BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 106/2011

Kevin Debattista
K.I. nru 102775M

vs

Mohammed Yassine
K.I. nru. 137404L
Ahmad Yassine
K.I. nru. 241807L

Illum 14 ta' Dicembru 2015

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi ir-rikorrenti Kevin Debattista huwa iben id-defunt Anthony Debattista li miet nhar it-28 ta' Mejju 2011 u li minn ghandu huwa ircieva wara mewtu b'titolu ta' prelegat in pjena u assoluta propjeta l-hanut illi llum igib l-isem 'Café Rouge' gja

maghruf bhala Ta' Toni tal-White Arrow pero' ufficjalment bl-isem 'Indigo Book Shop' fi Triq l-Imhallef Pawl Debono University Heights.

2. Illi nhar il-11 ta' Dicembru 2009, missier ir-rikorrenti u cioe' Anthony Debattista kien kera lill-intimati l-hanut illi llum igib l-isem 'Café Rouge' gja maghruf bhala Ta' Toni tal-White Arrow pero' ufficjalment bl-isem 'Indigo Book Shop' fi Triq l-Imhallef Pawl Debono University Heights, Msida (ara Dok. 1), bil-kundizzjonijiet, fost l-ohrajn:

    i. Illi l-hlas tal-kera jsir kull xahar bil-quddiem u puntwalment;

    ii. Illi l-kontijiet kollha relatati ma' servizzi inkluzi izda mhux limitati ghal dawk ta' ilma u elettriku jkunu a karigu ta' l-intimati kif ukoll dawk rigwardanti kwalunkwe permessi jew licenzji;

    iii. Illi l-intimati ma' jissullokawx il-fond lil terzi jew b'xi mod li jkun icedu *in toto* jew *in parte* d-drittijiet taghhom naxxenti mill-istess ftehim;

    iv. Illi ma jsiru ebda alterazzjonijiet strutturali minghajr il-permess bil-miktub tas-sid;

3. Illi minn dakinhar tal-firma ta' l-iskrittura, l-intimati qatt ma hallsu lanqas darba wahda biss puntwalment; sa mill-bidu nett bdew jaghmlu pagamenti tardivament dejjem b'lura; inoltre wara ftit xhur issospendew il-pagamenti ghal kollox u in effetti

issa huma ilhom hekk moruzi fil-hlas tal-kera sa’ minn Marzu 2011 u hekk ghadhom sad-data prezenti;

4. Illi inoltre, l-intimati kellhom ihallsu l-kontijiet ta’ elettriku u ilma izda ghalkemm debitament interpellati sabiex jaghmlu dan l-intimati baqghu inadempjenti u jidher illi sal-gurnata ta’ llum hemm ukoll arretrati ta’ kontijiet ta’ l-ilma u elettriku x’jithallsu kif ukoll arretrati ta’ licenzji u permessi;

5. Illi in effetti permezz ta’ ittra ufficjali (Dok 2 hawn anness) datata 4 ta’ April 2011 bin-numru 1102/11 [u li giet debitament notifikata lill-intimati nhar l-10 ta’ Mejju 2011, Anthony Debattista interpellahom a tenur tal-klawsoli numru 5 u 10 tal-iskrittura tal-11 ta’ Dicembru 2011 dwar l-inadempjenzi kontrattwali taghhom konsistenti fil-hlas tardiv ripetut tal-iskadenzi tal-kera u nuqqas ta’ hlas ta’ servizz ta’ dawl u ilma u finalment gharrafhom illi f’kaz illi huma ma’ jirregolawx il-posizzjoni taghhom jew f’kaz ta’ inadempjenza ohra huwa kien ser jittermina l-ftehim milhuq bl-iskrittura tal-11 ta’ Dicembru 2009 u jivvakhom mill-fond lilhom mikri;

6. Illi wara n-notifika tal-ittra ufficjali suriferita l-intimati mhux talli ma’ rrimedjawx ghall-inadempjenzi kontrattwali taghhom indikati fl-istess ittra ufficjali izda addiritura waqghu fi stat ta’ morozita totali fil-hlas tal-kera bl-ahhar skadenza li kienet giet imhallsa tkun dik tax-xahar ta’ Marzu 2011.

7. Illi sa fejn jaf l-esponent, il-konvenuti ma ghandhomx eccezzjonijiet validi x’jaghtu;

Jghidu ghaldaqstant il-konvenuti ghaliex m'ghandhux dan il-Bord prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

i. Tisma u tiddeciedi din il-kawza skond is-segwenti talbiet attrici bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

ii. Tiddikjara illi l-intimati krew minghand ir-rikorrenti l-hanut illi llum igib l-isem 'Café Rouge' gja maghruf bhala Ta' Toni tal-White Arrow pero' ufficjalment bl-isem 'Indigo Book Shop' fi Triq l-Imhallef Pawl Debono University Heights, Msida, u illi sussegwentement l-intimati naqsu milli jhallsu puntwalment il-kera kif stipulat ai termini ta' l-artikolu numru hamsa (5) ta' l-iskrittura tal-11 ta' Dicembru 2011 hawn anness bhala Dok 1, u illi wkoll naqsu milli jhallsu l-kera kollha dovuta mix-xahar ta' April 2011 il-quddiem, kif ukoll naqsu milli ihallsu l-kontijiet ta' elettriku u ilma u ghalkemm debitament interpellati sabiex jaghmlu dan l-intimati baqghu inadempjenti u li ghalhekk hemm ukoll arretrati ta' kontijiet ta' l-ilma u elettriku x'jithallsu kif ukoll arretrati ta' licenzji u premessi u dan bi ksur tal-klawsoli numru ghaxra [10] u hdax [11] tal-istess skrittura;

iii. Tiddikjara konsegwentement illi l-kirja giet validament terminata mir-rikorrenti;

iv. Tordna l-izgumbrament ta' l-intimati mill-imsemmi fond entro terminu qasir u perentorju;

v. Tiddikjara li l-intimati huma debituri ta' l-esponenti tas-segwenti;

a) Is-somma ta' Euro 16,500 rappresentanti kera tax-xhur kollha mix-xahar ta' April 2011 sa x-xahar ta' Ottubru 2011;

b) Is-somma ta' Euro 9,890 rappresentanti arretrati ta' servizzi ta' dawl u ilma sad-data tal-prezentata ta' din il-kawza;

c) Is-somma ta' Euro 1,850 rappresentanti arretrati ta' licenzji u permessi relattivi ghall-fond mertu tal-kawza;

d) Tikkundanna u tordna ghalhekk sabiex l-intimati ihallsu lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' Euro 28,240

Bl-ispejjez legali inkluzi dawk relattivi ta' l-ittra ufficjali tal-4 ta' April 2011, tal-mandat ta' qbid bin-numru fl-istess ismijiet, l-intimati ngunti minn issa in subizzjoni u bir-rizerva ta' kull azzjoni necessarja u opportuna partikolarment ghal dak kollu li jista jigi dovut mill-intimati pendenti t-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Ra wkoll ir-risposta ta' Mohammad Yassine li tghid hekk;

It-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat Mohammad Yassine ghandhom jigu respinti fl-intier taghhom ghar-ragunijiet kif hawn aktar 'l isfel elenkati:

1. Fl-ewwel lok, ir-rikors guramentat odjern huwa null. Dan ir-rikors huwa nieqes minn diversi rekwiziti mitluba mill-ligi ghall-validita' tal-istess rikors.

2. Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti jehtieg illi jgib prova tal-interess guridiku li huwa ghandu, u cioe' illi huwa ghandu t-titolu necessarju sabiex iressaq ir-rikors odjern; ir-rikorrenti jehtieg illi jgib prova mhux biss tal-prelegat minnu msemmi fl-ewwel premessa tar-rikors promotur izda wkoll illi huwa gie immess fil-pussess tal-imsemmi prelegat.

3. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kirja *de quo* giet unilaterlament terminata mir-rikorrenti ferm qabel ix-xahar ta' Ottubru 2011. Inoltre, l-istanti ivvaka l-fond *de quo* ukoll ferm qabel ix-xahar ta' Ottubru 2011. Ghaldaqstant, ir-rikorrenti ma jistax jitlob hlasijiet illi jmorru oltre d-data meta huwa ghazel illi jittermina l-istess kirja.

4. Fir-raba' lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jigu akkolti stante illi kien sid il-fond lokat illi naqas milli jadempixxi mal-obbligi minnu assunti fl-iskrittura privata datata 11 ta' Dicembru 2009. Ghaldaqstant l-istanti ma ghandu jhallas xejn lir-rikorrenti.

5. Fil-hames lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, fi kwalunkwe kaz ir-rikorrenti jehtieg illi jgib prova tal-ammonti kollha minnu mitluba.

6. Fis-sitt lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe ammonti reklamati mir-rikorrenti ghandhom jigu pacuti mal-valur ta' oggetti utilizzabbli ghal

skopijiet ta’ operazzjoni tal-fond lokat, liema oggetti ma gewx ritornati lill-istanti.

7. Fis-seba’ lok, fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti Kevin Debattista huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi u jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi u b’riserva ta’ kwalunkwe azzjoni spettanti lill-konvenut.

Ra ukoll ir-risposta ta’ Ahmad Yassine li tghid hekk:

It-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghal diversi ragunijiet

1. Ir-rikorrenti qabad u ha l-ligi b’idejh u anke fil-prezenza tieghu zgombra forzament lil Ahmad Yassine u lil huh mill-fond mikri.

2. Illi l-kuntratt inkiser effettivament da parti tal-awtur ta’ Kevin Debattista u cioe’ missieru Anthony Debattista peress illi dan kien investigat fuq traffikar tad-drogi u konsegwentement l-Awtorita’ tat-Turizmu ghalqet il-hanut u kien b’diffikultajiet kbar biex rega’ nfetah.

3. Illi oralment il-partijiet kienu ftehmu illi Yassine kellhom jirrangaw il-post. Li fil-fatt ghamlu hafna spejjez u wara

li ghamlu dawn l-ispejjez, l-istess rikorrenti qabad u bil-forza harighom ‘il barra.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra l-verbal tal-5 t’Ottubru 2015 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra li l-intimat se jistrieh fuq il-provi gia mressqa.

Ikkunsidra:

Illi l-Bord mhux se jiehu konjizzjoni la ta' l-ewwel talba tar-rikorrent u lanqas tal-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat stante illi r-rikorrent kien ddekada mill-beneficcju tal-procedura tal-giljottina u dan ai termini ukoll tal-verbal tas-seduta tas-16 ta' Jannar 2012.

Illi fir-rigward tat-tieni eccezzjoni r-rikorrent esebixxa ricerka testmentarja a fol. 32 sa 34 tal-process u vera kopja tat-testment ta' missieru a fol 35 sa 39 tal-process minn liema jirrizulta illi huwa thalla l-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' prelegat pero ma pprezenta l-ebda kuntratt ta' immissjoni fil-pussess ta' l-istess.

Illi fir-rigward tat-tieni talba r-rikorrent ma gab l-ebda prova ta' kif kienu qed isiru l-hlasijiet dovuti u konsegwentament ma gab l-ebda prova li l-hlasijiet kienu tardivi. In oltre r-rikorrenti ma gab l-ebda prova dwar l-arretrati tal-hlasijiet tad-dawl u l-ilma u lanqas tal-hlasijiet tal-licenzji u permessi. Illi konsegwentament ir-rikorrenti ma gab l-ebda prova li kellu ragunijiet validi biex jittermina l-kirja u ghalhekk il-Bord ma jistax jilqa' din it-talba.

Illi fir-rigward tar-raba’ talba jirrizulta ampjament kemm mix-xhieda tar-rikorrent in kontro-ezami li fil-kontro ezami tieghu a fol. 83 tal-process jikkonferma illi "illum dan il-fond huwa gestit bhala Subway restaurant" kif ukoll mix-xhieda prodotti mill-intimati illi l-intimati ilhom li vvakaw l-imsemmi fond u ghalhekk il-Bord jichad ir-raba’ talba tar-rikorrent.

Illi fir-rigward tal-hames talba (a) ir-rikorrent ma gab l-ebda prova li f'dawk ix-xhur l-intimati kienu ghadhom joperaw mill-fond imsemmi. Ghall-kuntrarju da parti taghhom l-intimati mill-bidu nett eccepew illi ma hu dovut l-ebda ammont ta' kera minnhom u dan ghal diversi ragunijiet fosthom illi r-rikorrent kien diga kiser diversi obbligi kuntrattwali u illi r-rikorrenti kien ilu minn zmien qabel illi unilateralment ittermina l-kirja. Konsegwentament ma jistax jitlob li l-intimati jonoraw il-parti taghhom tal-kuntratt. Jeccepixxu wkoll illi l-intimati vvakaw il-fond ferm qabel Ottubru 2011. In oltre l-intimati gabu diversi provi dwar il-problemi li kellhom sabiex joperaw mill-imsemmi fond, kollha attribwibbli lir-rikorrent jew il-predecessur tieghu u cioe’ missieru. Dawn il-problemi kienu ma' diversi awtoritajiet kompetenti bhal Pulizija kif ukoll l-Awtorita tat-Turizmu li tohrog il-licenzji relattivi biex jopera l-fond. Da parti tieghu r-rikorrent ma gab l-ebda prova biex jikkontesta tali eccezzjonijiet u tali provi. In oltre, wiehed irid jaghti kunsiderazzjoni ukoll ghall-fatt illi sabiex jidhlu fil-kirja l-intimati ddikjaraw illi hallsu "key money" ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000), liema dikjarazzjoni ma giet kontestata bl-ebda mod mir-rikorrent.

Ghaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma li din it-talba ma tistax tigi milqugha.

Illi fir-rigward tal-hames talba (b) u (c), oltre dak li diga inghad fir-rigward tat-talba 5(a), r-rikorrent ma gab l-ebda prova dwar l-ammonti reklamati minnu, la permezz ta' dokumenti u lanqas permezz ta' xhieda u ghalhekk il-Bord lanqas jista jilqa' din it-talba tieghu.

Illi konsegwentament lanqas is-sitt talba ma giet pruvata.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qed jichad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur