Bord Li Jirregola l-Kera
Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)

Rikors Ġuramentat Nru. 985/2021 LC

Amber Properties Limited
(C-28781)

VS

Joseph Camilleri
(K.I. 53355M)

Illum, 18 ta' Frar 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat datat it-02 ta' Diċembru 2021, fejn is-soċjetà rikorrenti talbet lil dan il-Bord jogħġbu:-

> Prevja kwalsiasi dikkjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensati mis-smigħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mil-Liġi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat sabiex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat jkun konutmaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli jidher f'dik is-seduta u li jkollu difiża li tiswa' u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:
>
> i. Jiddikkjara u Jiddeċiedi illi l-intimat huwa moruż fil-ħlas ta' wieħed u għoxrin xahar kera għall-perjodu mill-1 ta' Marzu 2020 sat-30 ta' Novembru 2021, ammontanti għal €28,140, oltre l-imgħax legali, għall-fond 134 ġja 113, St. George's Road, San Ġiljan, mikri lilu

skont skrittura ta' lokazzjoni tal-20 ta' Ġunju 2002, "Dokument A", oltre l-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

ii. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-kirja de quo ġiet ipso iure terminata ai termini ta' klawsola 13 tal-iskrittura tal-kera tal-20 ta' Ġunju 2002, "Dokument A" tal-fond 134 ġja 113, St. George's Road, San Ġiljan, u b'hekk għandha tiġi terminata ai termini ta' l-Artikolu 46 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess skrittura fuq referita.

iii. Jiddikkjara u Jiddeċiedi illi l-intimat huwa responsabbli biex jħallas bħala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond mill-1 ta' Diċembru 2021 sad-data taċ-ċediment tal-fond.

iv. Kosegwentement Jordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-intimat mill-fond 134 ġja 113, St. George's Road, San Ġiljan u kif ukoll li l-ambjenti mikrija lill-intimat mir-rikorrenti jiġu mbarrati minn dawk mikrija lilu mingħand terzi u/jew propjetà tiegħu, b'tali mod illi l-fond tar-rikorrenti jiġi ripristinat fl-istat pristinu tiegħu fid-data li ġie hekk lokat lill-intimat

v. Jikkundanna lill-intimat jħallas l-ammont ta' €28, 140 rappreżentanti wieħed u għoxrin xahar kera għall-perjodu mill-1 ta' Marzu 2020 sat-30 ta' Novembru 2021, u l-ammont hekk likwidat bħala danni in kwantu kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond 134 ġja 113, St. George's Road, San Ġiljan, mikri lilu skond skrittura ta' lokazzjoni tal-20 ta' Ġunju 2002, "Dokument A", oltre l-imgħax legali mit-28 ta' Settembru 2021 sad-data tal-effettiv pagament

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-28 ta' Settembru 2021, "Dokument B" u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subbizzjoni.

Ra d-dikkjarazzjoni ġuramentata ta' Alexandra Ruġġier għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà rikorrenti annessa mar-rikors promotur;

Ra illi l-intimat ġie debitament notifkat bl-atti *de quo* fis-26 ta' Jannar 2022;

Ra illi minkejja d-debita notifika tiegħu, l-intimat la daħħal nota u lanqas deher għas-seduta tal-lum sabiex jikkontensta l-proċedimenti;

Sema' x-xhieda ta' Alexandra Ruġġier bil-ġurament;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tas-soċjetà rikorrenti;

Ra d-dokumenti kollha eżebiti;

Ra l-Artikolu 16A(5)(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola l-andament tal-proċedura magħżula mis-soċjetà rikorrenti għall-każ *de quo*;

Ikkonsidra,

Illi r-retroxxena tal-każ odjern, kif tirriżulta mill-provi preżentati quddiem dan il-Bord hija li is-soċjeta' rikorrenti permezz ta' kuntratt datat l-20 ta' Ġunju 2002, ikkonċediet lill-intimat b'titolu ta' kera l-fond indikat bħala "*basement level currently in shell form of 113, St. George's Road, St. Julian's*" liema fond huwa propju dak in kwistjoni. Jirriżulta li din il-konċessjoni kienet għal perjodu ta' sittax-il sena fuq bażi "*di fermo*" mill-1 ta' Lulju 2002 u tiskadi fl-1 ta' Lulju 2018, bil-fakultà li jerġa' jiġġedded għal perjodu ieħor ta' sittax-il sena. Il-kera kienet ta' €1,075.44 (Lm433.33) fix-xahar, liema kera tiżdied b'10% kull erba snin jew b'rata oħra skont kif hemm stipulat.

Illi l-klawsola numru 13 tal-imsemmi ftehim tistipola li:

> *"(13) Should the lessee fail to effect two (2) payments of rent, be it consecutive or otherwise, or should the lessee fail to abide by any of the terms and conditions stipulated in this agreement, and should so remain in default for ten (10) running days after they have been notified in writing by the lessor, this agreement shall be terminated 'ipso iure'. To this effect, the lessor shall be deemed to have given the said notice by the mere sending of a registered letter to the lessee;"*

Illi mix-xhieda mogħtija mir-rappreżentanta tas-soċjetà rikorrenti jirriżulta li l-intimat waqaf iħallas il-kera mill-1 ta' Marzu 2020 sat-30 ta' Novembru 2021. Jirriżulta li b'ittra uffiċjali datata d-29 ta' Settembru 2021 (Ittra Nru 4166/21), is-soċjetà rikorrenti, filwaqt li nterpellat lill-intimat sabiex iħallas il-kirjiet b'lura, informatu bl-intenzjoni tagħha li tapplika d-dispost tal-klawsola nru 13 appena ċitata. Jirriżulta mix-xhieda mogħtija, illi l-intimat baqa' inadempjenti minkejja li ġie notifikat bl-istess ittra fis-7 ta' Ottubru 2021.

Illi finalment, jirriżulta wkoll mix-xhieda mogħtija illi s-sitwazzjoni baqgħet *status quo*, ċioè l-intimat baqa' jokkupa dan il-fond u baqa' ma ħallas xejn sa mill-1 ta' Marzu 2020.

Ikkonsidrat;

Illi skont ma jirriżulta mix-xhieda prodotta, l-intimat huwa debitur tas-soċjetà rikorrenti fis-somma ta' €28,140 rappreżentanti arretrati ta' kera mill-1 ta' Marzu 2020 sat-30 ta' Novembru 2021 flimkien ma' somma oħra ta' €3,517.50

rappreżentanti kumpens tal-okkupazzjoni mill-1 ta' Diċembru 2021 sad-data ta' din is-sentenza[1].

Ikkonsidra;

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi l-Artikolu 16A(5) tal-imsemmi kap jistipola, *inter alia,* li jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent.

Għalhekk, bil-fatt biss li l-intimat naqas milli jidher għas-seduta tal-lum, il-Bord huwa sodisfatt li għandu jgħaddi sabiex jilqa' t-talbiet kollha tas-soċjetà intimata.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi l-kawża preżenti billi jilqa' t-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti, u konsegwentement:

1. Jiddikkjara li l-intimat huwa moruż fil-kera ta' wieħed u għoxrin xahar, senjatament bejn l-1 ta' Marzu 2020 u t-30 ta' Novembru 2021 fl-ammont ta' €28,140;

2. Jiddikkajra illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-klawsola numru 13 tal-kuntratt lokatizzju datat l-20 ta' Ġunju 2002 il-kirja *de quo* hija terminata b'effett immedjat;

3. Jiddikkjara illi l-intimat huwa responsabbli wkoll biex iħallas bħala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond mill-1 ta' Diċembru 2021 sad-data tal-iżgumbrament effettiv;

4. Jordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-fond 134, ġja 113, St. George's Road, San Ġiljan u dan sa mhux aktar tard minn tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza;

5. Jikkundanna lill-intimat iħallas lis-soċjetà s-somma totali ta' €31,657.50 rappreżentanti s-somma ta' €28,140 dovuta bħala kera għal wieħed u għoxrin xahar, ċioè bejn l-1 ta' Marzu 2020 u t-30 ta' Novembru 2021, flimkien mas-somma ta' €3,517.50 rappreżentanti kumpens tal-okkupazzjoni mill-1 ta' Diċembru 2021 sad-data ta' din is-sentenza. Oltre

[1] Kalkoli:

Kera Ġornaljera: Marzu 2020 – Novembru 2021 = 640 jum. Il-kera ta' €28,140/640 = €43.97 għal kull jum.

Kalkolu danni:: Dicembru 2021 – 18 ta' Frar 2022 = 80 jum. €43.97x80 = €3,517.50

dan l-ammont, l-intimat huwa kkundannat iħallas ukoll somma ulterjuri, ikkalkolata bir-rata ta' €43.97 għal kull jum, bħala kumpens għall-okkupazzjoni li għandha tiġi kkalkolata mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-iżgumbrament effettiv tal-fond *de quo*;

Bl-imgħax legali kontra l-intimat li għandu jibda jiddekorri kif ġej:

(i) fir-rigward tas-somma ta' €26,870 mid-data tas-7 ta' Ottubru 2021, bħala d-data li fiha l-intimat ġie notifikat bl-ittra uffiċjali nru 4166/21, u

(ii) fir-rigward tal-bqija tal-ammonti likwidati permezz tal-preżenti sentenza, ċioè l-ammont ta' €4,787.50, rappreżentanti (i) id-differenza bejn l-€26,870[2] u s-somma €28,140 mitluba bil-preżenti proċeduri flimkien (ii) mas-somma €3,517.50[3] mid-data tal-preżenti sentenza.

Bl-ispejjeż, kemm tal-preżenti kif ukoll tal-Ittra Uffiċjali datata t-28 ta' Settembru 2021 ikunu a karigu esklussiv tal-intimat.

Dr Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur

---

[2] Kif indikati fl-Ittra Ufficjali Nru 4166/2021 għax-xhur bejn Marzu 2020 u Ottubru 2021.
[3] Danni kkalkolati bejn Diċembru 2021 sad-data ta din is-sentenza.