BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT SIMONE GRECH

Rikors Numru 203/2020SG

Exalta Projects Limited
(C 62535)

vs

Giuseppe Napolitano (Residence Documentation MT1401901 nru 9382409)

Illum, 3 ta' Dicembru 2020

Il-Bord

Ra r-rikors ta' Exalta Projects Limited ipprezentat fit-22 ta' Ottubru 2020 fejn gie premess:

Illi, in forza ta' ftehim ta' sullokazzjoni li gie ffirmat nhar l-erbgha (4) ta' Awwissu, 2015, ("**il-Ftehim**"), li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument "A",** is-socjeta' Exalta Projects Limited (C62535) tat b'titolu ta' sub-kirja (is-"**sub-Kirja**") l-fond kummercjali, illum ristorant gestit bl-isem Storie e Sapori, Castille Place Valletta, ("**il-Fond**"), lill-intimat, u dan ai termini tal-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati f'tali **Ftehim**:

Illi, a tenur ta' klwasola 1.01, din is-sub-kirja saret ghall perjodu ta' ghaxar (10) snin, liema sub-kirja bdiet tiddekorri "*on the date of opening of the premises for business but not later than the end of October 2015, or upon completion of works at Castille Place, whichever is the earlier*":

Illi, skond Dokument B (section 3.0.1) ta' l-istess **Ftehim, il-Fond** inkera versu l-kera ta':

- "Eur 54,750 (exc. VAT) per annum for the first two years:
- Eur 60,000 (exc. VAT) for the third year;
- Euro 66,000 (exc. VAT) for the fourth, fifth and sixth year;
- Eur 72,600 (exc. VAT) for thge seventh, eighth and ninth year;
- Eur 79,860 (exc. VAT) for the tenth year."

Liema kera hi pagabbli *"quarterly in advance";*

Illi, a tenur ta' l-istess Dokument B, ir-renta, kif ukoll kull zieda fir-renta, hija *"all inclusive of VAT or any other similar sales tax that may become due in respect of Rent, such VAT or other similar sales tax will be payable contemporaneously with Rent":*

Illi, l-intimat mhux qed ihallas il-kera u l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, u l-ahhar kera li thallset kienet qabel it-tnejn (2) ta' Jannar tas-sena 2020, u dan nonostante arrangamenti li kienu saru ma' l-istess intimat biex jinghata izjed nifs ghall-hlas tal-kera dovuta permezz ta' pagamenti li kellhom isiru permezz ta' *post-dated cheques*. Fil-fatt, nhar it-tlieta (3) ta' Frar, 2020, l-intimat ta lis-socjeta' attrici cekkijiet post-dated bl-ammonti tal-kera docuta, izda dawn ic-cekkijiet ma setghux jigu msarrfin hekk kif l-istess intimat ghamel *stop payment* fuqhom, u ghalhekk l-ammont ta' kera u l-konijiet tad-dawl u tal-ilma ghadhom sal-llum dovuti mill-intimat.

Illi, sussegwentement, minhabba s-sitwazzjoni tal-Covid 19, rega' sar tentattiv iehor mis-socjeta' mittenti sabiex l-intimat jninghata iktar zmien ghall-hlas ta' l-ammonti dovuti permezz ta' ittra datata tmintax (18) ta' Gunju, 2020 (*hawn annessa u mmarkata bhala* **Dokument B**), izda l-intimat baqa' ma hallas xejn mill-kera dovuta u l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, minkejja d-diversi arrangamenti li sarsu bejn il-Partijiet sabiex isir il-hlas tal-kera u tal-konitjiet tad-dawl u tal-ilma li kienet ilha dovuta mill-istess intimat.

Illi s-scojeta' attrici regghet interpella lill-intimat permezz ta' ittra gudizzjarja datata wiehed u tletin (31) ta' Lulju, 2020 (*ittra gudizzjarja 2307/2020 hawn annessa u mmarkata bhala* **Dokument C**) sabiex ihallas l-ammont ta' hmistax-il elf, seba' mija u sebgha u tletin Ewro (€15,737), rapprezentanti l-kera dovuta mit-tnejn (2) ta' Jannar, 2020 sal-hmistax (15) ta' Marzu 2020, flimkien ma' l-ammont ta' sitt elef, erbgha mija u erbgha Ewro u erbgha u sebghin centezmu (€6,404.74) rapprezentatni kontijiet tad-dawl u tal-ilma tal-**Fond**, kif ukoll l-ammont ta' tnejn u erbghin elf, mitejn u disgha u tmenin Ewro u tmienja u sittin centezmi (€42,289.68) rapprezentanti l-kera dovuta ghall-perjodu mis-sittax (16) ta' Marzu 2020, sat-tletin (30) ta' Settembru, 2020.

Illi din l-ittra ufficjali datata 31 ta' Lulju, 2020, ntbaghtet a tenur tal-klawsola 10.01 tal-Ftehim ta' sullokazzjoni, li jistipula li n-nuqqas tal-intimat li jhallas l-ammonti dovuti jikkostitwixxi ksur tal-istess Ftehim u specifikament *"The failure by Sub-lessee to make any pauyment for Rent or of Sub-lessee's share of Common Area Maaintenance Costs, or of insurance premira, of any payments due by the Sub-lessee, if such failure continues for a period of fifteen (10) days after notice by judicial letter is given to the Sublessee"*;

Illi, inoltre, a tenur tal-klawsola 7.03 tal-**Ftehim**, l-intimat kellu wkoll ihallas il-kontijiet tad-dawl u ilma tal-**Fond** tal-perjodu bejn l-ewwel (1) ta' Novembru 2019 u hamsa (5) t'Awwissu 2020, izda l-konvenut hallas biss l-ammont ta' erbat' elef, tlett mija u hamsin Ewro (Euro 4,350) nhar it-tmienja (8) t'Ottubru. 2020, rapprezentanti l-kont tad-dawl u tal-ilma datat sebgha (7) ta' Frar, 2020 ghall-perjodu mill-ewwel (1) ta' Novembru 2019 sal-erbgha (4) ta' Frar 2020, izda l-hlasijiet l-ohra baqghu ma sarux minkejja li l-intimat gie nterpellat sabiex jaghmel dan diversi drabi (*kopja tal-*

kontijiet hawn anness u mmarkat bhala **Dokument D**), u dan bi ksur tal-klawsola 7.03 **tal-Ftehim**;

Illi minkejja l-ittra ufficjali datata 31 ta' Lulju, 2020, l-intimat ghadu moruz sa' llum fil-hlas tal-kera u l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma fl-ammont globali ta' disgha u sittin elf, erba' mija u tnax-il Ewro u erbgha centezmi (Euro 69, 412.04) li jirraprezenta kera dovuta mit-tnejn (2) ta' Jannar, 2020, sal-wiehed u tletin (31) t'Ottubru, 2020, kif ukoll tal-konitjiet tad-dawl u tal-ilma mill-ewwel (1) ta' Novembru, 2019, sal-hamsa (5) t'Awwissu, 2020, u li, a tenur ta' klawsola 10.01 tal-**Ftehim**, in-nuqqas tal-intimat li jhallas imqar kirja wahda ("any payment of rent") jew xi hlas iehor dovut minnhu u dan anke jekk wara li jigi nterpellat sabiex ihallas, jibqa' hekk moruz ghal aktar minn hmistax-il gurnata wara li jigi notifikat gudizzjarjament, jikkostitwixxi *default* a tenur ta' l-istess artiklu 10.01 bir-rimedju jkun li s-scojeta' attrici, a tenur ta' klawsola 10.02, tista' tittermina l-Ftehim *"[...] by written notice to Sub-Lessee";*

Illi irid jigi sottollineat illi, kif gia' gie elaborat fil-klawsoli precedenti, l-intimat ghandu storja twila ta' nuqqasijiet li jaderixxi mal-**Ftehim** partikolarment fejn si tratta pagamenti ta' kera u ta' kontijiet relatati mal-konsum tad-dawl u ilma u ghaldaqstant l-ahhar nuqqas huwa biss wiehed minn sensiela ta' nuqqasijiet li ripetutament wettaq l-intimat u dan nonostante d-dispozizzjoni ta' l-esponenti li ghal aktar minn darba ippurvaw jakkomodaw lill-intimat.

Illi, fost id-diversid rabi ta' nuqqasijiet li jaderixxi mal-Ftehim, hemm is-segwenti:

1. **Illi**, permezz ta' ittra gudizzjarja datata 17 t'Awwissu, 2017 **(ittra ufficjali 2984/17 annessa u mmarkata bhala Dokuemnt E**), l-intimat kien interpellat sabiex ihallas l-arretrati tad-dawl u l-ilma;
2. **Illi** s-socjeta' attrici interpellat lill-intimat, permezz ta' ittra gudizzjarja datata 16 t'April, 2018 *(ittra gudizzjarja 1293/2018 hawn annessa u mmarkata bhala* **Dokument F**), sabiex ihallas il-kera dovuta ghall-perjodu ta' Marzu, April u Mejju 2018, kif ukoll sabiex ihallas il-kirjiet tal-meters u konsum tad-dawl u l-ilma ghall-perjodu mit-30 ta' Dicembru, 2017 sal-4, t'April, 2018.

Illi nhar it-tmintax (18) ta' Settembru, 2020, is-socjeta' attrici tterminat il-**Ftehim** a tenur ta' klawsola 10.02 permezz ta' ittra legali, liema ittra kienet ricevuta mill-intimat nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Settembru, 2020 (*kopja ta' l-ittra hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument*** **G**), u permezz ta' liema ittra d-diretturi ta' Exalta Projects Limited infurmat lill intimat Giuseppe Napolitano illi kienu qeghdin jezercitaw id-dritt taghhom billi tterminaw is-sub-kirja w interpellawh sabiex fi zmien gimgha huwa jizgombra l-fond *de quo*;

Illi s-socjeta mittenti, bil-gurament taghha, tiddikjara illi, fil-fehma umli taghha, l-intimat ma ghandhux difiza x'jaghti kontra t-talbiex tas-socjeta' attrici;

Illi, flimkien ma dan ir-rikors Guramentat, qeghdin jigu pprezentati ukoll Affidavits tar-rikorrenti Alfred Camilleri u Ryan Francis Mallia bhala diretturi tas-socjeta Exalta Projects Limited, flimkien mat-traduzzjonijiet taghhom bil-lingwa Taljana, hawn annessi u mmarkati bhala **Dokument H** u **Dokument I** rispettivament;

Illi, ghalhekk, jezistu l-elementi kollha mehtiega skont l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jghaddi sabiex jiddeciedi bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-istess Artikolu 16A tal-Kap69;

Ghaldaqstant, is-socjeta' attrici umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu;

1. **Jghaddi** sabiex **jiddecidi** u **jilqa'** t-talbiet tas-socjeta' attrici bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza b'applikazzjoni ta' Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. **Jiddikjara** li l-intimat iddekada mill-obbnligi tieghu billi naqas li jhallas il-kera kollha dovuta kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma fir-rigward tal-fond kummercjali soggett ta' dan ir-rikors guramentat, u cioe' illum ristorant gestit bl-isem Storie e Saporti, f'Castille Place Valletta;
3. **Jiddikjara** xolta l-kirja kostitwita fil-Ftehim, iffirmat fl-erbgha (4) t'Awwissu tas-sena 2015;
4. **Jordna** l-izgumbrament tal-intimat mill-fond kummercjali, illum ristorant bl-isem Storie e Sapori, Castille Place, Valletta, u sabiex jirrilaxxa il-pussess tal-istess fond liberu u vakanti u jrodd lura c-cwievet tal-fond bil-pussess vakanti lis-socjeta' esponenti, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, u dan ghar-ragunijiet premessi, u b'dan illi jekk l-intimat jonqos milli jirritorna tali cwievet, is-socjeta' esponenti msemmija tkun awtorizzata sabiex tizgassa l-bieb tal-Fond u tbidel is-serratura tal-Fond in kwistjoni hi stess;
5. **Jikkundanna** l-intimat sabiex ihallas is-somma komplessiva ta' disgha u sittin elf, erba' mija u tnax-il Ewro u erbgha centezmi (Euro 69, 412.04) dovuta lis-socjeta' rikorrenti, b'rizerva favur is-socjeta' rikorrenti ghal kwalunkwe arretrati addizzjonali ta' kera, u hlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma li jistghu talvolta jirrizultaw dovuti wara li giet ipprezentata din il-procedura.

B'rizerva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti naxxenti mill-fatti kif fuq dikjarati, inkluzi danni ulterjuri naxxenti mill-Ftehim imsemmi kif ukoll mill-okkupazzjoni tal-fond in kwisjtoni da parti tal-intimat u kull hlas iehor li jista jkun hemm dovut ghal-konsum tal-elettriku u servizzi ohra u ghar-ripristinu tal-istess.

Bl-ispejjez ta' din il-procedura, inkluzi tal-ittra uffijcali, tal-mandat kawtelatorju prezentat kontestwalment u bl-ingunzjoini tal-intimat in subizzjoni, flimkien mal-imghaxijiet legalli mid-data tal-ittra ufficjali datata 31 ta' Lulju, 2020, kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra li l-intimata giet notifikatha skont il-ligi fis-6 ta' Novembru 2020.

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentata tal-fatti ta' l-istess rikorrenti.

Sema' lir-rapprezentanti tas-socjeta' intimata.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawża, ir-rikorrenti qed titlob illi l-Bord jgħaddi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jghid hekk:

> *"16A.(1)(a) Dawk il-kawżi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t-talba tkun biss għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors ġuramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża:*
>
> *Iżda fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smigħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:*
>
> *Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors ġuramentat tiegħu, li safejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba;*
> *Iżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni ġuramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkunu jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-fatti. Ir-rikorrent jista' wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors tiegħu, affidavit li jsir minn terza persuna jew terzi li fih jiġu konfermati l-fatti li jkollhom x'jaqsmu mat-talba.*

(b) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u l-ħin imsemmija.

(ċ) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha tindika wkoll b'mod ċar li l-proċeduri li jkunu qegħdin isiru jkunu proċeduri sommarji speċjali li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-ewwel dehra fil-kawża jekk l-intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

(2) L-intimat għandu jiġi notifikat b'kopja tar-rikors u tad-dikjarazzjoni ġuramentata.

(3) Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors ġuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn ħmistax-il ġurnata u mhux iżjed tard minn tletin ġurnata mid-data tan-notifika:

Iżda fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smigħ bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jagħti dawk l-ordnijiet li jista' jqis li jkunu adatti biex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tal-partijiet.

(4) Ir-rikors ġuramentat u kull ordni msemmi fis-subartikoli (2) u (3) għandhom jiġu notifikati permezz ta' marixxall tal-Qorti wara l-ħin ġudizzjarju.

(5) (a) Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża prima facie, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent. L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent minħabba f'irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smigħ.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplikabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża prima facie għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, huwa għandu jitħalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....".

Illi l-intimat kien debitament notifikatha bir-rikors promutur, kif ukoll bl-avviż tas-smigħ.

Illi fis-seduta tal-lum, il-Bord iddeċieda li ma kien hemm ebda raġuni għaliex m'għandux jipproċedi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap 69 u dana fir-rigward tat-talba ghal zgumbrament ta' l-intimat.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rekwiżiti proċedurali li titlob il-liġi taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69, ġew sodisfatti.

Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi, it-talba kif dedotta fir-rikors, hija ġustifikata, u hemm lok li s-sentenza tingħata bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 ghal dak li ghandu x' jaqsam mat-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-ewwel talba tas-socjeta' rikorrenti ghal dak li ghandu x' jaqsam mat-talba ghal zgumbrament ta' l-intimat mill-ambjenti in kwistjoni kif ukoll jilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talba tas-socjeta' rikorrenti fis-sens li jordna l-izgumbrament ta' l-intimat mill-fond kummercjali, illum ristorante *Storie e Sapori,* Castille Place, Valletta u tirritorna c-cwievet relattivi entro terminu ta' xahar mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju u b' dan illi jekk l-intimat jonqos milli jirritorna tali cwievet f' dan it-terminu perentorju, is-socjeta' rikorrenti tkun awtorizzata sabiex tizgassa l-bieb tal-Fond u tibdel is-serratura tal-fond in kwistjoni hi stess.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimat.

Il-Bord jordna li l-kawza titkompla tinstema' fir-rigward ta' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u cioe' l-hames talba tas-socjeta' rikorrenti.

Dr. Simone Grech
Maġistrat

Janet Calleja
Deputat Reġistratur