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

Rikors Ġuramentat Nru. 834/2021 LC

Paul Borg (Karta tal-Identità Nru 612864M) u
Phyllis Borg (Karta tal-Identità Nru 185363M)

VS

Anthony Saliba (Karta tal-Identità Nru 22365G)

Illum, 21 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Reġa' ra r-rikors ġuramentat datat it-03 ta' Novembru 2021, fejn ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord jogħġbu:-

1. Jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-artikolu 16(A)tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jikkundanna lill-intimat sabiex fiżmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dana l-Onorabbli Bord jagħti lura l-imsemmi fond fuq imsemmi lir-rikorrenti u jiżgombra l-istess fond, u dan taħt dawk il-kondizzjonijiet xierqa u opportuni li dan il-Bord jogħġbu jipprovdi;

3. Jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €650 dovuta bħala kera tal-istess fond mit-28 ta' April 2021 sas-27 ta' Settembru 2021, kif ukoll dik is-somma dovuta għall-okkupazzjoni tal-fond mit-28 ta' Settembru, 2021 sal-ġurnata effettiva li huwa jiżgombra u jirrilaxxja il-pussess tal-fond fuq imsemmi f'idejn ir-rikorrenti u jagħti lura lir-rikorrenti ċ-ċavetta tal-imsemmi fond u r-

r*emote control* li jiftaħ ix-xatba tal-aċċess għall-*basement* fejn jinsab il-fond;

Bl-imgħax u bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali fuq imsemmija kontra l-intimat li huwa nġunt biex jidher għas-subbizzjoni.

Ra illi bis-sentenza *in parte* ta' dan il-Bord, datata it-2 ta' Frar, 2022, bis-saħħa ta' liem sentenza dan il-Bord qata' u iddeċieda illi:

1. Jilqa' l-ewwel (1) talba għad-dispensa tas-smiegħ tal-kawża limitatament fir-rigward tat-tieni talba;

2. Jilqa' t-tieni (2) talba u jordna lill-intimat Anthony Saliba sabiex jiżgombra mill-fond "Cherry Blossom Garages Complex", garage numru 10, Triq Emanuele Cilia, Ħaż-Żebbuġ u dan fi żmien tlett (3) ijiem mid-data ta' din is-sentenza;

3. Isib illi l-intimat għandu difiża *prima facie* x'jagħti fir-rigward tat-tielet talba u qiegħed jikkonċedi għoxrin (20) jum mil-lum għal-preżentata tar-risposta tiegħu bin-notifka lill-kontro-parti, filwaqt li jordna l-prosegwiment tal-kawża fir-rigward ta' din it-tielet talba.

Bl-ispejjeż riżervati għas-sentenza finali.

Sema' x-xhieda prodottil

Ra l-atti proċeswali kollha.

Ra illi minkejja fis-seduta tat-tnejn (2), ta' Frar, 2022, l-intimat, waqt li kien debitament assistit, ingħata żmien għoxrin (20) jum minn din id-data, sabiex huwa jippreżenta r-risposta tiegħu, huwa naqas li jagħmel dan.

Ra n-nota ta' rinunzja tal-patroċinju tal-konsulent legali tal-intimat datata l-wieħed u għoxrin (21) ta' Frar, 2022.

Ra illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkonsidra,

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illli permezz ta' skrittura datata t-28 ta' Settembru 2020, ir-rikorrenti kkonċedew lill-intimat Anthony Saliba, b'titolu ta' kera, il-garage internament enumerat 10, sitwat fil-livell ta' *basement*, fil-kumpless ta' garaxijiet magħruf bħala "Cherry Blossom Garages Complex" fi Triq Emanuele Cilia, Ħaż-Żebbuġ u dan versu l-kera ta' €130 fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem kull 28 tax-xahar. Il-konċessjoni lokatizzja intemmet fis-27 ta' Settembru 2021.

Ir-rikorrenti stqarrew bil-ġurament tagħhom illi l-aħħar kera li ħallashom l-intimat kienet għall-perjodu ta' xahar li għalaq fis-27 ta' April 2021 u li għalhekk sad-data tat-3 ta' Novembru 2021[1] l-intimat kien għad fadallu jħallas is-somma komplessiva ta' €650 bħala kera, u dan oltre l-kumpens dovut għall-okkupazzjoni tal-garage sad-data tar-ripreża tal-garage.

Illi permezz ta' sentenza in parte erogata minn dan il-Bord nhar it-02 ta' Frar 2022, il-Bord kien ordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-garage de quo. Jirriżulta mix-xhieda tar-rikorrenti Paul Borg[1] illi l-intimat baqa' juża dan il-garage sad-data tal-ewwel seduta quddiem il-Bord, ossija dik tat-2 ta' Frar 2022.

Illi mix-xhieda mogħtija mir-rikorrenti Paul Borg[2] jirriżulta illi l-aħħar pagament li sar mill-intimati kien fit-28 ta' Marzu 2021 għax-xahar li jkopri sas-27 ta' April 2021. B'hekk, l-intimat baqa' moruż għall-ħames skadenzi, ċioè mit-28 ta' April sas-27 ta' Settembru 2021, li b'kollox jammontaw għal

[1] Ara ix-xhieda mogħtija fis-seduta tat-23 ta' Ġunju 2022 a fol. 25 tal-atti proċesswali.
[2] Ara l-affidavit ippreżentat a fol. 7 ta' l-atti proċesswali kif ukoll ix-xhieda tiegħu mogħtija fis-seduta tat-23 ta' Ġunju 2022 a fol. 25 tal-atti proċesswali.

€650. Jirriżulta wkoll illi permezz ta' Ittra Uffiċjali datata l-15 ta' Settembru 2021 (Ittra Nru 2313/2021)[3] notifikata lill-intimat fit-18 ta' Settembru 2021,[4] ir-rikorrenti filwaqt li ta l-*congedo* lill-intimat, talbu sabiex iħallas is-somma ta' €650 rappreżentanti arretrati ta' kera dovuta.

Illi da parti tiegħu, waqt l-ewwel smiegħ tal-kawża, l-intimat laqa' għat-talba tar-rikorrenti billi allega li hu rriskontra danni fil-propjetà tiegħu minħabba ħsarat li kien hemm fil-garage u li għal-liema danni għandhom jirrispondu r-rikorrenti billi jkun hemm tpaċija mal-ammont dovut.

Illi minkejja li l-Bord ikkonċeda lill-intimat l-opportunità li jressaq id-difiża tiegħu għat-tielet talba tar-rikorrenti, hu la ppreżenta risposta u lanqas ressaq provi fir-rigward.

Illi da parti tagħhom, ir-rikorrenti laqgħu għal din l-allegazzjoni billi ressqu x-xhieda tal-perit Anton Zammit[5] li ppreżenta rapport fejn hemm ikkonfermat illi l-garage huwa fi stat tajjeb ħafna, m'għandu ebda difett strutturali u m'għandu ebda umdità.

Ikkonsidra,

Illi s-sentenza odjerna hija limitatament fil-konfront tal-tielet talba rikorrenti, u ċioe' dwar it-talba għall-kundanna għall-pagament tal-kera u ta' kumpens, u dana peress li l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti ġew deċiżi permezz tas-sentenza *in parte* ta' dan il-Bord, hawn fuq imsemmija.

Illi fl-ewwel lok, il-Bord josserva illi l-fatt illi l-intimat naqas li jippreżenta r-risposta tiegħu, u konsegwentement lanqas provi, ma jwassalx għal xi forma ta' ammissjoni da parti tiegħu, iżda dan in-nuqqas għandu xorta waħda jitqies bħala oppożizzjoni. In fatti, kif mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza, **Fenici Insurance Agency noe vs Paul Stoner et**[6]

---

[3] Ara Dok B a fol. 5 tal-Atti proċesswali.
[4] Ara fol. 6 tal-atti proċesswali.
[5] Ara x-xhiedha mogħtija fis-seduta tat-23 ta' Ġunju 2022 a fol. 28 tal-atti proċesswali.
[6] **Fenici Insurance Agency noe vs vs Paul Stoner et,** Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 22 ta' Novembru, 2002 (Appell Nru 990/2001/1).

> *'Gie rilevat fid-deċiżjoni a **<u>Vol XXIX pIII p35 illi</u>** "Ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domandi. Il-gudikant ghandu jezamina jekk it-talba hiex gustifikata indipendentement mill-kontumacja tal-konvenuti"*

Ikkonsidra

Illi mill-provi prodotti jirriżulta indiskuss illi l-kera għall-perjodu ta' bejn it-28 ta' April sas-27 ta' Settembru 2021 baqgħet ma tħallsitx mill-intimat. Di più, minkejja li l-intimat allega li huwa sofra danni fil-propjetà tiegħu kawża ta' difetti fil-garage, hu ma ressaq ebda prova in sostenn ta' tali allegazzjoni. Anzi, bil-maqlub, ir-rikorrenti ppreżentaw prova li l-garage m'hu aflitt minn ebda difett jew umdità. B'hekk il-Bord qed isib li l-ammont ta' €650 dovut bħala arretrati ta' kera ġie ampjament ipprovat.

Ikkonsidra

Illi fit-tielet talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu wkoll li l-Bord jistabbilixxi dak il-kumpens mistħoqq mit-28 ta' Settembru 2021 sal-ġurnata effettiva tal-iżgumbrament. Illi mill-iskrittura lokatizzja datata t-28 ta' Settembru 2020[7] jirriżulta illi l-kera miftieha għall-użu tal-garage kienet ta' €130 fix-xahar. Illi jirriżulta li wara t-28 ta' Settembru 2021, iċ-ċirkostanzi tal-intimat baqgħu l-istess billi baqa' juża l-garage bl-istess modalità li kien qed jintuża waqt il-konċessjoni lokatizzja. B'hekk, il-Bord hu tal-fehma li ladarba ma kien hemm ebda tibdil fl-użu jew ċirkostanzi tal-garage, il-kumpens mistħoqq għandu jkun fl-ammont tal-kera li kienet titħallas, ċioè fl-ammont ta' €130 fix-xahar. Illi dan il-kumpens għandu jiġi mħallas għall-okkupazzjoni mit-28 ta' Settembru 2021 sat-2 ta' Frar 2022, li jammontaw għal €541.67.[8]

Illi l-intimat ma ressaq ebda prova jew sottomissjoni fir-rigward u b'hekk il-Bord qed jillikwida s-somma ta' €541.67 bħala kumpens dovut mill-intimat

---

[7] Dok "A" a fol 4 tal-atti proċesswali.
[8] 28/09/2021 – 27/01/2022 (4 xhur) = **€520**. 28/01/2022 – 02/02/2022 (5 t'ijiem). €130/30 = €4.33x5 t'ijiem = **€21.67**.€520 + €21.67 = €541.67.

għall-okkupazzjoni tal-garage *de quo* mit-28 ta' Settembru 2021 sat-2 ta' Frar 2022.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba u t-tieni talba stante illi dawn ġew deċiżi bis-sentenza *in parte* ta' dan il-Bord tat-2 ta' Frar 2022.

2. Jilqa' it-tielet talba tar-rikorrenti u jikkundana lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' sitt mija u ħamsin Ewro (€650) rappreżentati arretrati ta' kera mit-28 ta' April sas-27 ta' Settembru 2021, kif ukoll is-somma ta' ħames mija u wieħed u erbgħin Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€541.67) liema somma qed tiġi hawn likwidata bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-intimat tal-garage de quo għall-perjodu mit-28 ta' Settembru 2021 sat-2 ta' Frar 2022 u jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' elf, mija u wieħed u disgħin Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€1,191.67);

Bl-imgħax dekorribbli kif ġej:

(i) in kwantu għas-somma ta' €650 mid-data tal-ittra uffiċjali numru 2313/2021, senjatament mill-15 ta' Settembru 2021;

(ii) inkwantu għas-somma ta' €541.67 mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

Bl-Ispejjeż tal-preżenti, tas-sentenza *in parte* datata it-2 ta' Frar 2022, u tal-ittra uffiċjali numru 2313/21 jkunu a karigu esklussiv tal-intimat.

Ft.Dr Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur