BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Emily Caruana (KI 645849M)

vs

Kevin Camilleri (KI 193085M)

Rikors Guramentat Numru: 151/2017

Illum 10 ta' April 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jaqra hekk:

Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-fond ossia Hanut numru mija hamsa u sebghin (175), gewwa Triq il-Kullegg, ir-Rabat (Malta), u li huwa mikri lill-intimat Kevin Camilleri, permezz ta' skrittura li ggib id-data tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Awwissu tas-sena elfejn erbatax (2014), ghall-perjodu ta' hames (5) snin, bl-ewwel (1) sena tkun di fermo, u r-rimanenti erba' (4) snin di rispetto, u bil-kera ta' hamsa u ghaxrin Ewro (25.00), kull jum, inkluzi festi pubblici, Sibtijiet u Hdud, u dan sal-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena elfejn u erbatax (2014), u bir-rata ta' tletin Ewro (30), kull jum sa l-gheluq tat-terminu patwit. (Dok EC 1 Anness).

Illi, fl-istess skrittura, l-intimat intrabat illi jirritjeni l-pussess tal-fond mikri lilu bhala dolcerija ghal ragunijiet kummercjali u ghall-ebda skop iehor, (Klawzola 6 ta' l-istess Skrittura).

Illi f'Awwissu 2017, l-intimat abbanduna l-imsemmi fond u mhux qieghed jaghmel uzu minn dan il-fond, u kwindi uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond gie lilu mikri, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza.

Illi inoltre, l-intimat, naqas milli jhallas il-kera ghax-xhur ta' April 2017 sa Awwissu 2017, (it-tnejn inkluzi), kif ukoll il-kont pendent tad-dawl u tal-ilma, minn Mejju 2017 sa Lulju 2017, u dan fl-ammonti indikati fil-paragrafu li jmiss.

Illi, ghalhekk, l-intimat kiser il-kundizzjonijiet ta' l-imsemmi kuntratt ta' kiri, u l-esponenti permezz ta' ittra datata 11 ta' Awwissu 2017, hija nterpellat lill-intimat sabiex jirritorna c-cwievet ta' l-imsemmi fond, u jhallas il-kera talvolta dovuta, kif ukoll il-kont pendenti tad-dawl u l-ilma, izda l-intimat baqa' inadempjenti. (Dok EC 2).

Illi, permezz ta' ittra gudizzjarja li ggib id-data tal-5 ta' Settembru 2017, l-esponenti interpellat mill-gdid lill-intimat sabiex jirritorna c-cwievet ta' l-istess fond, kif ukoll sabiex ihallas is-somma ta' globali ta' hamest elef, tlett mija u tlieta u hamsin Ewro u disghin centezmi (5353.90), kwantu ghas-somma ta' erbat elef, hames hames mija u sittin Ewro (4560), kera ghall-ahhar hames (5) xhur, u cioe ghax-xhur ta' April 2017, sa Awwissu 2017, u kwantu ghas-somma ta' seba' mija u tlieta u disghin Ewro u sitta u erbghin centezmi (793.46), kont pendenti tad-dawl u l-ilma ghall-perjodu mit-13 ta' Mejju 2017 sat-19 ta' Lulju 2017, izda l-intimat baqa' inadempjenti. (Dok EC 3).

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet l-esponenti, titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu;

1. Jiddikjara illi l-intimat Kevin Camilleri mhux qed juza l-imsemmi fond ghall-skopijiet kummercjali bhala dolcerija (confectionery) kif mikri lilu, kif ukoll illi l-istess intimat abbanduna l-fond ossia Hanut numru mija hamsa u sebghin (175), gewwa Triq il-Kullegg, ir-Rabat (Malta); u;
2. Jiddikjara illi, konsegwentement bl-agir tieghu, l-intimat Kevin Camilleri kiser il-kundizzjonijiet ta' l-imsemmija kirja; u;
3. Konsegwentement jiddikjara bhala terminata l-kirja maghmula permezz ta' l-iskrittura datata tnejn u ghoxrin (22) ta' Awwissu, elfejn u erbatax (2014), tal-fond ossia Hanut numru mija hamsa u sebghin (175), gewwa Triq il-Kullegg, ir-Rabat (Malta); u;

4. Jordna lill-istess intimat Kevin Camilleri, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dan l-Onrobbli Bord, jizgombra mill-istess fond ossia Hanut numru mija hamsa u sebghin (175), gewwa Triq il-Kullegg, ir-Rabat (Malta); u
5. Jiddikjara illi l-intimat Kevin Camilleri, ghandu jaghti s-somma globali ta' hamest elef, tlett mija u tlieta u hamsin Ewro u sitta u erbghin centezmi (5353.46), kwantu ghas-somma ta' erbat elef, hames mija u sittin Ewro (4,560), kera ghall-ahhar hames (5) xhur, u cioe ghax-xhur ta' April 2017, sa Awwissu 2017, u kwantu ghas-somma ta' seba' mija u tlieta u disghin Ewro u sitta u erbghin centezmi (793.46), kont pendenti tad-dawl u l-ilma ghall-perjodu mit-13 ta' Mejju 2017 sat-19 ta' Lulju 2017; u;
6. Jikkundanna lill-intimat Kevin Camilleri, ihallas lir-rikorrenti s-somma globali ta' hamest elef, tlett mija u tlieta u hamsin Ewro u sitta u erbghin centezmi (5353.46).

Bl-ispejjez, inkluzi l-ispejjez ta' l-ittra gudizzjarja datata 5 ta' Settembru 2017 (Numru 3211/2017), u bl-imghax mid-data ta' l-ittra gudizzjarja, kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra ir-risposta ta' Kevin Camilleri tal-15 ta' Frar 2018 li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jew jichad jew jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel erba' talbiet rikorrenti in kwantu r-relazzjoni lokatizja giet terminata meta l-esponenti vvaka l-fond mertu tal-proceduri odjerni u rritorna c-cwievet tal-istess fix-xahar ta' Awwissu 2017;

2. Illi l-hames u s-sitt talba rikorrenti ghandhom jigu michuda in kwantu r-rikorrenti accetttaw it-terminazzjoni tar-relazzjoni lokatizja minghajr ebda rizerva;

3. Illi minghajr pergudizzju ghall-premess, l-ammont mitlub fil-hames u s-sitt talba attrici huwa kontestat in kwantu, kif ser jigi muri tul it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ma huwiex dovut fl-intier tieghu;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-attrici.

Sema' x-xhieda.

Sema' is-sottomissjonijiet.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Permezz ta' skrittura tat-22 ta' Awwissu 2014, l-intimat kera l-fond ossia hanut inkwistjoni minghand ir-rikorrent ghall-perjodu ta' hames snin, bl-ewwel sena tkun *di fermo* u l-bqija *di rispetto.*

Il-hanut kellu jintuza' bhala dolcerija, izda jirrizulta mill-atti li l-intimat f'Awwissu 2017 abbanduna l-fond.

Ir-rikorrenti fethet il-kawza odjerna fid-9 ta' Novembru 2017 fejn fost diversi talbiet ossia (i) dikjarazzjoni li l-intimat kien abbanduna l-fond; (ii) li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja; (iii) li l-kirja hija terminata; (iv) li jigi ordnat l-izgumbrament; (v) talba ghal hlas ta' arretrati ta' kera ghax-xhur ta' April 2017 sa Awwissu 2017 u l-ammont ta' €793.46 rapprezentanti kont tas-servizzi; (vi) kundanna ghall-hlas.

L-intimat eccepixxa li l-kirja giet terminata meta huwa vvaka l-fond u rritorna c-cwievet fix-xahar ta' Awwissu 2017. Inkwantu ghall-hames u sitt talbiet, ir-rikorrenti accettaw tal-kirja minghajr ebda rizerva.

Fil-21 ta' Novembru 2018 giet prezentata nota li permezz taghha r-rikorrenti cedew l-ewwel erba' talbiet, mentri l-intimat ceda l-ewwel eccezzjoni.

Ghaldaqstant dak li jifdal li jigi trattat u decizi huma l-hames u sitt talbiet tar-rikorrenti. Fl-ewwel lok, gie dikjarat waqt it-trattazzjoni li l-intimat kien fil-fatt hallas il-kera ta' April 2017. Min-naha tal-intimat waqt it-trattazzjoni gie sottomess li l-kontestazzjoni tieghu hija biss fuq il-pretensjoni ghall-hlas tax-xahar ta' Awwissu 2017.

Ir-rikorrenti fl-affidavit taghha tispjega li l-ahhar li thallset kera kien ghax-xahar ta' April 2017. Hija tispjega li f'Gunju 2017 bdiet tinnota li l-hanut ma baqax jinfetah ta' spiss, sakemm beda jinzamm maghluq. L-intimat qatt ma avzaha li kien se jaghlaq il-hanut. Meta hija rat hekk f'Awwissu 2017 marret tiehu parir legali u ntbaghtet ittra registrata[1] li

[1] Dok EC2

ghaliha ma kien hemm l-ebda risposta. Sussegwentement, intbaghtet ittra ufficjali[2] li wkoll giet notifikata lill-intimat izda huwa baqa' m'ghamel l-ebda kuntatt maghha u ddecidiet li tiftah kawza. Hija xehdet li sa April 2018 kienet ghadha bla cavetta. Hija tterminat il-kirja bl-ittra ta' Awwissu 2017 u sussegwentement baghtet l-ittra ufficjali f'Settembru 2017 fl-istess termini. Hija cahdet li l-intimat ta c-cwievet ghaliex kieku ma kinitx tiftah il-kawza odjerna. Hija tghid li huwa dovut l-ammont ta' €4483.46 (€3,690 arretrati ta' kera + €793.46 rapprezentanti kont tas-servizzi tad-dawl u ilma).

Bernardette Portelli, oht ir-rikorrenti, xehdet li sad-19 ta' April 2018 ic-cwievet tal-hanut ma kienux ghand ohtha.

L-intimat[3] xehed kif gie f'idejh il-hanut. Huwa jghid li fil-21 ta' Lulju 2017 mar jimposta c-cavetta lis-sid. Dakinhar mieghu kien hemm lavrant. In kontro-ezami qal li dakinhar ma kellimhiex lis-sid. Ikkonferma li meta acceda recentement kellu jisgassa billi s-sid ma kellhiex ic-cwievet.

Kurt Cassar[4], impjegat mal-intimat, xehed li f'Lulju 2017 kien flimkien mal-intimat u marru fejn id-dar tar-rikorrenti u ra lill-intimat niezel bic-cwievet.

Ikkunsidra

Illi abbazi tal-provi prodotti dan il-Bord iqis li l-intimat ma rnexxilux jipprova li effettivament huwa kien irritorna c-cavetta lis-sid fid-data li rrefera ghaliha. Infatti huwa jabbina d-data ta' meta jsostni li halla c-cavetta ma' invoice tal-ahhar xoghol li ighid li kien tella'. Fil-fehma tal-Bord din mhux prova bizzejjed. Ma jirrizultax li l-intimat kellu xi problema ta' komunikazzjoni mas-sid u ghalhekk kien ikun mistenni li jekk halla c-cavetta huwa kellu jkellimha u semmai jitlob ricevuta tal-istess f'kaz li tigi accettata.

Inoltre' l-Bord iqis li r-rikorrenti ghandha titwemmen, partikolarment ghaliex ma kienx jaghmel sens li hija tidhol fi spiza biex tmur ghal pariri minghand avukat sabiex jintbaghtu ittri lill-intimat fejn permezz taghhom hija tterminat l-istess kirja. Stranament l-intimat ghalkemm debitament notifikat ma ndenjax ruhu jirrispondi l-ittri ricevuti u kien ikun mistenni li, jekk kien verament radd lura c-cwievet, jirrispondi f'dak is-sens.

Waqt it-trattazzjoni gie argumentat mill-intimat li l-business kien sejjer hazin u r-rikorrenti kienet taf dan tant li kienet qaltlu li kellu jaghti notice period u r-rikorrenti accettat ic-cwiever minghjar rizerva. Apparti l-fatt li l-intimat innifsu ma jindikax meta

---

[2] Dok EC3
[3] Seduta tal-21 ta' Novembru 2018
[4] Seduta tal-21 ta' Novembru 2018

tali konversazzjoni waqt ix-xhieda tieghu, jirreferi ghall-fatt li r-rikorrenti gibditlu l-attenzjoni li kellu jaghti tlett xhur notice u huwa jsostni li t-tlett xhur kienu ghaddew! Il-Bord m'ghandhomx mezz biex jivverifika jekk it-tlett xhur fil-fatt ghaddewx verament tenut kont li l-intimat ma tax zmien preciz meta informa lir-rikorrent. Biss pero' l-istess rikorrenti tichad li hija kienet giet mitkellma mill-intimat.

Gie argumentat ukoll li fil-11 ta' Awwissu 2017 saret ittra interpellatorja fejn giet itterminata l-kirja u ghalhekk issa r-rikorrent hija prekluza milli titlob il-hlas tal-kera ghax-xahar ta' Awwissu 2017. In verita' jirrziulta li l-intimat gie notifikat fis-17 ta' Awwissu 2017 bl-ittra interpellatorja fejn ai termini tal-klawzola 12.1(b)(i) tal-iskrituttura inghata l-congedo. Wara tali gurnata ghalkemm l-intimat baqa' fil-pussess tal-fond, ma baqghetx dovuta kera izda semmai danni ghall-okkupazzjoni tal-fond li kienu gew miftehma bejn il-partijiet izda li f'tali procedura ma ntalbux.

Ghalhekk il-kirja ghax-xahar ta' Awwissu 2017 hija dovuta biss in parte u cioe' sad-data li giet terminate u ghalhekk huwa dovut l-ammont ta' €510.

L-intimat ma jikkontestax li ghandu jhallas ghall-kera tax-xhur ta' Mejju, Gunju u Lulju 2017 kif ukoll ghall-kont ipprezentat mir-rikorrenti fl-ammont ta' €793.46.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord, jaqta' u jiddeciedi, billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel erba' talbiet tar-rikorrenti, u kif ukoll tal-ewwel eccezzjoni tal-intimat, jichad l-eccezzjonijiet tal-intimat fejn dawn mhumiex kompatibbli ma' dak hawn deciz u ghalhekk tilqa' l-imitatament il-hames u s-sitt talbiet bil-mod kif gej:

1. Jiddikjara illi l-intimat Kevin Camilleri, ghandu jaghti s-somma globali ta' erbat elef u tlieta u sittin Euro u sitta u erbghin centezmu (4,063.46),kwantu ghas-somma ta' tlett elef, mitejn u sebghin Ewro (3,270), kera ghall-ahhar tlett xhur u sbatax-il gurnata, u cioe ghax-xhur ta' Mejju 2017, sas-17 ta' Awwissu 2017, u kwantu ghas-somma ta' seba' mija u tlieta u disghin Ewro u sitta u erbghin centezmi (793.46), kont pendenti tad-dawl u l-ilma ghall-perjodu mit-13 ta' Mejju 2017 sat-19 ta' Lulju 2017; u;
2. Jikkundanna lill-intimat Kevin Camilleri, ihallas lir-rikorrenti s-somma globali ta' erbat elef u tlieta u sittin Euro u sitta u erbghin centezmu (4,063.46)

Bl-imghax legali kif mitlub u bl-ispejjez ikunu a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur