BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 21 ta' Jannar 2021

Rikors Numru 151/20

Approved Limited (C 55492)

Vs

Joseph Camilleri (K.I. Nru. 533455M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors tas-socjeta` **Approved Limited** ipprezentat fit-28 ta' Awwissu 2020 li permezz tieghu ppremettiet is-segwenti:

"

1. *Illi permezz ta' skrittura privata datata sitta u ghoxrin ta' Gunju tas-sena elfejn u hmistax (26.06.2015) (Dok. 'AL 1'), Town Properties Limited (C 10165) tat u ikkonċediet b'titolu ta' lokazzjoni a favur tal-intimat li aċċetta bl-istess titolu ta' lokazzjoni, l-fond gja maghruf bl-isem Klozet Club, illum bl-isem Himu, minghajr numru ufficjali gewwa Ball Street, San Giljan, u dan sabiex jintuza esklussivament ghal uzu kummercjali inkluz bar, club jew restaurant u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet elenkati fl-istess skrittura privata, inkluż:*

   (a) *Ghall-perijodu ta' hmistax (15) -il sena dekorribbli mill-ewwel ta' Gunju tas-sena elfejn u hmistax (01.06.2015);*

   (b) *versu l-kera ta' seba' u hamsin elf u tlett mitt Ewro (€57,300) kull sena ghall-ewwel sentejn, oltre l-VAT f'kaz li jkun applikabbli u bl-istess kera tghola kull sentejn bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) bl-ewwel awment kellu jsir fl-ewwel ta' Gunju tas-sena elfejn u sbatax (01.06.2017);*

   (c) *illi l-kirja kienet pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem;*

(d) *illi f'kaz li l-inkwilin ikun moruz f'pagament ta' kirja jew ammont ekwivalenti ta' iktar minn sitt (6) xhur kirja u jibqa' hekk moruz għal zmien sitt (6) gimghat minn meta jircieva interpellazzjoni, liema interpellazzjoni tista' ssir kemm verbali u kif ukoll b'mod elettroniku, f'tali kaz is-Sid ikun jista' jittermina l-kirja billi jibghat avviz lill-inkwilin;*

2. *Illi s-socjeta Approved Limited akkwistat il-fond mikri inkluz id-drittijiet kollha naxxenti minn din il-kirja minghand Town Properties Limited, u dan permezz ta' kuntratt datat tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u hmistax (2015) fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia (Dok. 'AL 2');*

3. *Illi l-intimat irrikonoxxa lis-socjeta rikorrenti bhala is-Sid tant li beda jeffettwa l-pagamenti tal-kera lis-socjeta rikorrenti;*

4. *Illi l-intimat jinsab moruz fil-pagamenti ta' kirjiet f'ammont li jeccedu is-sitt xhur kera u dan stante li jinsab moruz fis-segwenti pagamenti ta' kera:*

    a. *pagament ta' hmistax-il elf, seba mija u tlieta u disghin ewro u tnejn u tletin centezmu tal-ewro (€15,793.32) (VAT eskluz) dovut fl-1 ta' Settembru 2019 li jkopri mill-1 ta' Settembru 2019 sat-30 ta' Novembru 2019;*
    b. *pagament ta' hmistax-il elf, seba mija u tlieta u disghin ewro u tnejn u tletin centezmu tal-ewro (€15,793.32) (VAT eskluz) dovut fl-1 ta' Dicembru 2019 li jkopri mill-1 ta' Dicembru 2019 sad-29 ta' Frar, 2020;*
    c. *pagament ta' hmistax-il elf, seba mija, tlieta u disghin ewro u tnejn u tletin centezmu tal-ewro (€15,793.32) (VAT eskluz) dovut fl-1 ta' Marzu 2020 li jkopri mill-1 ta' Marzu 2020 sal-31 ta' Mejju 2020;*
    d. *pagament ta' hmistax-il elf, seba mija, tlieta u disghin ewro u tnejn u tletin centezmu tal-ewro (€15,793.32) (VAT eskluz) dovut fl-1 ta' Gunju 2020, li jkopri mill-1 ta' Gunju, 2020 sal-31 t'Awissu, 2020.*

5. *Illi nonostante li l-intimat gie debitament interpellat kemm verbalment u anke permezz ta' ittra legali datata sitta (6) ta' Mejju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) (Dok. 'AL 3') u permezz ta' ittra ufficjali (Numru 1983/2020) datata ghaxra (10) ta' Lulju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) (Dok. 'AL 4') sabiex ihallas l-arretrati minnu dovuti u fin-nuqqas is-socjeta rikorrenti ser tittermina l-ftehim ta' lokazzjoni, huwa baqa' inadempjenti;*

6. *Illi konsegwentement permezz ta' ittra datata hdax (11) t'Awissu tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) (Dok. 'AL 5') is-socjeta rikorrenti itterminat l-kirja ai termini tal-klawsola 12.1 tal-imsemmija skrittura privata datata sitta u ghoxrin ta' Gunju tas-sena elfejn u hmistax (26.06.2015);*

7. *Illi nonostante li permezz tal-ittra surreferita datata hdax (11) t'Awissu tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) l-intimat gie interpellat sabiex jivvaka minnufih huwa baqa' inadempjenti;*

8. *Illi r-rikorrenti u r-rapprezentanti legali u gudizzjarji tal-istess rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;*

9. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

10. *Illi safejn taf s-socjeta rikorrenti, l-intimat m'għandux difiża x'jagħti kontra t-talbiet tal-istess socjeta rikorrenti;*

11. *Illi għaldaqstant, għal dawn il-proċeduri huma applikabbli d-disposizzjonijiet għad-dispenza mis-smiegħ tal-kawża ai termini tal-artikolu 16A et sequitur tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

Jgħid għalhekk l-intimat l-għaliex, għar-raġunijiet fuq premessi, m'għandhux dan l-Onorabbli Bord, salv kull dikjarazzjoni oħra li jidhirlu neċessarju skont il-liġi:-

1. *Jiddeċiedi l-kawża u jipproċedi għas-sentenza skond it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża ai termini tal-artikolu 16A et sequitur tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jordna lill-intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dan il-Bord, jizgombra mill-fond gja maghruf bl-isem Klozet Club, illum bl-isem Himu, minghajr numru ufficjali gewwa Ball Street, San Giljan, inkluz kwalunkwe effetti personali u jgħaddi lura c-cwievet u l-pussess vakanti tal-istess fond lir-rikorrenti bl-ghamara u bl-attrezzi mikrija mieghu, u f'kundizzjoni tajba;*

3. *Jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta rikorrenti s-somma ta' tlieta u sittin elf mija u tlieta u sebghin Ewro u tmienja u ghoxrin centezmu tal-Ewro (€63,173.28) rapprezentanti in kwantu: (i) hmistax-il elf, seba mija u tlieta u disghin ewro u tnejn u tletin centezmu tal-ewro (€15,793.32) (VAT eskluz) skadenza ta' kera dovuta fl-1 ta' Settembru 2019 li jkopri mill-1 ta' Settembru 2019 sat-30 ta' Novembru 2019; (ii) hmistax-il elf, seba mija u tlieta u disghin ewro u tnejn u tletin centezmu tal-ewro (€15,793.32) (VAT eskluz) skadenza ta' kera dovuta fl-1 ta' Dicembru 2019 li jkopri mill-1 ta' Dicembru 2019 sad-29 ta' Frar, 2020; (iii) hmistax-il elf, seba mija, tlieta u disghin ewro u tnejn u tletin centezmu tal-ewro (€15,793.32) (VAT eskluz) skadenza ta' kera dovuta fl-1 ta' Marzu 2020 li jkopri mill-1 ta' Marzu 2020 sal-31 ta' Mejju 2020 u (iv) hmistax-il elf, seba mija, tlieta u disghin ewro u tnejn u tletin centezmu tal-ewro (€15,793.32) (VAT eskluz) skadenza ta' kera dovuta fl-1 ta' Gunju 2020, li jkopri mill-1 ta' Gunju, 2020 sal-31 t'Awissu, 2020;*

Bl-ispejjeż, inkluzi tal-ittra ufficjali datata ghaxra (10) ta' Lulju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) bin-numru 1983/2020 u tal-mandat ta sekwestru prezentat kontestwalment ma dan ir-rikors, kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.

B'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-socjeta rikorrenti kontra l-intimat, inkluż dik għall-arretrati, penali u danni."

Ra id-dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta` rikorrenti kif mahlufa minn Daniel Farrugia u Carmel Farrugia a fol. 5 tal-process;

Ra l-affidavit ta' Daniel Farrugia a fol. 61 u l-affidavit ta' Carmel Farrugia a fol. 63 tal-process;

Ra illi fis-seduta tad-9 ta' Novembru 2020 il-partijiet talbu differiment staqnte li kien hemm possibilita` ta' transazzjoni b'dana illi din il-procedura tibqa' wahda sommarja;

Ra illi fis-seduta tad-9 ta' Dicembru 2020 rega' ntalab differiment ghall-istess skop;

Ra illi fis-seduta tal-lum il-Bord gie nfurmat li l-partijiet ma waslux ghal ftehim u d-difensur tas-socjeta` rikorrenti talab li tinghata sentenza siccome` l-intimat ma deherx ghal tali seduta;

Ra illi d-difensur tal-intimat talab li l-intimat jinghata l-faklta` li jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu;

Ra illi tali talba giet michuda stante li l-intimat ma deherx ghall-istess seduta;

Ra li in vista li din hija procedura sommarja, il-Bord kellu jghaddi ghas-sentenza minnufih.

Ikkunsidra:

Illi mir-rizultanzi processwali jirrizulta illi s-socjeta` rikorrenti akkwistat il-fond bl-isem Klozet Club, illum Himu, minghajr numru ufficjali gewwa Ball Street, San Giljan, permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Novmbru 2015.[1] Permezz tal-istess kuntratt is-socjeta` rikorrenti

[1] Dokument AL2 a fol. 18

akkwistat ukoll id-drittijiet kollha naxxenti mill-kirja illi l-awturi taghha kellhom mal-intimat dwar l-istess fond, liema kirja kienet saret permezz ta' skrittura privata datata 26 ta' Gunju 2015.[2]

Illi jirrizulta wkoll illi minkejja li gie interpellat verbalment u kif ukoll permezz ta' ittra legali u ohra ufficjali[3], l-intimat baqa' moruz fil-pagamenti ta' kirjiet f'ammont li jeccedu s-sitt xhur kera. In vista ta' dan, fil-11 ta' Awwissu 2020 is-socjeta` rikorrenti itterminat il-kirja abbazi ta' klawsola 12.1 tal-iskrittura u interpellat lill-intimat sabiex jivvaka mill-fond *de quo*.[4]

Illi peress li l-intimat baqa' inadempjenti, is-socjeta` rikorrenti intavolat il-kawza odjerna.

Illi l-intimat ma offra l-ebda tip ta' difiza ghal dak mitlub mis-socjeta` rikorrenti.

Illi dak premess mis-socjeta` rikorrenti huwa kollu korraborat mill-affidavits ta' Daniel Farrugia u Carmelo Farrugia u mid-dokumenti ipprezentati mar-rikors promutur.

Illi ghalhekk, wara li l-Bord ra l-atti kollha iqis illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-ewwel talba kif dedotta u jilqa' t-talbiet kollha rimanenti tas-socjeta` rikorrenti u ghaldaqstant:

1. Jordna lill-intimat sabiex, fi zmien tletin (30) gurnata mil-lum jizgombra mill-fond gja maghruf bl-isem Klozet Club, illum bl-isem Himu, minghajr numru ufficjali gewwa Ball Street, San Giljan, inkluz kwalunkwe effetti personali u jgħaddi lura c-cwievet u l-pussess vakanti tal-istess fond lis-socjeta` rikorrenti bl-ghamara u bl-attrezzi mikrija mieghu, u f'kundizzjoni tajba;

[2] Dokument AL1 a fol. 10
[3] Dokument AL3 sa AL7 minn fol. 55 sa fol.64 tal-process
[4] Dokument AL5 a fol. 60

2. Jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta` rikorrenti s-somma ta' tliet u sittin elf mija u tlieta u sebghin Ewro u tmienja u ghoxrin centezmu tal-Ewro (€63,173.28) rapprezentanti in kwantu: (i) hmistax-il elf, seba mija u tlieta u disghin ewro u tnejn u tletin centezmu tal-ewro (€15,793.32) (VAT eskluz) skadenza ta' kera dovuta fl-1 ta' Settembru 2019 li jkopri mill-1 ta' Settembru 2019 sat-30 ta' Novembru 2019; (ii) hmistax-il elf, seba mija u tlieta u disghin ewro u tnejn u tletin centezmu tal-ewro (€15,793.32) (VAT eskluz) skadenza ta' kera dovuta fl-1 ta' Dicembru 2019 li jkopri mill-1 ta' Dicembru 2019 sad-29 ta' Frar, 2020; (iii) hmistax-il elf, seba mija, tlieta u disghin ewro u tnejn u tletin centezmu tal-ewro (€15,793.32) (VAT eskluz) skadenza ta' kera dovuta fl-1 ta' Marzu 2020 li jkopri mill-1 ta' Marzu 2020 sal-31 ta' Mejju 2020 u (iv) hmistax-il elf, seba mija, tlieta u disghin ewro u tnejn u tletin centezmu tal-ewro (€15,793.32) (VAT eskluz) skadenza ta' kera dovuta fl-1 ta' Gunju 2020, li jkopri mill-1 ta' Gunju, 2020 sal-31 t'Awissu, 2020;

Bl-ispejjeż, inkluzi tal-ittra ufficjali bin-numru 1983/2020 datata ghaxra (10) ta' Lulju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) u tal-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment mar-rikors promutur, kontra l-intimat.

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

Diane Gatt
Deputat Registratur