Fil-Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Simone Grech

Rikors Numru 73/2019 SG

ST Hotels Limited (C-78678)

Vs.

John Austin Yavorsky (Karta ta' Identita' Numru 0168850A)

Illum 7 ta' Frar 2020

Il-Bord

Ra r-rikors ta' ST Hotels Limited (C-78678) fejn gie premess:

1. *illi permezz ta' skrittura ta' kera datat 28 ta' Ottubru 2017, s-soċjeta rikorrenti kkonċeda b'titolu ta' kera lill-intimat il-fond 134A, The Strand, Gzira, għal perjodu originali ta' sentejn li bdew jiddekorru mill-15 ta' Novembru 2017, kopja ta' liema qiegħda hawn annessa u mmarkata bħala Dok. ST. 1;*

2. *Illi ai termini ta' l-iskrittura appena citat, l-intimat obbliga ruħu li jħallas is-*

somma ta' kera ta' ħamsa u sebgħin ewro (€75.00) per diem, eskluż il-VAT, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;

3. *Illi l-intimat qed jirrifjuta li jħallas il-kera u dan wara li abbanduna dan il-fond mikri lilu, mingħajr ebda raġuni valida u mingħajr preavviż;*

4. *Illi, ai termini ta' klawsola 10.02 ta' l-iskrittura ta' kera fuq imsemmija, f'tali ċirkostanzi s-soċjeta' rikorrenti għandha dritt li "maintain tentant's right to possession, in which case this lease continues in effect...."*;

5. *Illi l-intimat huwa moruż fil-ħlas tal-kera tal-propjeta' 134A, the Strand, Gżira għal perjodu bejn il-15 ta' Novembru 2018 sal-perjodu tal-31 ta' Marzu 2019 liema arretrati jammontaw għas-somma ta' għaxart elef mitejn u ħamsa u sebgħin ewro (€10,275) skond kif jirriżulta mir-rendikont hawn anness u mmarkat bħala Dok. ST. 2;*

6. *Illi, oltre dan, l-intimat huwa ukoll moruż fil-ħlas tas-somma ta' tlett mija ħamsa u tmenin ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€358.72) ammont rappreżentanti l-konsum tad-dawl u ilma fil-fond 134A, the Strand, Gżira għal perjodu ta' bejn il-21 ta' Awissu 2018 sal-31 ta' Marzu 2019 (kif jirrizulta mill-anness Dok. ST 2) u li skond l-iskrittura ta' kera dan kien a karigu ta' l-intimat;*

7. *Illi di piu, l-intimat għandu jħallas l-agency fee illli l-intimat huwa obbligat li jħallas skond klawsola 7.04 ta' l-imsemmija skrittura li jammontaw għal tlett elef mitejn u tletin ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€3,230.25) u il-penali riżultanti minn nuqqas ta' adempiment ta' l-obbligi kuntrattwali tiegħu rigwardanti n-nuqqas ta' ħlas tal-kera u tal konsum tad-dawl u ilma meta dawn kellhom jitħallsu, liema penali huma mposti fuqu pemezz ta' l-istess*

skrittura ta' kera su riferit, u li sad-data tal-31 ta' Marzu 2019 jammontaw għas-somma ta' erbgħin elf disa' mija u tletin ewro u hamsa u għoxrin centeżmu (€40,930.25) kif jirriżulta mill-anness Dok. ST. 2;

8. *Illi l-intimat ġie interpellat diversi drabi, inkluż permezz ta' ittra legali datata 18 ta' Dicembru 2018 (Kopja annessa u mmarkata bħala Dok. ST. 3) u ittra uffiċjali datata 7 ta' Jannar 2019 (anness Dok. ST. 4) sabiex iħallas immedjatament l-ammonti dovuti minnu kif fuq spejgat, iżda dan baqa inadempjenti u ma effettwa ebda pagament;*

9. *Illi ghalhekk kella ssir din il-kawża għall-eżekuzzjoni tad-debitu msemmi naxxenti mill iskrittura ta' lokazzjoni surriferit;*

Għaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord jogħoġbu:

a. *Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-soċjeta' rikorrenti fl-ammont ta' għaxart elef mitejn u hamsa u sebgħin ewro (€10,275) rappreżentanti l-arretrati tal-kera dovuti mill intimat lis-soċjeta' rikorrenti għal perjodu ta' bejn il-15 ta' Novembru 2018 sal-31 ta' Marzu 2019;*
b. *Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-soċjeta' rikorrenti fl-ammont ta' tliet mija u tmienja u ħamsin ewro u tnejn u sebgħin centeżmu (€358.72) rappreżentanti l-arretrati f'pagamenti dovuti mill-intimat lis-soċjeta' rikorrenti għal-konsum tad-dawl u ilma għal perjodu ta' bejn il-21 ta' Awissu 2018 sal-31 ta' Marzu 2019;*
c. *Jiddikjara li l-intimat huwa debitur tas-soċjeta' rikorrenti fl-ammont ta' erbgħin elf disa' mija u tletin ewro u ħamsa u għoxrin centeżmu (€40,930.25) rappreżentanti l-agency fee u l-ammont ta' penali dovuti mill-intimat lis-soċjeta' rikorrenti sal-31 ta' Maru 2019 minħabba l-ksur ta' l-obbligi kuntrattwali tiegħu ai termini ta' l-istess skrittura;*

d. Jikkundanna lill-intimat iħallas lill-kumpanija rikorrenti s-somma komplessiva ta' wieħed u ħamsin elf, ħames mija u tlieta u sittin ewro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (€51,563.97)

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-7 ta' Jannar 2019, u bl-imgħax mid-data ta' dan ir-rikors, kontra l-intimat li minn issa huwa ngunta in subizzjoni u b'riżerva għall kull azzjoni għad-danni kontra l-istess.

Ra li l-intimat ma pprezenta l-ebda risposta minkejja li kien debitament notifikat tramite l-procedura ta' pubblikazzjoni u affissjoni.

Ra l-provi prodotti.

Ra li l-kawza kienet differita ghas-sentenza in difett ta' ostaklu.

Ra l-atti kollha

Ikkunsidrat:

Il-Bord fela d-dokumenti u l-affidavit pprezentat mis-socjeta' attrici.

L-ewwel talba tal-attrici hija li l-intimat jigi dikjarat li huwa debitur fl-ammont ta' EUR 10,275 rapprezentanti l-arretrati tal-kera dovuta ghal perijodu ta' bejn il-15 ta' Novembru 2018 sal-31 ta' Marzu 2019. Minn ezami ta' l-iskrittura datata 28 ta'

Ottubru 2017, il-kera li kellha tithallas kienet tammonta ghal EUR 75 kuljum (Vide section 1.01 (c) ta' Dok ST1). Gialadarba skont ix-xhieda moghtija mir-rapprezentant tas-socjeta' attrici, il-kera fir-rigward ta' dan it-terminu baqghet ma thallsitx, il-Bord iqies li din it-talba ghandha tintlaqa'.

It-tieni talba tal-attrici tirrigwarda talba li l-intimat jigi ordnat ihallas EUR 358.72c rapprezentanti arretrati f' pagamenti dovuti minnu ghal konsum tad-dawl u ilma ghal perijodu bejn il-21 ta' Awissu 2018 sal-31 ta' Marzu 2019. Minn Dok ST2, jirrizulta li l-ammont dovut dwar konsum ta' dawl u ilma jammonta ghal EUR 358.72c. Artikolu 7.03 tal-ftehim raggunt bejn il-partijiet jistipola li l-ispejjez relatati ma' dawl u ilma ghandhom jigu mhallsa mill-inkwilin. Ir-rapprezentant tas-socjeta attrici kkonferma li dan l-ammont huwa dovut. Ghaldaqstant, dan il-Bord sejjer jilqa' t-tieni talba wkoll.

Dwar it-tielet talba , is-socjeta' attrici qed titlob il-hlas ta' EUR 40,930.25 minghand l-intimat rapprezentanti agency fee u penali dovuti sal-31 ta' Marzu 2019 minhabba l-ksur ta' l-obbligi kuntrattwali. Ai termini tal-klawsola 7.04 tal-ftehim, l-intimat obbliga ruhu li jhallas agency fee ammontanti ghal "10% of the average annual rent together with the applicable VAT thereon." Dan jammonta ghal EUR 3,230.25c (EUR 2737.50c flimkien ma' VAT ammontanti ghal EUR 492.75).

Dwar it-talba ta' hlas ta' penali, mill-klawsola bin-numru 3.01 tal-ftehim jirrizulta li kellha tithallas penali ta' EUR 200 per day from due date until date of full payment. Skont l-affidavit tar-rapprezentant tas-socjeta' attrici kif ukoll Dok ST2, il-penali giet ikkalkolata bhala li tammonta ghas-somma ta' EUR 27,400 u dana peress li din giet ikkalkolata li ddekorriet bejn il-perijodu ta' 15 ta' Novembru 2018 sal-31 ta' Marzu 2019. Dwar il-hlas ta' penali rizultanti mill-klawsola bin-numru 7.03 tal-ftehim, din tammonta ghal EUR 50 kuljum. F' Dok ST2 irrizulta li hija

dovuta penali ta' EUR 6,550 u EUR 3,750. Ir-rapprezentant tas-socjeta attrici kkonferma bil-gurament li l-ammont dovut in kwantu ghal hlas ta' penali huwa ta' EUR 37,700.

Il-Bord iqies li l-kalkoli gew sodisfacentement ippruvati u jirrizultaw minn ezami tal-ftehim raggunt u x-xhieda moghtija. Ghalhekk, ser jghaddi biex jilqa' wkoll it-tielet talba.

In succint, it-total li huwa ghalhekk dovut lis-socjeta' attrici mill-intimat jammonta ghas-somma ta' EUR 51,563.97c.

Decide

Ghar-ragunijiet fuq esposti, dan il-Bord qed jilqa' t-talbiet kollha tas-socjeta' rikorrenti bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali tas-7 ta' Jannar 2019 kontra l-istess intimat u bl-imghax mid-data tan-notifika ta' dan ir-rikors lill-intimat.

Magistrat Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Registratur