BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Malta Hospitality Limited (C-52088)

vs

Dr. Godfrey Gauci Maistre

Rikors Numru: 228/2023JM

Illum 11 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] guramentat tas-socjeta' Malta Hospitality Limited kif debitament rapprezentata minn Albert sive Robby Borg, ippreżentat fil-25 ta' April 2023 li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:

[1] Fol. 1 sa 3

Illi s-socjeta` rikorrenti hija sid tal-garaxx 20, St Francis Street, San Gwann, liema garaxx kien gie mikri lill-intimat permezz ta' skrittura datata 28 ta' Gunju 2019; Skrittura annessa u mmarkata Dok. A;

Illi pero` din il-kirja kellha tigi terminata minhabba diversi irregolaritajiet da parti tal-intimat fosthom il-morozita tal-hlas tal-kera, sullukazzjoni lill-terzi kif ukoll hsarat li saru fil-fond;

Illi fil-fatt wara li ttiehdu l-proceduri opportuni l-intimat gie zgumbrat mill-garaxx fuq imsemmi u ordnat li jhallas is-somma ta' (€10,950) rapprezentanti, seba' t'elef disa' mija u hamsin euro (€7950) arretrati ta' kera sal-14 ta' Jannar 2021 u l-kumplament penali ta' tlett elef euro (€3000);

Illi pero` r-rikorrenti rega ha l-pussess tal-fond fil-11 ta' April 2023 b'ghajnuna tal-Marixxal tal-Qorti wara ordni ta' zgumbrament stante rifjut tal-intimat li jghaddi c-cwievet lura tal-fond;

Illi mill-15 ta' Jannar 2021 sad-data tal-izgumbrament l-intimat ma hallas l-ebda kera;

Illi l-garaxx kien qed jigi mikri veru s-somma ta' seba' mija u hamsin euro fix-xahar (€750);

Illi ghalhekk fadal dovut is-somma ta' dsatax-il elef u hames mitt euro (€19,500) liema somma tirrapprezenta l-hlas tal-kera mill-15 ta' Jannar 2021 sal-11 ta' April 2023;

Illi peress li jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi a tenur tal-Artikoli 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li sa fejn jaf hu r-rikorrenti m'ghandux difiza x'jista' jressaq kontra talbiet tar-rikorrenti;

Illi s-socjeta` rikorrenti qed tannessa ma' dan l-att l-affidavit taghha;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex il-Bord li jirregola l-Kera m'ghandux:

1) Jiddeciedi dan il-kaz bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza skond l-Artikoli 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2) Jikkundanna lill-intimat jhallas lis-socjeta` rikorrenti s-somma ta' dsatax-il elf u hames mitt euro (€19,500) liema somma tirrapprezenta l-hlas tal-kera mill-15 ta' Jannar 2021 sal-11 ta' April 2023;

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa stess qieghed jigi ingunt ghas-subizzjoni.

Ra n-nota tal-intimat Dr. Godfrey Gauci Maistre, preżentata fil-11 ta' Lulju 2023 li permezz tagħha eċepixxa li:

1. Illi sabiex kwalunkwe gudizzju jista' jkun integru, trid tigi citata mart l-esponent;
2. Jeccepixxi wkoll illi t-talbiet ttrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici;
3. Illi s-socjeta` rikorrenti kienet kisbet il-hrug ta' Mandat ta' Sekwestru fil-konfront tieghu fl-ewwel ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (01/02/2022), Dok. GGM1, hawn anness, biex tikkawtela pretensjoni taghha fis-somma ta' €10,950.00;
4. Illi permezz ta' Cedola ta' Depozitu Nru. 374/22 tat-tnejn ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (02/03/2022) il-Bank HSBC Bank Malta plc. iddepozita s-somma ta' €1,209.59, Dok. GGM2, hawn anness;
5. Illi fit-12/05/2022, l-esponent iddepozita somma ulterjuri ta' €6,802.00;
6. Illi fit-23/05/2022, l-esponent rega' ddepozita somma ulterjuri ta' €2,532.20;
7. Illi ghalhekk, maghdudin flimkien, is-somom kollha ddepozitati a favur tas-socjeta` sekwestranti jammontaw ghal €10,543.71;
8. Illi ghalhekk kien fadal li jigi mhallas il-bilanc dovut fis-somma ta' €406.21 kif ukoll is-somma ta' €92.00, spejjez ghall-hrug tal-mandat;

9. Illi ghalhekk tal-prezenti l-esponent kien rega adixxa lil din il-Qorti u taht l-awtorita` taghha ddepozita s-somma ta' €498.21 bhala bilanc u ghas-saldu tal-pretensjoni vantata mis-socjeta` sekwestranti biex tigi zbankata minnha wara li s-sentenza fil-kawza fl-ismijiet inversi tkun ghaddiet in gudikat.
10. Illi fil-konteggi taghha s-socjeta` attrici tinjora d-depozitu ta' Eur750, lilha mhallsa fit-28/06/2019 (vide Art. 5 tal-iskrittura ta' lokazzjoni).

Ra d-dokumenti ppreżentati mis-socjeta` rikorrenti.

Ikkunsidra:

Ra li l-intimat ġie notifikat skont il-liġi. Ra li l-intimat deher fis-seduta tal-lum biex jikkontesta t- talbiet tar-rikorrenti.

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni ġuramentata tal-fatti tal- istess rikorrenti li ghandhom jiehdu s-somma ta' dsatax-il elf u hames mitt euro (€19,500) liema somma tirrapprezenta l-hlas tal-kera mill-15 ta' Jannar 2021 sal-11 ta' April 2023.

Ra l-fatti huma minnu magħrufa kompriż id-dikjarazzjoni li l-intimati ma għandhom l-ebda oppożizzjoni x'jistgħu jagħmlu skont il-liġi.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Sema' lir-rikorrenti u lill-intimat fis-seduta tal-lum. Ra l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitlob illi l-Bord jghaddi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jghid hekk:

"16A.(1)(a) Dawk il-kawżi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t- talba tkun biss għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal- fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors ġuramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża:

Iżda fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smigħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:

Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors ġuramentat tiegħu, li safejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba;

Iżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni ġuramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkunu jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-fatti. Ir-rikorrent jista' wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors

tiegħu, affidavit li jsir minn terza persuna jew terzi li fih jiġu konfermati l-fatti li jkollhom x'jaqsmu mat-talba.

(b) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id- dikjarazzjoni ġuramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u l-ħin imsemmija.

(ċ) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id- dikjarazzjoni ġuramentata għandha tindika wkoll b'mod ċar li l-proċeduri li jkunu qegħdin isiru jkunu proċeduri sommarji speċjali li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-ewwel dehra fil-kawża jekk l- intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

(2) L-intimat għandu jiġi notifikat b'kopja tar-rikors u tad- dikjarazzjoni ġuramentata.

(3) Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors ġuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn ħmistax-il ġurnata u mhux iżjed tard minn tletin ġurnata mid-data tan-notifika:

Iżda fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smigħ bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jagħti dawk l-ordnijiet li jista' jqis li jkunu adatti biex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tal-partijiet.

(4) Ir-rikors ġuramentat u kull ordni msemmi fis-subartikoli (2) u (3) għandhom jiġu notifikati permezz ta' marixxall tal-Qorti wara l-ħin ġudizzjarju.

(5) (a) Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża prima facie, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar- rikorrent. L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent minħabba f'irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smigħ.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplikabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża prima facie għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l- kawża, huwa għandu jitħalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....".

Ikkunsidra:

Mill-atti proċesswali jirriżulta li l-intimat ghnadu jhallas is-somma ta' dsatax-il elf u hames mitt euro (€19,500) liema somma tirrapprezenta l-hlas tal-kera mill-15 ta' Jannar 2021 sal-11 ta' April 2023.

Minkejja li l-intimat ġie interpellat mir-rikorrenti sabiex iħallas dak dovut u jottempra ruħu mal-liġi anke wara d-decizjoni tal-Bord, l-intimat baqa' inadempjenti. Illi l-intimati deher għas-seduta tal-lum biex jikkontesta t-talbiet tar- rikorrenti fejn ipprezenta nota.

Il-Bord ihoss li jimmerita li t-talbiet tar-rikorrent ikunu milqugħa bid-dispensa tas-smiegħ fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69.

DECIDE:

Il-Bord qiegħed għalhekk, jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u għaldaqstant:

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jordna lil intimat Dr. Godfrey Gauci Maistre ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' dsatax-il elf u hames mitt euro (€19,500) liema somma tirrapprezenta l-hlas tal-kera mill-15 ta' Jannar 2021 sal-11 ta' April 2023.

Bl-ispejjez u bl-interessi a karigu tal-intimat.

Dr Joseph Mifsud LL.D.

Maġistrat

Ylenia Spiteri

Deputat Reġistratur