MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-24 ta' April, 2014

Rikors Numru. 10/2014

Paolo D'Arrigo (KI Nru. 23223A)

vs

Philip Bailey (ID 78277A) u Theresa Elaine Bailey (ID 78278A)

Il-Bord:

Ra r-rikors guramentat li jghid hekk;

1. Illi r-rikorrenti huwa sid ir-restaurant bl-isem The Overflow fi Triq il-Maskli, Qawra;

2. Illi r-rikorrent ta u kkonceda l-imsemmi restaurant b'titolu ta' kera lill-intimati permezz ta' kuntratt pubbliku datat 19 ta' Novembru, 2012 in atti Nutar Sam Abela (kopja tieghu hawn annessa u mmarkata Dok A);

3. Illi fost kundizzjonijiet ohra, il-kontendenti kienu ftehmu li *'the expenses relative to services provided in the said 'Tenement' during the term of this lease (including water, electricity and telephone, licences and permits) shall be at the charge of the Tenant'* (klawsola 3) u li *'the said tenement must be kept insured at the Tenant's expense'* (klawsola 4);

4. Inoltre fil-klawsola 18 tal-att imsemmi il-partijiet ftehmu li *'should the tenant fail to adhere to any of the conditions in this deed, and should it so remain for thirty days after having been advised by the owner in writing (by means of a judicial letter addressed to the Tenant in the said Tenement), this agreement shall be terminated forthwith both de facto and de jure and the Owner shall be entitled without any further notice to take possession of the said Tenement, and this without prejudice to the Owner to sue for any arrears and/or any other amounts due to the Owner under this present deed'*

5. Illi l-intimati akkumulaw diversi kontijiet tad-dawl u ilma ghal diversi xhur shah u naqsu milli jhallsu ghall-assigurazzjoni li hallas ir-rikorrenti;

6. Illi minkejja interpellati permezz ta' ittra ufficjali datata 9 ta' Dicembru 2013 (kopja annessa u mmarkata Dok B) sabiex ihallsu s-somma ta' sebat elef disa' mija u tlieta u disghin Ewro u tmienja u disghin centezmu (Eur 7993.98c) ghad-dawl u ilma sad-29 ta' Novembru 2013 u kif ukoll ghall-assigurazzjoni tal-fond, huma baqghu inadempjenti anki wara d-dekors ta' tletin (30) jum koncessi lilhom; Qed jigi anness affidavit ta' Alexandra Muscat, li qed jigi markat bhala Dok C;

7. Illi ghaldaqstant l-intimati kisru l-kundizzjonijiet ikkontemplati fil-kirja msemmija li jaghtu lok ghat-terminazzjoni tal-istess u li jaghtu dritt lir-rikorrenti ghat-tkeccija tal-intimati mir-restaurant imsemmi;

8. Illi r-rikorrent jaf b'dawn il-fatti personalment u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

9. Illi safejn jaf ir-rikorrent, l-intimati ma ghandhomx eccezzjonijiet/difiza x'jaghtu kontra din it-talba u ghaldaqstant il-Bord qed jigi mitlub sabiex jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza skont kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolb umilment lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex:

1. jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza skont kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jordna t-tkeccija tal-intimati u jipprefiggi zmien qasir u perentorju li fih l-intimati ghandhom jizgombraw mill-istess restaurant, u jawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jirriprendi l-pussess ta' dan il-fond prevja kull dikjarazzjoni necessarja li l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja msemmija.

3. Jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu s-somma komplessiva ta' Eur 7993.98c rapprezentanti kwantu ghal Eur 7,709.58 kontijiet tad-dawl u ilma sad-29 ta' Novembru, 2013 u kwantu ghal Eur 284.40c kont tal-assigurazzjoni tar-restaurant imsemmi prevja kull dikjarazzjoni necessarja li tali ammonti huma dovuti lir-rikorrent b'riserva ghal ammonti ulterjuri sad-data li fiha l-intimati jivvakaw.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datati 30 ta' Settembru 2013 u tad-9 ta' Dicembru, 2013 u tal-mandat ta' qbid li qed jigi pprezentat kontestwalment, bl-imghaxijiet legali kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kwalunkwe ammonti ohra jew danni dovuti lir-rikorrenti.

Rat l-atti tar-rikors;

Semgha lill-partijiet;

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum 24 t'April 2014 fejn kien registrat illi l-Bord, wara li sema' lid-difensuri tal-partijiet u ghamel domandi lill-intimat hu tal-fehma li l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu skond il-ligi;

Ra l-verbal tar-rikorrenti kif registrat fl-istess fuq imsemmija seduta fejn ir-rikorrenti rriduca t-talba tieghu bl-ammont ta' €5000 u ghalhekk ghal total ta' €2,993.98;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza proposta mir-rikorrenti sid ta' fond mikri lill-intimati b'talba ghar-ripreza tal-fond sussegwenti morozita fil-hlas tal-kera fit-termini tal-kuntratt ta' lokazzjoni kif ukoll nuqqas ta' hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma. Ir-rikorrent rikkorra ghall-procedura specjali kif ravvizata fl-artikolu 16A tal-istess Kap ta' ligijiet;

Illi ezaminati l-atti jirrizulta manifest illi l-intimati, minkejja li debitament mitluba jottemperaw ruhhom fil-hlas tal-ispejjez tad-dawl u ilma baqghu inadempjenti. Kien biss wara li r-rikorrenti intavola l-proceduri odjerni li l-intimati marru direttament ghand is-socjeta' ARMS Ltd biex hallsu akkont issomma ta' €5000, haga li lanqas is-sid ma kien jaf biha u stenna li jkun jaf la darba kien hu li talabhom il-hlas u stante li s-servizz ghadu registrat fuq ismu u mhux fuq isem l-intimati;

Illi ezaminata ukoll id-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrent, jemergi illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-ispejjez tas-servizz tad-dawl u ilma ghal diversi xhur. Jemergi ukoll illi r-ragunijiet li xtaqu jivvantaw l-intimati ghal dan in-nuqqas huma ragunijiet fierha intizi biss biex idewmu dawn il-proceduri;

Ghalhekk it-talbiet tar- rikorrenti jimmeritaw li jkunu milqugha;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba ghad-decizjoni ta' din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69.

Jilqa’ ukoll it-talbiet tar-rikorrenti kif ridotti minnu stess billi jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu s-somma komplessiva ta’ Eur 2993.98c rapprezentanti Eur 2,709.58 kontijiet tad-dawl u ilma sad-29 ta’ Novembru, 2013 u Eur 284.40c kont tal-assigurazzjoni tarr-restaurant de quo b’riserva ghal ammonti ulterjuri sad-data li fiha l-intimati jivvakaw. Jordna lill-intimati jizgombraw mill-fond fi zmien tletin (30) jum mil-lum u konsegwentement jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-pussess ta’ dan il-fond wara t-trapass ta’ tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez komprizi dawk imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promutur.

< Sentenza Finali >

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