



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Maria Cristina Baldacchino (K.I. 556054M)

vs

Rijkard Zammit (K.I. 338294M)

Rikors Numru: 263/2019

Illum 21 ta' April 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors¹ tar-rikorrenti pprezentat fil-21 ta' Novembru 2019 li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:

1. Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-garaxx b'licenzja kummerċjali bl-isem ta' "Compty Service Garage" bin-numru uffiċċjali 233 li jinsab fi Triq Bluebell, il-Fgura, Malta;

¹ Fol. 1 sa 2

2. Illi ai termini tal-ftehim ta' kirja li gie ffirmat nhar it-tlieta (3) ta' Mejju tas-sena 2018, li kopja tieghu qiegħda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok "A", l-intimat Rijkard Zammit jikri l-garaxx in kwistjoni minghand l-esponenti, liema garaxx l-intimat juzah bhala garaxx għal fini tal-operat tieghu bhala mechanic. Il-perjodu ta' kirja huwa dak ta' ghoxrin sena;
3. Illi l-intimat obbliga ruhu li jhallas il-kera ta' ghaxar Ewro (€10.00) kuljum inkluz ħdud u festi għall-ewwel sena ta' kirja, tnax il-Ewro (€12.00) kuljum inkluz ħdud u festi bejn it-tieni u s-sitt sena ta' kirja u ħmistax-il Ewro (€15) kuljum inkluz ħdud u festi mis-sitt sena sat-tmiem il-kirja;
4. Illi skont l-imsemmi ftehim, il-kirja tithallas kull xahar bil-quddiem. Nonostante diversi interpellazzjonijiet da parti tal-esponenti l-intimat mhuwiex qiegħed iħallas il-kera stabbilita' fil-ħin u ta' kull xahar kienet qed tkun diffiċli għall-esponenti tiġbor il-kera stabbilita'. Di fatti, l-aħħar pagament li rċievet l-esponenti minghand l-intimat kienet fis-17 ta' Lulju 2019 li jirrapprezenta kirja sas-17 ta' Awwissu 2019;
5. Illi ai termini tal-Artikolu 13 tal-ftehim f'kaz ta' morozita' min-naħa tal-inkwilin li jhallas il-kera msemmija u dan jibqa' moruż għal aktar minn ħmistax-il jum minn meta dan l-ammont ikun dovut - is-sid ikollu d-dritt li jieħu lura l-fond stante li l-kirja tigi xjolta ipso jure u jkollu d-dritt li jeżigi multa ta' hamsin Ewro kuljum għal kull jum ta' okkupazzjoni;
6. Illi in oltre, bi ksur tal-Artikolu 7 tal-ftehim ta' kirja l-intimat jinsab ukoll moruż fil-pagamenti tad-dawl u tal-ilma;
7. Illi finalment l-esponenti jirrilevaw li l-garaxx mhuwiex qiegħed jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni kif inhu obbligu tal-intimat skont il-liġi u qiegħed johloq inkonvenjent bl-operat tieghu lill-ġirien tal-garaxx u dan minkejja li l-intimat gie interpellat diversi drabi mill-esponenti stess sabiex josserva l-liġi;
8. Illi għaldaqstant li s-stiwazzjoni ma baqgħitx tenibbli u għaldaqstant l-esponenti infurmat lill-intimat peremzz ta' ittra ufficċjali (Ref - 4033/2019) (kopja ta' liema qiegħda tigi hawn annessa u mmarkata bhala

Dok B datata 15 ta' Ottubru 2019 avżat lill-intimat li kienet qed tqis il-kuntratt bhala xjolt;

Ghaldaqstant l-esponenti qed titlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara li l-intimat Rijkard naqas li jhallas il-kera skont it-termini tal-ftehim tal-kirja;
2. Jiddikjara l-hall tal-kirja tal-garaxx in kwistjoni ai termini tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ukoll ai termini tal-istess ftehim bejn il-partijiet;
3. Jordna l-izgumbrament tal-garaxx in kwistjoni tal-intimati, jipprefiggi terminu qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jizgombra mill-garaxx in kwistjoni;
4. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-iskadenzi ta' kera li ghalqu u saru dovuti kif fuq dettaljatament spjegat;
5. Jordna lill-intimat ihallas il-kontijiet kollha pendent relattivi ghad-dawl u l-ilma fil-garaxx sad-data ta' tali zgumbrament;
6. Jillikwida ammont ta' penali ta' kuljum mid-data tal-ittra ufficjali skont il-ftehim u jordna lill-intimat ihallas l-ammont hekk likwidat;

B'rizerva ghal kwalunkwe azzjoni ghad-danni spettanti lir-rikorrenti skont il-ligi.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali, kollox kontra l-intimat.

Ra r-Risposta² tal-intimat prezentata fil-31 ta' Jannar 2020 li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi fl-ewwel lok, b'referenza ghall-ewwel (1) u r-raba' (4) talba tar-rikorrenti, ma huwiex minnu illi l-intimat qatt ma' naqas milli jhallas il-kera dovuta; fil-fatt, meta r-rikorrenti naqset milli tigbor il-kera u rrifjutat li taghti l-indirizz jew il-kont bankarju taghha lill-intimat sabiex dan jaghmel il-pagamenti mehtiega, huwa ddepozita l-kera taht l-Awtorita'

² Fol.11 sa 12

tal-Qorti (ara Dok A). Dawn it-talbiet għandhom għalhekk jiġu miċhuda fl-intier tagħhom;

2. Illi fit-tieni lok mingħajr preġudizzju għas-suespost, b'referenza għall-hames (5) talba tar-rikorrenti, ma huwiex lanqas minnu illi l-intimat jinsab moruż fil-pagamenti tad-dawl u l-ilma (Dok A). In oltre, l-intimat umilment jgħarraf lil dan l-Onorabbli Bord illi huwa jiddependi unikament fuq ir-rikorrenti sabiex jirċievi kopja tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma pendenti stante illi l-meters konċernati huma registrati biss fuqha. Din it-talba għandha għalhekk ukoll tigi miċhuda;
3. Illi fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat jissottemetti illi l-fond in kwistjoni gie mikri lil mir-rikorrenti sabiex dan jużah għall-finijiet tal-operat tiegħu ta' mechanic, l-istat li fih qiegħed il-garaxx 23, Triq Bluebell, il-Fgura u l-istorbju li jista' jagħti l-każ li jemani mil-istess huwa sinonimu ma' dan. Fi kwalunwke każ, dan il-fond huwa kopert bil-permessi meħtieġa;
4. Illi fir-raba' lok, u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-4 ta' Novembru 2019 l-intimat poġġa f'effett il-klawżola numru disgħa (9) tal-kuntratt lokatizzju billi informa lill-attriċi verbalment illi huwa kien ser jivvaka l-garaxx surriferit fl-aħħar ta' Jannar. Fil-fatt huwa għamel dan u sussegwentement iddepożita ċ-ċavetta tal-istess garaxx taħt l-awtorita' tal-Qorti (Dok B). In vista ta' dan it-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet tal-attriċi ma jregux;
5. Illi fl-aħħar lok, u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, in vista tal-fatt illi l-intimat dejjem hallas dak li kien dovut lill-attriċi, l-ebda penali ma għandhom japplikaw fil-konfront tiegħu; għaldaqstant, is-sitt (6) talba tal-attriċi wkoll għandha tigi miċhuda.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Rat in-nota tar-rikorrenti tal-5 ta' Ġunju 2020 li permezz tagħha ċediet it-talba numru tlieta b'dan li zammet ferm it-talbiet l-oħra.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ikkunsidra li:

Mill-provi rriżulta li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-garaxx b'licenzja kummerċjali bl-isem ta' 'Compty Service Garage' ġewwa l-Fgura.

Permezz ta' skrittura tat-3 ta' Mejju 2018, ir-rikorrenti kriet il-garaxx inkwistjoni lill-intimat Rijkard Zammit biex l-istess garaxx jintuża għax-xogħol tiegħu ta' mechanic. Il-kirja kienet għal għoxrin sena.

Illi l-intimat obbliga ruħu li jhallas kera ta' €10 kuljum inkluż ħdud u festi għall-ewwel sena ta' kirja, €12 kuljum inkluż ħdud u festi bejn it-tieni u s-sitt sena ta' kirja u €15 kuljum inkluż ħdud u festi mis-sitt sena sat-tmien sena. Il-kera tithallas kull xahar bil-quddiem.

Ir-rikorrenti tixhed li sa mill-bidu tal-kirja ta' spiss l-intimat kien tardiv bil-ħlas tal-kera iżda b'xi mod kien iħallas. Iżda imbagħad nonostante diversi interpellazzjonijiet da parti tar-rikorrenti l-intimat ma bediex iħallas il-kera dovuta puntwalment u ta' kull xahar kienet qed tkun diffiċli sabiex tiġbor il-kera. Ir-rikorrenti tixhed li l-aħħar pagament li rċeviet minghand l-intimat kienet fis-17 ta' Lulju 2019 li kienet tkopri kirja sas-17 ta' Awwissu 2019. Imbagħad ma rċeviet ebda kera għax-xhur ta' wara. Ir-rikorrenti tixhed ukoll li l-intimat naqas li jhallas xi kontijiet tad-dawl u ilma.

Tixhed ukoll li bdiet tircievi ħafna lmenti minghand il-ġirien għaliex kien qed iħammeġ it-triq u jingombra l-bankina bil-karozza, għodda eċċ. Hija kienet ġibditlu l-attenzjoni għal dan kollu u ħadet ritratti taż-żjut u ħmieġ li kien qed iħalli, iżda huwa injoraha. Saħansitra marru diversi drabi l-Pulizija fuq rapporti li kienu għamlu l-ġirien u ċemplulha l-Pulizija. Kellmitu iżda għalxejn.

Tkompli li l-problemi serji bdew ifeġġu sew fis-Sajf 2019 meta bdiet tmur għall-kera, wara li tkun fetehmet miegħu, u jgħidilha li ma kellux flus fuqu, jew jagħlaq il-bieb tal-garaxx jew ħadd ma jirrispondiha. L-aħħar kera li rċeviet kienet għax-xahar ta' Awwissu 2019 meta hallasha fis-17 ta' Lulju 2019. Hija bagħtitlu diversi messagġi, li ġew eżebiti, titolbu sabiex iħallas.

Meta rat li baqa' ma hallasx u kien qed igħaddiha biż-żmien fix-xahar ta' Ottubru marret għand l-avukat tagħha.

Intbagħtet ittra ufficjali fil-15 ta' Ottubru 2019, fejn hija għamlitha ċara li jekk ma jhallasx il-kera pendenti sa żmien ġimgħa allura l-kirja kienet se titqies bħala li hija xjolta u tibda tghodd il-penali ta' €50 kuljum għall-okkupazzjoni illegali u dan billi invokat l-artikolu 13 tal-iskrittura privata ffirmata. Meta l-intimat irċieva l-ittra ufficjali fit-23 ta' Ottubru 2019, ċemplilha u qalilha li kien se johroġ mill-garaxx u kien lest li jagħtiha ċ-ċavetta lura iżda din ma waslitx u minflok beda jiddepożita l-kera l-Qorti. Baqa' jokkupa l-garaxx u jtella l-kontijiet tad-dawl u ilma mingħajr ma hallashom. Tgħid li sa dakinhar tal-affidavit tagħha il-kontijiet pendenti telgħu għall-ammont ta' €216.15, iżda hemm kont ma gie pprezentat in atti.

B'hekk infethet il-kawża odjerna fil-21 ta' Novembru 2019, u r-rikorrenti tixhed li meta dehru l-ewwel darba quddiem il-Bord nhar l-24 ta' Frar 2020 skoprew li fil-31 ta' Jannar 2020, l-intimat kien iddepożita ċ-ċwieviet mingħajr qatt ma qalilha u lanqas giet notifikata.

Tixhed ukoll li meta ħadet iċ-ċwieviet tal-garaxx sabet diżastru shiħ u kellha ġġib kumpanija sabiex inadddfulha u tippretendi l-ħlas ta' dan.

Illi l-intimat għalkemm ipprezenta risposta u ressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu, madankollu għalkemm ingħata l-opportunita' li jressaq il-provi tiegħu naqas li jagħmel dan.

Ħarsa lejn ir-risposta tal-intimat, fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu jiċhad li huwa naqas li jhallas il-kera dovuta iżda kienet ir-rikorrenti li naqset li tigbor il-kera u rrifjutat li tagħti l-indirizz jew il-kont bankarju tagħha u għalhekk iddepożita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti.

Illi dan huwa kontradett mill-provi mressqa mill-istess rikorrenti fuq riportati w għalhekk il-Bord iqis li filwaqt li għandu jiċhad tali eċċezzjoni,

għandu jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti stante li gie ppruvat li l-intimat naqas li jhallas il-kera meta kienet dovuta.

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-intimat jiċhad li ma hallasx il-kontijiet tad-dawl u ilma. Filwaqt li l-Bord jemmen lir-rikorrenti li l-intimat għandu pendenzi tal-kontijiet, madankollu ma tressqitx prova dwar l-ammonti dovuti.

Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat jissottometti li ai fini ta' operat ta' mechanic l-istorbju huwa sinonimu mal-operat u fi kwalunkwe każ il-fond huwa kopert bil-permessi meħtieġa.

Il-Bord iqis li filwaqt li jista' jkun il-każ li bl-operat ta' mechanic jemani xi storbju, iżda dan għandu dejjem ikun fil-limiti aċċettabbli għall-girien u mingħajr ma tinholoq inkonvenjenza żejda. Fi kwalunkwe każ, li tħalli ħmieġ warajk u tħammeġ it-triq u tingombra bankini ċertament imur oltre l-limiti ta' dak li huwa aċċettabbli.

Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat jinvoka l-klawsola numru disgħa tal-kuntratt lokatizju billi jgħid li fl-4 ta' Novembru 2019 informa lill-attriċi verbalment li huwa kien se jivvaka l-garaxx u eventwalment iddepożita ċ-ċwieviet taħt l-awtorita' tal-Qorti.

Illi tali affermazzjoni hija kontradetta mill-provi prodotti mir-rikorrenti. Ibda biex, ir-rikorrenti bagħtet ittra uffiċjali lill-intimat li gie notifikat biha fit-23 ta' Ottubru 2019. Huwa ċemplilha u qalilha li kien se jagħtiha ċ-ċwieviet u ried żmien biex jivvaka. Kif jirriżulta anki mill-messaġġi eżebiti kien ovvju li kien qiegħed jipprova jgħaddi lir-rikorrenti biż-żmien. Li kieku dak li eċċepixxa huwa minnu kien jaqbad u jgħaddilha ċ-ċwieviet u mhux iddepożitahom fil-31 ta' Jannar 2020, ħmistax wara li gie notifikat bir-rikors odjern u bl-avviż għas-smieġ. Din il-kawża giet preżentata fil-21 ta' Novembru 2019 u l-Bord huwa konvint illi li kieku l-intimat verament għadda ċ-ċwieviet u l-ħlas li kien dovut ir-rikorrenti ma kienitx se tiftaħ il-kawża odjerna. Il-kirja itterminatha r-rikorrenti meta bagħtet l-ittra uffiċjali u fl-aħħar paragrafu tal-istess avżatu li *jekk sa żmien gimgħa mid-data ta' din l-*

ittra uffiċjali, int ma tħallasx il-kera għall-perjodu ta' bejn is-17 ta' Awwissu 2019 u s-17 ta' Novembru 2019, il-mittenti ser tqis dan il-kuntratt bħala xjolt ai termini tal-artikolu 13 tal-istess u ser tqis l-okkupazzjoni tal-garaxx wara dan it-terminu bħala okkupazzjoni illegali soġgetta għall-multa ta' ħamsin Ewro (€50) kuljum.

Invista ta' dan kollu, il-ħames eċċezzjoni tal-intimat għandha tiġi miċhuda stante li għandha ssib l-applikazzjoni tagħha l-klawsola numru tlettax tal-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet ossija li *Fil-każ ta' morosita min-naħa tal-inkwilin li jħallas il-kera msemmija u dan jibqa' moruż għal aktar minn ħmistax-il jum minn meta dan l-ammont ikun dovut – is-sid ikollu d-dritt li jieħu lura l-fond stante li l-kirja tiġi xjolta ipso iure u jkollu dritt li jesigi multa ta' ħamsin (€50) kuljum għal kull kum għal din l-okkupazzjoni illegali sakemm idum biex jottempera ruħu l-inkwilin.*

Illi l-intimat iddepożita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti biss wara l-preżentata tal-proċeduri odjerni. Infatti r-rikorrenti fin-nota tagħha tfigger li fil-mori tal-kawża l-intimat ħallas il-kera sal-31 ta' Jannar 2020 u għalhekk m'hemmx skadenza ta' kera.

Inkwantu għall-penali li r-rikorrenti qegħda tippretendi dan il-Bord iqis li għandu jippreċiża s-segwenti – skont l-artikolu 13 tal-iskrittura privata dawn il-penali jirrappreżentaw danni għall-okkupazzjoni illegali u kwindi f'sitwazzjoni fejn il-kirja giet xjolta. Għalhekk dan il-Bord se jqis li l-kirja giet xjolta fit-30 ta' Ottubru 2019, billi l-intimat ingħata ġimġha żmien biex iħallas il-pendenzi u huwa gie notifikat bl-ittra uffiċjali fit-23 ta' Ottubru 2019. Billi ma ħallasx allura jsegwi li kif invokat ir-rikorrenti l-kirja kienet qegħda tiġi xjolta u tqis l-okkupazzjoni tal-garaxx wara dan it-termini bħala okkupazzjoni illegali.

Għalhekk il-penali għall-okkupazzjoni illegali min-naħa tal-intimat għandha tibda tiddekorri mil-31 ta' Ottubru 2019 sal-31 ta' Jannar 2020 u għalhekk l-ammont dovut huwa dak ta' €4,650³.

³ Rappreżentanti 93 ġurnata

Jirrizulta li l-intimat iddepożita dak li huwa jqis bhala hlasijiet ta' kera sal-31 ta' Jannar 2020, biss pero' dan ma jeżimihx mill-hlas tal-penali, b'dan li l-flus iddepożitati li jirreferu għall-perjodu mill-31 ta' Ottubru 2019 sal-31 ta' Jannar 2020 għandhom jiġu paċuti ma' parti mill-ammont likwidat bhala penali, u l-intimat għandu jhallas ir-rimamenti ammont.

Ir-rikorrenti tippretendi l-hlas tal-kont li hija hallset minhabba t-tindif tal-fond wara li l-intimata ivvaka. Dan il-Bord ma jistax jordna l-hlas tiegħu stante li m'hemm l-ebda talba f'dan is-sens, b'dan li jhalli d-dritt tar-rikorrenti li titlob tali ammont mingħand l-intimat impregudikat.

Decide

Għaldaqstant, għar-ragunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord jiddisponi mill-kawza billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti.
2. Jilqa' t-tieni talba billi jiddikjara li l-hall tal-kirja tal-garaxx inkwistjoni seħħ permezz tal-ittra ufficjali mibgħuta u l-kirja giet xjolta b'effett mit-30 ta' Ottubru 2019.
3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba stante li giet ċeduta;
4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tar-raba' talba stante li fil-mori l-kera pendenti ġew depożitati permezz ta' ċedola ta' depożitu.
5. Jiċhad ir-raba' talba.
6. Jiddisponi mill-hames talba billi jilqagħha in parte u jiddikjara li l-penali dovuta għandha tibda tiddekorri mil-31 ta' Ottubru 2019 sal-31 ta' Jannar 2020 u għalhekk l-ammont dovut u li l-intimat qiegħed jiġi ordnat li jhallas huwa dak ta' erbat elef sitt mija u hamsin Euro (€4,650)⁴. B'dan illi billi rrizulta li l-intimat iddepożita xi flus permezz ta' ċedola ta' depożitu, wara li r-rikorrenti tircievi dak li huwa dovut bhala pendenza tal-kirjiet li jkopru l-perjodu bejn is-17 ta' Awwissu 2019 sat-30 ta' Ottubru 2019, il-bilanċ rimamenti għandu jiġi paċut ma' parti mill-ammont ta' €4,650.
7. Jiċhad l-eċċezzjonijiet tal-intimat.

⁴ Rappreżentanti 93 ġurnata

Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur