriprendu l-pussess tal-proprjeta’ bl-isem ‘Fisherman’s Rest’, li tinstab fil-Bajja ta’ San Tumas, Marsaskala, okkorrendo, billi jiddikjara terminata, ghar-ragunijiet premessi, il-kirja moghtija favur l-intimati;

2. Jordna lis-socjeta’ intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi prefiss lilha minn dan il-Bord, tizgombra l-fond bl-isem ‘Fishermen’s Rest’, li jinstab fil-Bajja ta’ San Tumas, Marsaskala u kwindi tirrilaxxja l-fond *de quo* bil-pussess battal a favur tar-rikkorenti;

3. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega, jikkundanna lis-socjeta’ intimata sabiex ihallas lir-rikorrenti is-somma nominali ta’ €200 ghall-perijodu bejn l-1 ta’ Jannar 2012 u l-31 ta’ Dicembru 2012 u kif ukoll l-arretrati ta’ kera kollha mill-1 ta’ Jannar 2013, jew minn kwalunkwe data ohra illi dan il-Bord iqis opportuna, li huma u jkunu dovuti sad-data tal-effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra gudizzjarja datata 1 t’Awwisu 2012 (nru. 2414/2012) u bl-imghax fuq l-arretrati ta’ kera mid-dta illi arretrati saru dovuti sad-data tal-effettiv zgumbrament, kontra s-socjeta’ intimata illi hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti adew lil dan il-Bord b'talba sabiex jirriprendu fond minnhom mikri lis-socjeta' attrici kif ukoll ghal-kundanna ta' hlas ta' arretrati ta' kera. Ir-rikorrenti qieghdin jilmentaw minn nuqqas ta' ottemperanza fil-konfront ta' diversi obbligi tas-socjeta' intimata li skond huma ghandhom iwasslu ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni fosthom l-impuntwalita' fil-hlas tal-kera wara d-debita interpellanza;

Illi s-socjeta' intimata debitament notifikata bir-rikors promutur naqset milli tidher biex tikkontesta l-kawza kif ukoll milli tressaq objezzjoni ghal dawn it-talbiet. Wahda mir-rikorrenti xehdet illi minkejja li s-socjeta' intimata kienet notifikata b'ittra ufficjali (Dok MV1) sabiex tottempera ruhha u minkejja n-notifika ta' dan ir-rikors, baqghet inadempjenti u oltre dan, il-fond mhux qed jintuza u jinsab mimli imbarazz. Ma kien hemm ebda bdil fic-cirkostanzi mill-prezentata ta' dawn l-atti;

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti jimmeritaw li jkunu milqugha;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. Jiddikjara terminata l-lokazzjoni bejn il-partijiet tal-fond Fisherman's Rest li jinsab fil-Bajja ta' San Tumas, Marsascala;
2. Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu pussess tal-fuq imsemmi fond wara wiehed u ghoxrin (21) jum mil-lum;
3. Jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lir-rikorrenti s-somma ta' €200 rapprezentanti somma nominali ghall-perjodu bejn l-1 ta' Jannar 2012 u l-31 ta' Dicembru 2012 kif ukoll l-arretrati ta' kera mil-1 ta' Jannar 2013 sa' wiehed u ghoxrin jum mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez tal-kawza komprizi l-ispejjez mitluba mir-rikorrenti bl-imghax ghandhom ikunu sopportati mis-socjeta' intimata.

< Sentenza Finali >

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