MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 54/2014

Stefania Schembri (ID No: 338276M)

vs

Apulia Leoter Limited (C 61192)

Il-Bord:

Ra r-rikors guramentat ta' Stefania Schembri li jghid hekk;

1. Illi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 6 ta' Lulju, 2013 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok A) ir-rikorrenti kriet lis-socjeta' intimata (li dak iz-zmienk ienet gahdha in formazzjoni u li pero, meta giet registrata, accettata u rritifikat tali kirja) il-fond dezinjat bhala restaurant/wine bar bl-isem 'Townhouse 5' bin-numru ufficjali tlieta (3) u erbgha (4) fi Triq ir-Repubblika, Rabat, Malta, liema fondi gew mikrija lis-socjeta' intimata biex jintuzaw bhala restaurant/wine bar flimkien mal-fond bin-numru ufficjali hamsa (5) fi Triq ir-Repubblika, Rabat, Malta, liema fond gie mikri ghal uzu residenzjali minn haddiema tas-socjeta' intimata, u dan kollu versu l-hlas ta' kera u skond it-termini u l-kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi kuntratt ta' lokazzjoni (Dok A)

2. Illi fost dawn it-termini u kundizzjonijiet hemm dak stipulat fil-klawsola intestata '*Defaults by Lessee'* fis-sens li jekk is-socjeta' intimata bhala kerrejja tkun moruza anke fi skandeza wahda ta' hlas ta' kera, allura l-kirja in kwistjoni tigi terminata *ipso jure* u s-socjeta' intiamta tkun obbligata li tirrilaxxja l-pussess vakant tal-immobbli kollha lilha mikrija (u cioe' kemm ir-ristorant kif ukoll ir-residenza) a favur tar-rikorrenti.

3. Illi fil-fatt is-socjeta' intimata hija moruza fil-hlas mhux ta' skadenza wahda ta' kera izda ta' diversi skadenzi ta' kera u minkejja li r-rikorrenti interpellat lis-socjeta' intimata ripetutament sabiex thallas l-arretrati minnha dovuti, is-socjeta' intiamta naqset milli taghmel dan.

4. Illi ghalhekk ir-rikorrenti trid li din il-kirja tigi terminata u li tiehu lura l-pussess tal-immobbli iktar il' fuq deskritti li gew minnha mikrija lis-socjeta' intimata.

5. Illi ir-rikorrenti qieghda f'dan l-istadju tirrizerva d-drittijiet l-ohra taghha kollha inkluz *inter alia* ghall-hlas tal-arretrati ta' kera, ta' imghax u kontijiet tad-dawl u ilma u qieghda appozitament tillimita din l-azzjoni odjerna ghar-ripreza tal-pussess vakant tal-immobbli inkwistjoni.

6. Illi ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati jezistu l-elementi kollha rikjesti a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jilqa' dawn it-talbiet minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza stante li s-socjeta' intimata m'ghandha ebda difiza x'jaghti ghal dawn it-talbiet, u dan kif konfermat ukoll mir-rikorrenti fid-dikjarazzjoni guramentata li qed tigi pprezentata flimkien ma' dan ir-rikors.

Tghid ghalhekk is-socjeta' intimata ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord:

i. Jiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

ii. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara terminata, ghar-ragunijiet premessi, il-kirja moghtija mir-rikorrenti lis-socjeta' intimata permezz tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 6 ta' Lulju, 2013 (Dok A) tal-fond dezinjat bhala restaurant/wine bar bl-isem 'Townhouse 5' bin-numru ufficjali tlieta (3) u erbgha (4) fi Triq ir-Repubblika, Rabat, Malta u tal-fond bin-numru ufficjali hamsa (5) fi Triq ir-Repubblika, Rabat, Malta; u

iii. Konsegwentement tikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord tizgombra mill-fond dezinjat bhala restaurant/wine bar bl-isem 'Townhouse 5' bin-numru ufficjali tlieta (3) u erbgha (4) fi Triq ir-

Repubblika, Rabat, Malta u mill-fond bin-numru ufficjali hamsa (5) fi Triq ir-Repubblika, Rabat, Malta u tirrilaxxja l-pussess vakant tal-imsemmija fondi a favur tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha u b'rizerva ta' kull dritt iehor t'azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra s-socjeta' intimata skond il-ligi kontra l-istess socjeta' intimata.

Ra illi s-socjeta' intimata debitament notifikata baqghet ma dehritx biex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentati tal-fatti minnha maghrufa kompriz id-dikjarazzjoni illi s-socjeta' intimata ma ghandha l-ebda opposizzjoni x'tista' taghmel skond il-ligi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Peress illi jimmerita illi t-talbiet tar-rikorrenti ikunu milqugha bid-dispensa ta' smiegh fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta;

L-Bord qieghed jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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