Bord li Jirregola l-Kera

Maġistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Stoneland Limited C-9613

Vs

Mark Bugeja

Rik Ġur Nru: 228/2020

Illum 2 ta' Diċembru 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti li permezz tiegħu ppremettew u talbu:

1. Illi fl-ewwel ta' Frar tas-sena elfein u sittax (01/02/2016) is-soċjeta rikorrenti kriet lill-intimat Mark Bugeja l-garage numru tmienja u tletin (38), fl-ewwel (1) livell, f'kumpless ta' garages jismu "Swatar Garages", Triq Ġuzepp Xuereb, Swatar, bil-kera ta' ħamsa u sebgħin euro (€75) fix-xahar pagabbli fix-xahar bil-quddiem;

2. Illi din il-kirja baqgħet tiġġedded taċitament kull xahar sakemm is-soċjeta' rikorrenti tat id-debita kongedo lill-intimat f'żewġ ittri nterpellatorji tat-28 ta' Ġunju 2020 [Dok. 'B'] u tas-19 ta' Awwissu 2020

[(Dok. "C"] li I -kirja ma kinitx ser tigi mġedda wara l-aħħar ta' Awwissu 2020, u 1-kirja għalhekk ġiet terminata. Nonostante dan il-kongedo u nonostante l-intervent ta' bint l-intimat li huwa għandu jikkonsenja battal il-garage "de quo" huwa huwa baqa' jokkupa l-istess garage u naqas li jikkonsenja ċ-ċwievet ta' l-istess;

3. Illi l-intimat għalkemm interpellat biex iħallas il-kera tal-imsemmi garage, waqa' moruz fil-ħlas ta' l-istess kera għal erba (4) snin in fila, u cioe' sa mill-iskadenza ta' l-ewwel ta' Settembru tas-sena elfejn u sittax (01/09/2016), u għalhekk kalkolati sal-wieħed u tletin ta' Awwissu tas-sena elfejn u ghoxrin (31/08/2020) l-intimat għandu jħallas is-somma komplessiva ta' tlett elef u sitt mitt euro (€3,600);

4. Illi s-soċjeta' rikorrenti interpellat inutilment lill-intimat biex jivvaka u jħalli battal il-garage in kwistjoni u biex iħallas il-kera dovuta iżda huwa baqa' nadempjienti;

5. Illi safejn jaf l-esponent nomine l-intimat ma għandux difiża x'jgħati kontra t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti;

6. Illi I-esponent nomine jaf huwa nnifsu bil-fatti kif fuq esposti u l-esponent Charles Camilleri jikkonferma dan bil-ġurament tiegħu;

7. Illi għalhekk kellha sir dina l-kawża għall-iżgumbrament ta' l-intimat, għall-hlas tal-arretrati tal-kera u għall-kumpens tal-okkupazzjoni illeċita tiegħu.

Għaldaqstant is-soċjeta' esponenti, prevja kwalsiasi dikjarazzoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensati mis-smigħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mill-Liġi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, titlob lil dan il-Bord biex jordna lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li 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 tas-soċjeta' rikorrenti, l-imsemmi Bord għandu:-

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kirja tal-garage numru 38, Livell 1, f' kumpless ta' garages jismu "Swatar Garages", Triq Ġuzepp Xuereb, Swatar, Birkirkara, li s-soċjeta' rikorrenti kienet kriet lill-intimat Mark Bugeja skadiet fil-31 ta' Awwissu 2020 in segwitu għall-kongedo li lilu kien ingħatalu;
2. Tordna l-iżgumbrarent ta' l-intimat Mark Bugeja mill-fond in kwistioni u dana f'terminu ħafna qasir u perentorju li dan il-Bord jogħġbu jipprefiġġielu, u taħt dawk il-kundizzjonjiet li dan l-istess Bord jidhirlu xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ;
3. Tikkundanna lill-intimat Mark Bugeja jħallas lis-soċjeta' rikorrenti s-somma ta' €3.600 bħala arretrati tal-kera ta' l-istess garage għall-perijodu mill-1 ta' Settembru 2016 sal-3l ta' Awwissu 2020;

4. Jillikwida d-danni bħala kumpens għall-okkupazzjoni illegali da parti tal-intimat mill-1 ta' Settembru 2020 sad-data taċ-ċediment tal-garage;
5. Tikkundanna lill-intimat iħallas lis-soċjeta' rikorrenti dawk id-danni hekk likwidati bħala kumpens għall-okkupazzjoni illegali kif fuq ingħad.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittri nterpellatorji tat-28 ta' Ġunju 2020 u tas-19 ta' Awwissu 2020, tal-Mandat ta' Sekwestru preżentat kontestwalment ma' dan ir-Rikors, u bl-imgħax legali mid-data ta' kull skadenza tal-kera, kontra l-intimat minn issa nġunt biex jidher personalment għas-subizzjoni.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata.

Ra li l-intimat ġie debitament notifikat.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Kunsiderazzjonijiet

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kumpanija rikorrenti kriet lill-intimat il-garaxx mertu tal-proċeduri odjerni b'effett mill-1 ta' Frar 2016 bil-kera pattwita ta' €75 fix-xahar pagabbli fix-xahar bil-quddiem. Din il-kirja baqgħet tiġġedded minn xahar għal xahar sakemm il-kumpanija rikorrenti tat il-kongedo b'ittri interpellatorji biex b'hekk il-kirja ġiet terminata fil-31 ta' Awwissu 2020. Madankollu l-intimata baqa' jokkupa l-istess garaxx.

Il-kumpanija attriċi sostniet li l-intimat fl-ewwel seba' xhur kien puntwali fil-ħlas tal-kera, iżda imbagħad waqa' lura tant li għandu jħallas is-somma ta' €3,600

rappreżentanti erba' snin kera relattivi għall-perjodu mill-1 ta' Settembru 2016 sal-31 ta' Awwissu 2020.

L-intimat deher fl-ewwel seduta wara li ġie notifikat u ddikjara li huwa kien lest li joħroġ il-karozza u l-affarijiet mill-garaxx inkwistjoni, iżda billi ċ-ċwievet kienu nsterqulu kien jeħtieġ li s-sid jiftaħ dan il-garaxx.

Fis-seduta tal-21 ta' Ġunju 2021, l-avukat difensur tal-kumpanija rikorrenti nforma lil-Bord li l-intimat kien għadda l-pussess tal-garaxx fl-14 ta' Ġunju 2021 u dan billi ħareġ l-oġġetti personali tiegħu. Għaldaqstant ġie dikjarat li t-talba sabiex il-proċeduri jitkomplew bil-proċedura sommarja kienet eżawrita. Fl-istess seduta l-intimat ingħata d-dritt li jippreżenta risposta fi żmien għoxrin jum inkwantu jirrigwarda t-talbiet dwar l-arretrati tal-kera u danni għall-okkupazzjoni. L-intimat ma ppreżenta ebda tweġiba.

Charles Camilleri in rappreżentanza tal-kumpanija rikorrenti xehed li l-garaxx inkwistjoni kien inkera mill-kumpanija lill-intimat biex jipparkja l-karozzi mill-1 ta' Frar 2016 versu kera ta' €75 fix-xahar. Minn Frar 2016 sa Awwissu 2016 l-intimat ħallas regolarment iżda mbagħad ma ħallasx aktar. Isostni li għandu jħallas madwar €4,600. Sostna li l-kumpanija talbet il-garaxx lura mingħand l-intimat permezz ta' ittri u anki kellem lil bint l-intimat. Il-garaxx ġie lura f'idejn il-kumpanija f'Ġunju ta' din is-sena.

Mill-provi prodotti jirriżulta ppruvat li l-intimat naqas li jħallas il-kera għall-garaxx fil-perjodu indikat. Inkwantu għad-danni għall-okkupazzjoni tal-istess garaxx, it-talba hija ġustifikata u l-Bord se jillikwida dan l-ammont bl-istess rata li kienet titħallas il-kera ossija €75 fix-xahar dekorribbli mill-1 ta' Settembru 2020 sa Ġunju 2021.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi:

1) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talba sabiex il-kawża tipproċedi bi proċedura sommarja stante li din ġiet eżawrita.
2) Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kirja tal-garage numru 38, Livell 1, f' kumpless ta' garages jismu "Swatar Garages", Triq Ġuzepp Xuereb, Swatar, Birkirkara, li s-soċjeta' rikorrenti kienet kriet lill-intimat Mark Bugeja skadiet fil-31 ta' Awwissu 2020 in segwitu għall-kongedo li lilu kien ingħatalu;
3) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba billi ġiet eżawrita;
4) Jikkundanna lill-intimat Mark Bugeja jħallas lis-soċjeta' rikorrenti s-somma ta' tlett elef u sitt mitt Euro (€3,600) bħala arretrati tal-kera tal-istess garaxx għall-perjodu mill-1 ta' Settembru 2016 sal-31 ta' Awwissu 2020;
5) Jillikwida d-danni bħala kumpens għall-okkupazzjoni illegali da parti tal-intimat mill-1 ta' Settembru 2020 sal-14 ta' Ġunju 2021 li kienet il-ġurnata taċ-ċediment tal-garaxx;
6) Jikkundanna lill-intimat iħallas lis-soċjeta' rikorrenti l-ammont ta' seba' mija u ħamsin Euro (€750) rappreżentanti danni likwidati bħala kumpens għall-okkupazzjoni illegali tal-garaxx.

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

Dr Josette Demicoli LL.D
Maġistrat

Cora Azzopardi
Deputat Reġistratur