Bord li Jirregola l-Kera

Maġistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Anthony Sciberras K.I. 358065M

Vs

Jan Poliszczuk Grzegorz K.I. 0137316A

Rik Ġur Nru: 374/21JD

Illum 25 ta' April 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat tar-rikorrent ipprezentat fit-22 ta' Lulju 2021 li permezz tiegħu ppremeta u talab:

1. Illi permezz ta' ftehim redatt nhar l-10 ta' Diċembru, tas-sena 2019 bejn Grant's Properties Limited u Anthony Sciberras, Grant's Properties Limited ikkonċediet lil Anthony Sciberras lokazzjoni bi dritt ta' sullokazzjoni tal-garaxx kummerċjali li jinsab f'semi basement level ġo Triq Birkirkara, kantuniera ma' Triq San Ġwann tal-Għargħar ġewwa San Ġwann ai termini tal-klawżola 8.1 tal-istess ftehim – kopja annessa u mmarkata Dok. 'A'.

2. Illi Grant's Properties Limited hi rappreżentata mill-istess Anthony Sciberras u ħuħ Emanuel Sciberras u hi ukoll il-proprjetarja tal-garaxx

kummerċjali li jinsab f'semi basement level ġo Triq Birkirkara, kantuniera ma' Triq San Ġwann tal-Għargħar ġewwa San Ġwann, li ġie sullokat minn Anthony Sciberras lil Jan Poliszczuk Grzegorz.

3. Illi Anthony Sciberras kera l-garaxx għal użu kummerċjali lill-konvenut Jan Poliszczuk Grzegorz liema konċessjoni ta' lokazzjoni lill-konvenut hi regolata bi ftehim datat 10 ta' Diċembru tas-sena 2019 iffirmat quddiem in-Nutar Dottor James Grech, kopja annessa u mmarkata Dok. 'B'.

4. Illi l-kera gravanti l-istess fond kellha titħallas kull tlett (3) xhur bil-quddiem bir-rata ta' €20 kuljum ai termini tal-klawsola tnejn (2) u tnejn punt tnejn (2.2) tal-istess ftehim u inoltre' l-konvenut obbligat iħallas il-kontijiet tad-dawl u ilma gravanti l-garaxx mikri lill-konvenut Jan Poliszczuk Grzegorz ai termini tal-klawsola sitta punt tlieta (6.3) tal-istess ftehim.

5. Illi l-konvenut ilu ma jħallas dak dovut skont il-ftehim redatt nhar l-10 ta' Diċembru, 2019 mill-01 ta' Lulju tas-sena 2020 u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti tar-rikorrenti.

6. Illi r-rikorrent interpella lill-konvenut Jan Poliszczuk Grzegorz iħallas dak dovut u jottempora ruħu mal-liġi permezz ta' ittra legali annessa u mmarkata Dok. 'C' u ittra uffiċċjali li qiegħda tintbagħat kontestwalment ma' din il-kawża mmarkata Dok. 'D'.

7. Illi apparti l-ittra legali debitament notifikata lill-konvenut u l-ittra uffiċċjali, ir-rikorrenti diversament interpella verbalment lill-konvenut u talbu jħallas il-kera u l-kontijiet dovuti, iżda nonostante d-diversi nterpellazzjonijiet, il-konvenut baqa' inadempjenti u għaldaqstant ir-rikorrenti jiddikjara illi l-konvenut m'għandux eċċezzjonijiet validi x'jagħti.

8. Illi għalhekk u peress illi l-konvenut Jan Poliszczuk Grzegorz hu moruż fil-ħlasijiet dovuti u minħabba nuqqas ta' ħlas, allura l-lokazzjoni għandha tiġi terminata u s-sid ikollu d-dritt li jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni.

9. Illi r-rikorrenti jiddikjara li jaf personalment bil-fatti kollha dikjarati, u li għalhekk kellha ssir din il-kawża.

10. Illi sa fejn jafu r-rikorrenti, il-konvenut ma għandux eċċezzjonijiet u difiża x'jagħti kontra din it-talba u għaldaqstant il-Bord qed jiġi mitlub sabiex jgħaddi biex jiddeċiedi l-każ bid-dispensa tas-smiegħ skont kif maħsub fl-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta neċessarja:

1. Tiddeċiedi skont it-talba bid-dispensa mis-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta′ Malta.

2. Tiddikjara t-terminazzjoni tal-kuntratt ta′ lokazzjoni datata għaxra (10) ta′ Diċembru tas-sena 2019 ta′ bejn il-partijiet.

3. Tordna lill-konvenut sabiex jivvaka mill-fond lilu mikri u cioe′ il-fond fil-livell semi basement, mingħajr numru sitwat fi Triq Birkirkara, San Ġwann tal-Għargħar, San Ġwann stante morożità fil-ħlas ta′ kera jew entro terminu qasir u perentorju illi jiġi prefiss minn dan il-Bord.

4. Tiddikjara lill-konvenut debitur għas-somma ta′ €7,560 rappreżentanti arretrati ta′ kera dovuta mill-01 ta′ Lulju, 2020 sal-14 ta′ Lulju, 2021 u għal kull kera ohra dovuta sat-terminazzjoni tal-imsemmija kirja, in toto jew pro rata.

5. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lir-rikorrenti Anthony Sciberras is-somma ta′ €7,560 flimkien mal-imgħax mid-data ta′ kull skadenza sad-data tal-ħlas effettiv.

6. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lir-rikorrenti Anthony Sciberras kwalsiasi kontijiet relattivi għas-servizzi tal-fond kummerċjali dovuti mill-konvenut bl-aħħar kont rappreżentanti dawl u ilma fil-pussess tar-rikorrenti fl-ammont ta′ €681.42 li jkopri l-perjodu mill-

05 ta' Frar, 2020 sal-05 ta' April 2020 u kull kont sussegwenti li għadu pendenti sat-terminazzjoni tal-imsemmija kirja.

7. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lir-rikorrenti Anthony Sciberras għal perjodu rimanenti *di fermo* li jiskadi fl-01 ta' Jannar tas-sena 2022 fl-ammont ta' €3,420 flimkien mal-imgħax mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, inkluż tal-ittra gudizzjarja u l-ittra ufficcjali prezentata kontestwalment li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni u b'riserva a favur tar-rikorrenti għal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lilu skont il-liġi kontra l-konvenut.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata.

Ra li l-intimat ġie debitament notifikat.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Kunsiderazzjonijiet

Mill-atti jirriżulta li permezz ta' ftehim redatt nhar l-10 ta' Diċembru, tas-sena 2019 bejn Grant's Properties Limited u Anthony Sciberras, Grant's Properties Limited ikkonċediet lil Anthony Sciberras lokazzjoni bi dritt ta' sullokazzjoni tal-garaxx kummerċjali mertu tal-proċeduri odjerni[1]. Grant's Properties Limited hi rappreżentata mill-istess Anthony Sciberras u ħuh Emanuel Sciberras u hi ukoll il-proprjetarja tal-garaxx kummercjali inkwistjoni li ġie sullokat minn Anthony Sciberras lil Jan Poliszczuk Grzegorz permezz ta' skrittura tal-10 ta' Diċembru tas-sena 2019 iffirmat quddiem in-Nutar Dottor James Grech[2], bil-kundizzjonijiet elenkati fl-istess skrittura.

Mill-istess skrittura jirriżulta li l-kera dovuta mill-intimat kellha titħallas kull tlett (3) xhur bil-quddiem bir-rata ta' €20 kuljum ai termini tal-klawsola tnejn (2) u tnejn punt tnejn (2.2) tal-istess ftehim u inoltre' l-konvenut kien obbligat ihallas il-kontijiet tad-dawl u ilma gravanti l-garaxx mikri ai termini tal-klawsola sitta punt tlieta (6.3) tal-istess ftehim.

[1] Dok A a fol.7 et seq tal-proċess
[2] Dok B a fol.11 et seq tal-proċess

F'din l-istess skrittura ġie dikjarat li l-kirja kienet qiegħda ssir għal skop kummerċjali.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimat kien ilu ma jħallas dak dovut skont l-iskrittura ta' lokazzjoni mill-1 ta' Lulju tas-sena 2020 u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti tar-rikorrenti. Ir-rikorrent interpella lill-intimat iħallas dak dovut permezz ta' ittra legali u ittra uffiċċjali li ntbagħtet kontestwalment ma din il-kawża[3]. Apparti dawn l-interpellazzjonijiet, ir-rikorrenti kien interpella lill-intimat verbalment sabiex iħallas il-kera u l-kontijiet dovuti iżda huwa baqa' inadempjenti.

Illi fl-affidavit tiegħu r-rikorrent Anthony Sciberras iddikjara li l-intimat wara l-preżentata tal-kawża rritorna ċ-ċwievet tal-fond kummerċjali u għalhekk ivvaka mill-fond inkwistjoni.

Jifdal għalhekk li jiġu deċiżi t-talbiet numri erbgħa sa sebgħa.

Ir-rikorrent jixhed li l-intimat huwa debitur fis-somma ta' €7,560 rappreżentanti arretrati ta' kera dovuta mill-1 ta' Lulju 2020 sal-14 ta' Lulju 2021 u l-imgħax mid-data li dan l-ammont kien dovut u cioe' mill-1 ta' Lulju 2020 sal-ħlas effettiv. Dan l-ammont jirriżulta dovut.

Inoltre ġie ppruvat li l-intimat naqas li jħallas il-kontijiet tad-dawl u ilma u mill-provi prodotti jirriżulta ppruvat li l-intimat għandu jħallas lir-rikorrent l-ammont globali ta' €820.98, liema kontijiet jidhru li tħallsu mill-istess rikorrenti[4].

Fl-aħħarnett, ir-rikorrent qiegħed jippretendi l-ammont tal-perjodu rimanenti *di fermo* li jiskadi fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' €3,420 flimkien mal-imgħax mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-ħlas effettiv.

Mill-iskrittura privata jirriżulta li din is-sullokazzjoni ġiet miftehma għal ħames snin b'effett mill-1 ta' Jannar 2020, bl-ewwel sentejn kellhom ikunu *di fermo* u r-rimanenti perjodu jkun *di rispetto.* Il-klawsola 9.2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni tistipula:

[3] Dok D a fol 16 u 17 tal-proċess
[4] A fol 33 et sequitur tal-proċess

9.2 The termination of the sub-lease by the sub-lessor in no way reduces the sub-lessor's right to claim from the sub-lessee rental due for the period of time during which the sub-lessee has remained in possession of the premises from termination of the lease till vacating same, nor would this prejudice the sub-lessor's right to claim damages for loss of income or otherwise for termination of lease prior to agreed period of lease should this fall within the first two (2) years of this agreement.

Ma jirriżultax mill-atti meta l-intimat effettivament irritorna ċ-ċwievet tal-garaxx inkwistjoni. Dawn il-proċeduri ġew preżentati fit-22 ta' Lulju 2021, u l-intimat kellu jiġi notifikat bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni. Jirriżulta wkoll li r-rikorrent Anthony Sciberras ħalef l-affidavit tiegħu nhar l-1 ta' Diċembru 2021 u kien huwa li ddikjara li ċ-ċwievet ġew ritornati. Tenut kont taċ-ċirkustanzi fejn l-intimat baqa' fil-pussess tal-garaxx sakemm irritorna ċ-ċwievet u tenut ukoll li l-partijiet ħasbu wkoll għal din il-possibilita' fl-iskrittura ffirmata, il-Bord iqis li għandu jilqa' l-istess talba.

Decide

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

1) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba tar-rikorrenti;
2) Jilqa' t-tieni talba;
3) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba stante li l-intimat ivvaka fil-mori tal-proċeduri;
4) Jilqa' r-raba' talba kif dedotta;
5) Jilqa' l-ħames talba u għalhekk jikkundanna lill-konvenut iħallas lir-rikorrenti Anthony Sciberras is-somma ta' sebat elef ħames mija u sittin Euro (€7,560) flimkien mal-imgħax mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-ħlas effettiv.
6) Jilqa' s-sitt talba tar-rikorrenti b'dan li l-intimat qiegħed jiġi jkundannat iħallas l-ammont ta' tmien mija u għoxrin Euro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€820.98)
7) Jilqa' s-seba' talba kif dedotta u għalhekk jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti Anthony Sciberras l-ammont ta' tlett elef erba'

mija u għoxrin Euro (€3,420) flimkien mal-imgħax mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż kif mitluba a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli LL.D
Maġistrat

Cora Azzopardi
Deputat Reġistratur