BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo

B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 30 ta' Mejju, 2022.

Alan Abela in rapprezentata ta' Mirada Ltd (C-74485)

Vs

George Pace (KI 757855M)

Kawża Numru : 28
Rikors Numru : 224/2019 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Alan Abela in rapprezentanza ta' Mirada Ltd (C-74485) datat 14 ta' Ottubru 2019 fejn gie premess:

i.Peress illi b'kuntratt datat 13 ta' Marzu tas-sena 2015 (Dok A), l-intimat kera l-fond Nru. 2 Triq l-Istamnar, San Pawl il-Bahar, formanti parti u sottostanti ghall-Blokk 3, Salina Park, Qawra minghand l-esponent ghall-perjodu ta' tnax il-xahar mit-13 ta' Marzu 2015 sat-12 ta' Marzu 2016 versu l-kera mensili ta' sebghin €70.00.

ii. Peress illi l-kirja tal-fond *de quo* intemmet;

iii. Peress illi ma giet pattwita l-ebda' proroga tal-kirja skont il-kuntratt;

iv. Peress illi fil-gurnata odjerna, nonstante li l-kirja fuq il-fond *de quo* intemmet, l-intimat ghadu qieghed jokkupa l-fond u dan allura minghajr titolu validu fil-ligi u in lezjoni tad-drittijiet tas-socjeta' esponenti; u inoltre l-intimat ghandu jhallas lill-attur €490.00 ghall-okkupazzjoni illegali tieghu tal-fond de quo – mit-13 ta' Marzu 2019 sat-12 ta' Ottubru 2019 – seba xhur kalkolati bis-€70 fix-xahar. Il-konvenut dejjem wieghed li kien ser jirritorna c-cwievet lura u li kien ser ihallas imma qatt mma ghamel dan.

v. Peress li l-intimat ma ghandu ebda' eccezzjonijiet ghat-talbiet maghmula f'dan ir-rikors u dan kif konfermat fid-dikjarazzjoni guramentata annessa **(Dok B)**

Ghaldaqstant, is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu li prevja kull dikjarazzjoni li tkun necessarja:

i. Jordna d-dispensa tas-smiegh ai termini tal-Art.16 A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

ii. Jiddikjara illi l-intimat qieghed jokkupa il-fond nru. 2 Triq Triq l-Istamnar, San Pawl il-Bahar formanti parti u sottostanti ghal Blokk 3, Salina Park, Qawra minghajr ebda' titolu validu fil-ligi;

iii. Jordna l-izgumbrament konsegwenzjali tal-intimat mill-fond nru 2, Triq l-Istamnar, San Pawl il-Bahar, formanti parti u sottostanti ghal Blokk 3, Salina Park, Qawra.

iv. Jordna u jikkundanna lill-intimat ihallas lill-attur l-ammont ta' erba mija u disghin Euro (€490.00) ghall-okkupazzjoni illegali tieghu tall-fond de quo mit-13 ta' Marzu 2019 sat-12 ta ' Ottubru 2019.

Bl-ispejjez kontra l-intimat illi huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Ra l-verbal tal-5 ta' Dicembru 2019 fejn il-Bord wara li sema sottomissjonijiet dwar it-talba biex il-kawza tinstema bid-dispensa tas-smiegh iddikjara li jezistu difizi validi li l-intimat seta jressaq u ghalhekk akkordalu terminu ta' 20 jum ghal prezentata tar-risposta.

Ra r-risposta ta' George Pace (ID 757855M) datata 16 ta' Dicembru 2019 (fol 11) fejn gie espost:

1. Illi in linea preliminari, l-esponenti ma ghandu ebda relazzjoni guridika mas-socjeta' attrici u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi ukoll in linea prelimari u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ir-rikorrenti jrid igib prova tat-titolu li fuqu qed jibbaza l-azzjoni odjerna;

3. Illi ukoll in linea prelimari u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti prezentament qed jiddetjeni b'titolu ta' kera l-Garaxx minghajr numru ufficjali li jinsab fi triq l-Istammar, Qawra u mhux qed jokkupa l-fond Numru 2, Triq Louis Mountbatten, Qawra kif dikjarat fir-rikors promotur u ghalhekk din il-kawza hija improponibbli kontra l-esponenti u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi subordinarjament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti qieghed bil-qawwa jirrespingi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala nfodanti fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti:

5. Illi fir-rigward tal-Garaxx minghajr numru ufficjali li jinsab fi triq l-Istamnar, Qawra, l-esponenti qed jokkupah b'titolu ta' kera validu stante li dan it-titolu kien qed jigi prorogat kull sena b'mod tacitu;

6. Illi fir-rigward tal-Garaxx minghajr numru ufficjali li jinsab fi triq l-Istamnar, Qawra, giet accettata l-kera li thallset matul l-ahhar proroga u cioe' dik mit-13 ta' Marzu 2019 sat-12 ta' Marzu 2020, u ghalhekk hemm fis-sehh titolu ta' kera validu;

7. Illi huwa kontradittorju kif ir-rikorrenti qed jishaq illi ma hemmx titolu validu meta fl-istess waqt qed iressaq pretensjonijiet ta' hlas minghand l-esponenti;

8. Illi ma hemm ebda pagament dovut;

Ghalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jitqiesu mhux gustifikati, instotenibbli, u kapriccjuzi u konsegwentament ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-8 ta' Marzu 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi f'din il-kawza l-attur qed jitlob l-izgumbrament tal-intimat mill-garage numru Nru. 2 Triq l-Istamnar, San Pawl il-Bahar, formanti parti u sottostanti ghall-Blokk 3, Salina Park, Qawra mikri lilu b'kuntratt tat-13 ta' Marzu 2015 liema lokazzjoni kellha tkun ghal perijodu ta' sena dekorribbli mit-13 ta' Marzu 2015 sat-12 ta' Marzu 2016, bil-kera ta' €70 fix-xahar.

Illi b'referenza ghall-eccezzjoni rigwardanti l-indirizz tal-fond mikri, l-Bord jaghmel referenza ghal dak verbalizzat fis-seduta tas-7 ta' Frar 2020 fejn intalbet il-korrezzjoni relattiva liema talba giet milqugha mill-Bord u saret il-korrezzjoni relattiva. Ghaldaqstant il-Bord iqis tali eccezzjoni bhala sorvolata.

Illi l-attur ressaq **affidavit ta' David Abela (fol 15)** fejn qal illi huwa deher fuq il-kuntratt tat-13 ta' Marzu 2015 ghan-nom ta' missieru Joseph Abela liema kuntratt kien jirrigwarda l-kiri ta' garaxx numru 2, Triq l-Istamnar Qawra. Dan il-garaxx huwa

proprjeta tas-socjeta rikorrenti li saret sid il-fond wara li gie nieqes Joseph Abela u dan in forza ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Henri J. Vassallo tal-10 t'Ottubru 2016 – Dok DA – fol 17. Jghid li huwa kien jigbor il-kera mill-intimat li mhux dejjem kien regolari fil-hlas u kien itih problemi biex ihallas. L-ahhar pagament li hallas kien fl-20 ta' Gunju 2019 fejn kien qed ihallas skadenzi b'lura. Jghid li l-intimat hu moruz fil-hlas ta kera mit-13 ta' Marzu 2019 il-quddiem. Ghalkemm huwa moruz fil-kera, l-intimat baqa jokkupa l-fond. Ix-xhud huwa awtorizzat jidher ghas-socjeta rikorrenti in forza ta' rizoluzzjoni Dok DA 2 – fol 23.

Fis-seduta tal-25 ta' Frar 2021 xehed David Abela fejn ikkonferma li l-fond kien ghadu f'idejn l-intimat u li l-ahhar li hallas kien f'Gunju 2019. Huwa jghid li meta nkera l-garage lill-intimat il-proprjeta kienet ta' missierhom, izda dan miet wara ftit xhur u wiret il-fond huh. Huma kienu avzaw lill-intimat bil-mewt ta' missierhom u li l-kera trid tibda tithallas lil huh u l-intimat accetta tant li beda jhallas il-kera lil huh. L-intimat qatt ma cahad li s-socjeta rikorrenti hija sid il-garage. Jghid li l-intimat kwazi mill-bidu dejjem kien ihallas il-kera tard.

Fis-seduta tal-10 ta' Gunju 2021 xehed l-intimat George Pace, prodott mir-rikorrenti. Mistoqsi jgharafx il-kuntratt tal-kera a fol 3 jghid li l-kuntratt mhux validu ghax mhux iffirmat izda merta sussegwentement gie muri l-firem li hemm fuq il-kuntratt jghid li mhux validu ghax m'hemmx il-firma ta' martu. L-intimat lanqas ftakar meta l-ahhar hallas kera izda qal li ghandu r-ricevuti. Jghid li skond hu l-kirja hija wahda '*speci ta' commercial*' u li skond hu l-attur kellu jtih zmien biex isib store iehor u jnehhi l-affarijiet. Jghid li fil-garage m'ghandu xejn aktar u li kieku r-rikorrent ried ic-cwievet seta cempillu u kien itihomlu. Jikkonferma wkoll li c-cwievet kienu ghadhom ghandu izda pero huwa ma kienx qed juza l-garage u m'ghandux bzonn juzah.

Illi **fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2021 Dr. Felice ghas-socjeta rikorrenti pprezenta kapitolu b'domandi in subizzjoni** lill-intimat, liema domandi jinsabu a fol 39 u 40.

Fil-kawza deciza mill-QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) fit-22 ta' Novembru, 2002 (Appell Civili Numru. 990/2001/1) fl-ismijiet: Fenici Insurance Agency Limited noe vs Paul Stoner u F. Zammit Nurseries Limited intqal hekk:

> *In materja ta' kapitolu dak li tabilhaqq hu importanti li jigi osservat huma d-dettami tal-Art 702 tal-Kap 12 u li l-kawza tithalla ghal data ohra ghas-subizzjoni. Apparti l-praxis dan jista' jigi argomentat mill-Art 699 (2) li jiddisponi li l-kapitoli ghandhom jigu pprezentati lill-Qorti waqt is-smiegh tal-kawza biex jigu approvati. Il-kapitolu 'de quo' jikkonforma ruhu ma' dan. "Hu principju stabbilit fil-gurisprudenza taghna illi l-kawza gusta biex il-parti ma tidhirx quddiem il-Qorti, ghalkemm ikunu saru kapitoli kontra taghha, ghandha tikkonsisti f'impediment legittimu li minhabba f'dak l-impediment il-parti ma setghetx tirrispondi ghall-kapitoli li saru kontra taghha". Ara "Anthony Borg -vs- Samwel Veneziani", Appell Sede Inferjuri, 28 ta' April 1998.*

Il-Qorti taghmel din l-ahhar osservazzjoni fir-rigward. Ma jfissirx illi l-fatt biss li s-subent ikun naqas bla gustifikazjoni li jidher biex jirrispondi ghall-kapitolu maghmul kontra tieghu kellu necessarjament iwassal biex il-Qorti tilqa' t-talba attrici. Dan ghaliex skond il-ligi "l-ammissjoni bis-subizzjoni ta' wahda mill-partijiet tista' taghmel prova ta' fatt ……" (Art 694 (2)). Aktar rilevanti hu s-subinciz (3) ta' dan l-artikolu li jiddisponi illi f'kull kaz tkun maghduda bhala li taghmel prova dik il-parti biss ta' l-amissjoni li lQorti jidhrilha li tisthoqq li tkun emmnuta". Dan ifisser li l-prova bil-kapitolu konfessat ghandha tigi evalwata u meqjusa flimkien ma' kull prova ohra li tkun prodotta.

Il-Bord jinnota li f'dan il-kaz ingiebu provi sufficjenti biex jissostanzjaw it-talbiet tar-rikorrenti illi l-intimat kien moruz fil-kera mit-13 ta' Marzu 2019 il-quddiem u dan kif johrog car mill-affidavit ta' David Abela liema xhieda bl-ebda mod ma giet kontradetta. Di piu hareg ukoll car li l-intimat m'ghandux aktar htiega tal-garage u li huwa jista jirritorna c-cwievet tal-istess. Dan jirrizulta mix-xhieda tal-intimat stess.

Il-Bord jinnota li fix-xhieda tieghu tal-25 ta' Frar 2021 David Abela ghar-rikorrenti jghid li bhala arretrati ta' kera issa jammontaw ghal madwar €1400 - €1500. Il-Bord izda huwa marbut bit-talbiet tar-rikors promutur li fir-rigward tal-ammont dovut, ir-raba talba tipprovdi:-

i. Jordna u jikkundanna lill-intimat ihallas lill-attur l-ammont ta' erba mija u disghin Euro (€490.00) ghall-okkupazzjoni illegali tieghu tall-fond de quo mit-13 ta' Marzu 2019 sat-12 ta ' Ottubru 2019.

It-talba stess tillikwida l-ammont dovut u d-data sa meta qed jintalab.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Noel Attard vs Peter u Doris konjuġi Theuma** deċiża fil-25 ta' April 2008 (App. Civ. 8/2003/1) fejn ġie spjegat:-

"... Jekk, per eżempju, f'kawża ta' danni (bħal ma hi dik in eżami), hemm talba waħda biss dwar dikjarazzjoni ta' responsabbilità, l-ewwel Qorti ma tkunx tista' tgħaddi wkoll għal-likwidazzjoni u għall-kundanna tal-ħlas ta' danni għax jekk tagħmel hekk tkun tat sentenza li, almenu f'parti minnha, tammonta għal sentenza extra petita. ***Jekk, invece, jirriżulta li hemm talba biex jitħallsu danni f'somma li ma taqbiżx il-ħamest elef euro (€5,000) u, minflok, tillikwida u tikkundanna lid-debituri għal ammont ogħla, allura hemm ukoll ikun ifisser li dik is-sentenza tkun waħda ultra petita****."*

Għalhekk il-Bord iqis, li ghandu, u sejjer jimxi ma' l-ammont mitlub fir-rikors promotur ta' €490.

Illi kwantu ghal-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimat il-Bord huwa soddisfatt bl-ispjega mghotija minn David Abela dwar il-mod kif il-garage in meritu gie ghand is-

socjeta rikorrenti u kif ukoll bid-dokumenti esebiti mir-rikorrenti Dok DA 1 u DA 2 (fol 17 et seq).

Mill-provi hareg car li t-talbiet tar-rikorrenti gew pruvati filwaqt li l-intimat ma ressaq ebda prova biex jikkontesta t-talbiet attrici jew il-provi mressqa mill-attrici. Il-Bord għalhekk iqis li t-talbiet tar-rikorrenti ghall-izgumbrament u dwar l-ammont dovut mill-intimat lir-rikorrenti huma debitament ippruvati u ser jigu milqugha.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi it-talbiet tar-rikorrenti u l-eccezzjonijiet tal-intimat billi:

1. Jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u f'dan is-sens jordna l-izgumbrament ta' l-intimat George Pace KI 757855(M) mill-fond mikri, ossia l-fond Nru. 2 Triq l-Istamnar, San Pawl il-Bahar, formanti parti u sottostanti ghall-Blokk 3, Salina Park, Qawra u jordna lill-istess intimat sabiex jirritorna c-cwievet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xahar mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

2. Jilqa r-raba talba u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' erba mija u disghin Ewro (€490) rapprezentanti okkupazzjoni tal-fond in meritu mit-13 ta' Marzu 2019 sat-12 ta' Ottubru 2019 oltre l-imgħax mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Mejju 2022