BORD LI JIRREGOLA L-KERA
GĦALL-GŻEJJER TA' GĦAWDEX U KEMMUNA

CHAIRMAN: MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Numru: 6/2016

Illum il-Ħamis, 11 ta' Mejju 2017

Club Gozo Limited (C17058) kif debitament rappreżentata minn George Grech, Direttur u rappreżentant legali ta' l-istess soċjeta'

vs

Peter Jorgensen detentur tal-passaport Daniż bin-numru 204751408

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti, wara li ppremettiet:

Illi permezz ta` kuntratt datat erbgħa u għoxrin (24) ta` Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016), is-soċjeta` rikorrenti kriet lill-intimat il-fond fl-indirizz Flat 2, Block B, 'Madonna tal-Karmnu', Triq tal-Lelluxa, Għajnsielem, Għawdex għall-perjodu ta` tlett (3) snin dekorribbli mit-tmienja u għoxrin (28) ta` Marzu elfejn u sittax (2016), skont kif jidher mill-istess kuntratt anness bħala ***Dok. MZ1***.

Illi din il-lokazzjoni saret versu l-kera ta` tlett mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€325) pagabbli kull xahar bil-quddiem, liema ammont *jeskludi* t-taxxa fuq il-valur miżjud, kif jidher ċar anke mit-test tal-kuntratt.

Illi sa mill-bidu nett tar-relazzjoni lokatizja, l-intimat beda jgħid li ma riedx iħallas taxxa fuq il-valur miżjud, u dan meta dan huwa kuntratt ta` kera hekk imsejjaħ *'long let'* u f'każijiet bħal dawn, ikun hemm taxxa fuq il-valur miżjud ta` sebgħa fil-mija (7%) għall-ewwel sena f'każ ta` inkwilini li ma

humhiex ċittadini Maltin, u dan kif ġie anke kkonfermat mid-Dipartiment tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud fl-email hawn annessa bħala ***Dok. MZ2***.
Illi d-Dipartiment ġie kkuntattjat peress illi l-intimat bl-ebda mod ma jrid li jħallas din it-taxxa, u dan qalu kemm verbalment u anke bil-miktub, kif se jiġi wkoll ippruvat fil-mori ta` dawn il-proċeduri. Għalkemm l-intimat ġie mgħoddi kopja ta` din l-email, huwa xorta baqa` jsostni li ma jridx iħallas it-taxxa fuq il-valur miżjud.

Illi għalhekk, is-soċjeta` rikorrenti ġiet f'pożizzjoni li ma setgħetx taċċetta kera mingħand l-intimat jekk mhix kera li tinkludi s-sebgħa fil-mija (7%) taxxa fuq il-valur miżjud.

Illi sussegwentement għal dan, fl-għoxrin (20) ta` Ġunju elfejn u sittax (2016), is-soċjeta` rikorrenti ntavolat ittra uffiċċjali bin-numru 274/2016 hawn annessa bħala ***Dok MZ3,*** fejn infurmat lill-intimat illi l-lokazzjoni ġiet xolta *ipso facto*, u kkonċedietlu ħmistax-il jum (15) min-notifika biex jiżgombra. Din l-ittra ntbagħtet abbażi tal-fatt illi l-intimat kiser l-obbligi mposti fuqu mill-kuntratt peress illi kien moruż fil-ħlas tal-kera għaliex kien qed jirrifjuta li jħallas l-ammont bl-inklużjoni tat-taxxa fuq il-valur miżjud, u dan meta il-kuntratt jispeċifika li f'każ ta` morożita` l-kirja tinħall *ipso facto*. L-ittra ntbagħtet ukoll abbażi ta` skrittura privata li tifforma parti integrali mill-kuntratt tal-kera, hawn annessa bħala ***Dok. MZ4***, miktuba mill-intimat u ffirmata minnu u minn Maria Zammit għan-nom tas-soċjeta` rikorrenti, liema skrittura hija datata disgħa (9) ta` Mejju elfejn u sittax (2016), u liema hija wkoll intestata bħala *'Appendix A'*, fejn il-partijiet qablu illi fid-dawl ta` ċerti argumenti u problemi li inqalgħu u baqgħu jinqalgħu tul id-durata tal-kirja, jekk ma tinstabx soluzzjoni għall-istess, kull wieħed mill-partijiet huwa fil-liberta` illi jittermina l-kuntratt sa l-aħħar tas-sena. Effettivament, l-intimat ġie notifikat fit-tlieta u għoxrin (23) ta` Ġunju elfejn u sittax (2016), u għalhekk, kellu jiżgombra sat-tmienja (8) ta` Lulju elfejn u sittax (2016). Fir-realta`, l-intimat għadu qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, sal-ġurnata tal-lum, u minkejja diversi attentati biex hu joħroġ, dan baqa` inadempjenti.

Illi sussegwentement, l-intimat baqa` jipprova jħallas, billi prova jgħaddi l-kirja għax-xahar ta` Ġunju lid-difensur legali tas-soċjeta` rikorrenti, pero` din il-kirja għal darba oħra, ma kinitx tinkludi l-ammont ta` taxxa fuq il-valur miżjud. Eventwalment imbagħad, f'Awwissu, is-soċjeta` rikorrenti rċeviet ċekk mingħand l-avukat difensur ta` l-intimat għall-kirja ta` Ġunju, Lulju u Awwissu, liema ammont kien jinkludi t-taxxa kif suppost, pero` ma kienx jinkludi t-taxxa fuq il-valur miżjud għax-xahar ta` Mejju elfejn u sittax (2016). Dan il-pagament pero`, ma setax jiġi aċċettat mis-soċjeta` rikorrenti peress illi fl-ewwel lok, il-lokazzjoni kienet diġa` xolta minħabba morożita` kif spjegat aktar 'il-fuq, u fit-tieni lok, anke peress illi l-ammont offrut ma kienx

jinkludi t-taxxa fuq il-valur miżjud għax-xahar ta` Mejju elfejn u sittax (2016). Għalhekk, is-soċjeta` rikorrenti ma kinitx f'pożizzjoni li taċċetta dawn il-flus mingħajr ma tippreġudika serjament il-pożizzjoni tagħha.

Illi minkejja l-fatt li l-intimat kien sa mill bidu net ġie mgħarraf illi bir-rifjut tiegħu li jħallas l-ammont kollu, inkluż bit-taxxa msemmija, huwa qiegħed ukoll jippreġudika serjament lis-soċjeta` rikorrenti peress illi ma ħalla ebda triq lis-soċjeta` hlief li jew tbati t-taxxa hi biex ikollha l-affarijiet regolari meta suppost din it-taxxa jħallasha hu, jew inkella tibqa` ma toħroġx irċevuti fiskali meta suppost qed toħroġhom, huwa dam ma aċċetta li jħallas it-taxxa sa Awwissu, u dan meta kien ilu jokkupa l-appartament sa minn Mejju. Issa, biex ikompli jżid il-preġudizzju lis-soċjeta` rikorrenti, għadu ġo l-appartament sal-lum u ma jridx jiżgombra, minkejja illi ilu nterpellat uffiċċjalment biex jagħmel dan sa mit-tlieta u għoxrin (23) ta` Ġunju elfejn u sittax (2016). Dan huwa għal kollox inaċċettabbli u qiegħed jikkawża danni lis-soċjeta` rikorrenti anke għaliex din spiċċat f'pożizzjoni fejn ma tistax iddaħħal flus minn appartament li jinsab okkupat.

Illi l-intimat lanqas biss ħa passi biex jiddepożita l-ammonti dovuti l-Qorti wara li s-soċjeta` ma aċċettatx il-ħlas mhux komplut tiegħu, u lanqas biss ha passi biex iħallas l-ammonti kollha fl-interita` tagħhom. Agħar minn hekk, dalgħodu stess, reġa` sar attentat mid-direttur George Grech, fil-preżenza ta` martu Joyce Grech, fejn dawn marru għand l-intimat jitolbu l-ħlas, u l-intimat, apparti li lanqas biss fetħilhom il-bieb biex ikellimhom, qalilhom minn ġewwa l-appartament illi hu kien lest iħallas biss jekk il-Qorti tordnalu biex iħallas. Dan naturalment mhux aġir aċċettabbli, huwa aġir dannuż, u huwa aġir li kkostringa lis-soċjeta` rikorrenti tirrikorri għall-ġudizzju spedit ta` dan l-Onorabbli Tribunal. Dawn il-fatti qed jiġu spjegati wkoll fl-affidavit tar-rappreżentant tas-soċjeta` rikorrenti George Grech, hawn anness bħala ***Dok MZ5***.

Illi l-intimat, fix-xahar ta` Settembru, waqt laqgħa bejn il-partijiet flimkien mal-legali tagħhom, kien anke hedded lil Maria Zammit, direttur ieħor tas-soċjeta` rikorrenti, kif se jiġi spjegat ukoll fl-affidavit tagħha anness bħala ***Dok MZ6***.

Illi għalhekk, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat huwa *moruż fil-ħlas tal-kera* għax-xahar ta` Ġunju elfejn u sittax (2016), u għadu wkoll ma ħallasx it-taxxa fuq il-valur miżjud għal Mejju elfejn u sittax (2016). Di piu`, għax xhur ta` Lulju, Awwissu, Settembru, u saħansitra sal-lum, hu qiegħed jokkupa l-fond de quo mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u qiegħed assolutament jirrifjuta li jiżgombra. Hawnhekk, is-soċjeta` rikorrenti qiegħda tirrileva illi bħala kumpens għal tali okkupazzjoni, hija qed tippretendi minimu ta` tlett mija u sebgħa u erbgħin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu

(€347.75), liema ammont huwa l-istess li kien qiegħed iħallas l-intimat bħala kera, u dan għandu jiġi multiplikat b' erba` (4) darbiet għal total ta` elf, tlett mija u wieħed u disgħin Ewro (€1,391) għax-xhur ta` Lulju, Awwissu, Settembru u Ottubru peress illi dawn il-proċeduri, anke jekk huma sommarji, xorta mhux sa jintemmu sa l-aħħar ta` Ottubru jekk wieħed iħalli żmien għan-notifika u massimu ta` ħmistax-il (15) jum għall-appuntament tal-kawża, u b'riserva għal ħlas ta` kumpens ulterjuri għall-okkupazzjoni sal-effettiva data ta` l-iżgumbrament, flimkien ma` riserva għal talba għal ħlas ta` danni ulterjuri jekk ikun il-każ. Ma` dan qed jiġi pretiż ukoll li jitħallas il-konsum tad-dawl u ta` l-ilma wara d-debiti verifiki tal-figuri.

Illi s-soċjeta` rikorrenti qiegħda titlob ukoll ħlas ta` penali ta` mija u sittax-il Ewro (€116) għal kull ġurnata ta` okkupazzjoni mingħajr titolu, mit-tmienja (8) ta` Lulju elfejn u sittax (2016), sad-data ta` l-effettiv żgumbrament, u dan skont ma jistipula l-kuntratt ta` kera li ġie ffirmat bejn il-partijiet kontendenti f'din il-kawża.

Illi s-soċjeta` rikorrenti permezz tar-rappreżentant tagħha tiddikjara illi l-intimat ma għandu l-ebda eċċezzjonijiet x'jagħti kontra t-talbiet tagħha, u għalhekk din il-kawża qed issir abbażi tal-proċedura sommarja speċjali kif kontenuta fl-*Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta*.

Talbet li dan il-Bord jogħġbu:

1. Jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ u dan ai termini ta` l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta.

2. Jiddikjara illi l-intimat, mit-tmienja (8) ta` Lulju elfejn u sittax (2016) sal-preżent, kien u għadu qiegħed jokkupa l-fond fl-indirizz Flat 2, Block B, 'Madonna tal-Karmnu', Triq tal-Lelluxa, Għajnsielem, Għawdex, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Jordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord, jiżgombra mill-fond ossia Flat 2, Block B, 'Madonna tal-Karmnu', Triq tal-Lelluxa, Għajnsielem, Għawdex, u jirritorna ċ-ċwievet lis-soċjeta` rikorrenti, liema fond l-intimat qiegħed jokkupa mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

4. Jikkundanna lill-intimat iħallas lis-soċjeta` rikorrenti l-**ammont komplessiv ta` erba`mija u għaxar Ewro u ħamsin ċenteżmu (€410.50)**, u dan kwantu s-segwenti:

i. tnejn u għoxrin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€22.75ċ) kwantu għat-taxxa fuq il-valur miżjud għax-xahar ta` Mejju elfejn u sittax (2016);

ii. tlett mija, u sebgħa u erbgħin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€347.75) *sic* kwantu għall-kera għax-xahar ta` Ġunju tas-sena elfejn u sittax (2016) (bit-taxxa fuq il-valur miżjud inkluża);

iii. erbgħin Ewro (€40) hlas għad-dawl u ilma għax-xahar ta` Ġunju elfejn u sittax (2016) skont il-kuntratt tal-kera;

5. Jikkundanna lill-intimat **iħallas ukoll lis-soċjeta` rikorrenti l-ammont ta` ta` elf, tlett mija u wieħed u disgħin Ewro (€1,391) bħala kumpens għall-okkupazzjoni** tal-fond *de quo* għax-xhur ta` Lulju, Awwissu, Settembru u Ottubru elfejn u sittax (2016), u dan b'riserva għal ħlas ta` kumpens ulterjuri għall-okkupazzjoni sal-effettiva data ta` l-iżgumbrament, flimkien ma` riserva għal talba għal ħlas ta` danni ulterjuri jekk ikun il-każ;

6. Jikkundanna lill-intimat iħallas lis-soċjeta` rikorrenti **l-ammont dovut bħala konsum tad-dawl u ta` l-ilma minn Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016) sad-data ta` żgumbrament effettiv**, u dan wara li jsiru d-debiti verifiki tal-figuri mill-kontijiet tad-dawl u ta` l-ilma;

7. Jikkundanna lill-intimat iħallas lis-soċjeta` rikorrenti **penali ta` mija u sittax-il Ewro (€116) għal kull gurnata mit-tmienja (8) ta` Lulju elfejn u sittax (2016) sal-ġurnata ta` żgumbrament effettiv**, bħala danni prelikwidati skont il-kuntratt ta` kera datat tmienja u għoxrin (28) ta` Marzu elfejn u sittax (2016).

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta` l-ittra uffiċċjali bin-numru 274/2016, u bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimat li qiegħed minn issa jiġi nġunt in subizzjoni.

Ra r-Riferta pożittiva tal-intimat li ġie notifikat b'dan ir-rikors u l-avviż għas-smiegħ fl-10 ta' Novembru 2016.[1]

Ra l-atti kollha tar-Rikors, inklużi l-affidavits u dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi din hija proċedura li saret taħt l-artikolu 16A tal-Kap. 69. Is-soċjeta' rikorrenti qed titlob:

[1] A fol.7 tergo tal-proċess

(i) dikjarazzjoni dwar it-terminazzjoni tal-kirja tal-fond indikat fir-Rikors;

(ii) il-ħlas tal-arretrati tal-kera u kontijiet ta' dawl u ilma dovuti; u

(iii) l-iżgumbrament tal-intimati minn dan il-fond.

L-intimat baqa' ma weġibx għat-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti. Fl-udjenza tad-19 ta' Jannar 2017 il-legali tar-rikorrenti kkonfermat li *"l-intimat hareg mill-fond mikri lilu pero' fadal il-pendenza dwar il-kera dovuta."*[2] Billi din il-kawża saret bil-proċedura kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kap. 69, u George Grech għas-soċjeta' rikorrenti ddikjara bil-ġurament fir-Rikors tiegħu li safejn jaf hu l-intimat ma kellu ebda eċċezzjoni xi jressaq,[3] iċ-Chairman jista' jgħaddi minnufih għas-sentenza.

Għaldaqstant, jiddeċidi l-kawża billi:

1. jilqa' l-ewwel talba;

2. jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni u tielet talba, billi l-intimat, kif ingħad, ħareġ minn jeddu mill-fond mikri lilu;

3. jilqa' r-raba talba u jikkundanna lill-intimat iħallas lis-soċjeta' rikorrenti l-ammont komplessiv ta' erba' mija u għaxar Ewro u ħamsin ċenteżmu (€410.50ċ), u dan in kwantu s-segwenti:

    i. tnejn u għoxrin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€22.75ċ) kwantu għat-taxxa fuq il-valur miżjud għax-xahar ta' Mejju elfejn u sittax (2016);

    ii. tlett mija, u sebgħa u erbgħin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€347.75ċ) kwantu għall-kera għax-xahar ta' Ġunju tas-sena elfejn u sittax (2016) (bit-taxxa fuq il-valur miżjud inkluza);

    iii. erbgħin Ewro (€40) ħlas għad-dawl u ilma għax-xahar ta' Ġunju elfejn u sittax (2016) skont il-kuntratt tal-kera;

4. jilqa' l-ħames talba u jikkundanna lill-intimat iħallas ukoll lis-soċjeta' rikorrenti l-ammont ta' elf tlett mija u wieħed u disgħin Ewro (€1,391) bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond *de quoi* għax-xhur ta' Lulju, Awwissu, Settembru u Ottubru elfejn u sittax (2016)

[2] Ara verbal a fol. 31 tal-proċess
[3] Ara paragrafu 13 tar-Rikors

5. jilqa' s-sitt talba u jikkundanna lill-intimat iħallas lis-soċjeta' rikorrenti s-somma ta' €114.25ċ, u ċioe' l-bilanċ mill-ammont dovut bħala konsum tad-dawl u ilma minn Lulju tas-sena 2016 sad-data tal-iżgumbrament effettiv,[4] u dana wara li tittieħdu in konsiderazzjoni l-€40 imsemmija fil-paragrafu enumerat "3(iii) hawn fuq;

6. jastjeni milli jieħu konjizzjoni tas-seba' talba, minħabba li, kif ingħad, l-intimat ġia ħareġ mill-fond lilu mikri.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali numru 274/2016, u bl-imgħax legali mid-data ta' din id-deċiżjoni sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimat.

(ft) Paul Coppini
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

11.05.2017 – Bord6.2016 – Club Gozo Limited et vs Peter Jorgensen (2005)

[4] Ara kontijiet esebiti man-Nota tas-soċjeta' rikorenti fl-udjenza tas-16.03.2017