BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 25 ta' Settembru 2023

Raymond Zarb (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru: 239261(M)) u martu Concetta sive Connie Zarb (detentriċi tal-karta ta' l-identità bin-numru: 382365(M))

vs

Joseph Camilleri (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru: 533455(M))

Kawza Numru: 14
Rikors Numru: 96/22NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Raymond Zarb u martu Concetta sive Connie Zarb datat 2 ta' Frar 2022 fejn gie premess:

1. Illi b'kuntratt ta' kera iffirmat l-1 ta' April, 2009, l-esponenti ikkoncedew b'titolu ta' kera lill-konvenut, li accetta, il-fond bin-numru 26, Ball Street, Paceville, San Giljan, għall-bejgħ ta' "souvenir items" u oggetti relatati għal perjodu ta' ghaxar (10) snin u dan versu l-kera u l-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha kontenuti fl-istess kuntratt, kopja ta' liema qegħda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. RZ1";

2. Illi bi skrittura privata iffirmata bejn il-partijiet quddiem in-Nutar Josef Masini Vento fil-11 ta' Gunju, 2019 il-kontendenti estendew l-imsemmija kirja għall-perjodu iehor ta' għaxar (10) snin u dan versu l-kera u l-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha kontenuti fl-

istess skrittura, kopja ta' liema qegħda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. RZ2":

3. Illi l-konvenut huwa moruz fil-hlas tal-kera dovuta minnu lill-esponenti billi l-ahhar kera illi huwa hallas lill-esponenti hija dik tax-xahar ta' April, 2021;

4. Illi l-konvenut mhuwiex juza l-fond mikri lilu u minflok ma zammu fi stat ta' manutenzjoni tajba għamel ħsarat estensivi fl-istess fond;

5. Illi inoltre l-konvenut mhuwiex iħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma u l-miżati dovuti minnu in konnessjoni mal-licenzjar ta' l-istess fond;

6. Illi minkejja interpellat sabiex jirregola l-pożizzjoni tiegħu il-konvenut mhux biss baqa' inadempjenti izda qata' kull komunikazzjoni ma' l-esponenti;

7. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħid il-konvenut għaliex m'għandux dana l-Onorabbli Bord jilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qegħdin hawn jitolbu illi dana l-Onorabbli Bord jgħoġbu:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-konvenut huwa moruż fil-hlas tal-kera dovuta minnu lill-esponenti għal kera tal-fond bin-numru 26, Ball Street, Paceville, San Giljan mill-iskadenza dovuta mix-xahar ta' Mejju, 2021 sad-data ta' l-izgumbrament effettiv;*

2. *Jillikwida l-ammont ta' kera illi huwa dovut mill-konvenut lill-esponenti mill-iskadenza dovuta mix-xahar ta' Mejju, 2021 sad-data ta' l-iżgumbrament effettiv;*

3. *Jikkundanna lill-konvenut ihallas l-ammont ta' kera hekk likwidat lill-esponenti;*

4. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-konvenut mhuwiex juza l-fond mikri lilu u għalhekk mhuwiex juza l-fond mikri lilu għall-iskop illi lilu inkera, jiddikjara u jiddeċiedi ukoll illi l-konvenut ghamel hsarat fl-istess fond u konsegwentament jiddikjara u jiddeċiedi illi l-konvenut huwa responsabbli għall-ħsarat illi saru minnu fl-istess fond u għad-danni kollha minnu ikkagunati;*

5. *Jillikwida l-ammont tal-ħsarat u tad-danni ikkagunati mill-konvenut fl-istess fond;*

6. *Jikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni hekk likwidati lill-esponenti;*

7. *Jiddikjara u jiddeċiedi ukoll illi l-konvenut mhuwiex iħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond in kwistjoni u l-miżati dovuti minnu in konnessjoni mal-licenzjar ta' l-istess fond;*

8. *Jillikwida l-ammont dovut mill-konvenut in linea ta' hlasijiet ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond in kwistjoni u l-mizati dovuti in konnessjoni mal-licenzjar ta' l-istess fond;*

9. *Jikkundanna lill-konvenut iħallas l-ammont hekk likwidat lill-esponenti;*

10. *Jiddikjara x-xoljiment tal-kirja minħabba l-inadempjenza tal-konvenut li jonora l-obbligi kuntrattwali tieghu ossija għar-ragunijiet fuq premessi, jawtorizza lill-esponenti jieħdu lura l-pussess tal-fond bin-numru 26, Ball Street, Paceville, San Giljan u konsegwentament jordna l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond bin-numru 26, Ball Street, Paceville, San Giljan u dana entru terminu qasir u perentorju illi jigi lilu prefiss minn dana l-Onorabbli Bord u għar-raġunijiet premessi;*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru ippreżentat kontestwalment, u bl-imgħaxijiet legali kontra l-konvenut illi huwa minn issa stess ingunt in subizzjoni. B'rizerva espressa ghal kwalunkwe jedd iehor ta' azzjoni illi għandhom l-esponenti kontra l-konvenut.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-14 ta' April 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 26, Ball Street, Paceville mikri lill-intimat permezz ta' skrittura datata l-1 ta' April 2009 liema kirja ġiet estiża permezz ta' skrittura tal-11 ta' Ġunju 2019 (Dok. RZ1 u RZ2– fol 3 et seq). Fost il-kundizzjonijiet maqbula, fl-estensjoni l-partijiet qablu li l-fond għandu jinkera għall-perjodu ta' għaxar snin.

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-arretrati ta' kera sal-iżgumbrament, dikjarazzjoni li l-intimat mhuwiex qiegħed jagħmel użu mill-fond, likwidazzjoni u ħlas ta' danni u x-xoljiment tal-kirja.

IKKUNSIDRA

Il-Bord jinnota li l-intimat minkejja debitament notifikat (fol 9 tergo) ma ressaqx risposta, ma deherx waqt l-udjenzi quddiem il-Bord u lanqas ressaq provi. Billi ma ressaqx provi ma jfissirx li saret xi tip ta' ammissjoni, iżda dan il-fatt xorta waħda jitqies bħala oppożizzjoni, u għalhekk l-atturi xorta waħda jridu jippruvaw il-pretensjoni minnhom vantanta sabiex tirnexxi l-azzjoni tagħhom. In fatti, f'każijiet fejn l-intimat jibqa ma jressaq ebda provi intqal illi:-

> *Għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domandi. Il-ġudikant għandu jeżamina jekk it-talba hiex ġustifikata indipendentement mill-kontumacja tal-konvenuti.' [Appell Inferjuri, Fenici Insurance Agency Ltd. vs Paul Stoner et, 22/11/2002; Qorti tal-Appell, Joseph Vella vs Pierre Cremona, 10/10/2003].*

Dwar il-mertu, il-Bord qies il-provi prodotti konsistenti fl-affidavit tal-attriċi Concetta sive Connie Zarb[1] (fol 13 et seq) minfejn jirriżulta li l-intimat ikkonsenja lura ċ-ċwievet tal-fond in meritu lir-rikorrenti fit-22 ta' Marzu 2022. L-attrici tinsisti illi ghalkemm l-intimat irritorna c-cwievet huwa pero naqas milli jhallas l-arretrati ta' kera, kontijiet pendenti tad-dawl u ilma u kif ukoll ghamel hafna hsara lill-fond li tieghu ghandu jghamel tajjeb. Fir-rigward tal-ammonti reklamati dawn jikkonsistu fis-segwenti:-

1. Kirjiet minn Mejju 2021 sat-22 ta' Marzu 2022 fl-ammont ta' €8,352.12. Skond il-ftehim il-kera kellha tkun ta' €23.29 kulljum izda tghola b'10% wara hames snin biex b'hekk il-kera hija ta' €25.62 kulljum inkluz ħdud u festi. L-attrici fl-affidavit taghha tispjega kif waslet ghal figura ta' €8,352.12. Il-Bord jinnota li l-intimat ma ressaq l-ebda prova li l-kirjiet għal dan il-perjodu tħallsu jew li l-ammont mitlub mhux dovut nonostante li huwa gie notifikat bl-imsemmi affidavit. Inoltre r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-kirjiet sad-data tal-iżgumbrament mill-fond u cioe sat-22 ta' Marzu 2022 ossa d-data meta ġew ritornati ċ-ċwievet lir-rikorrenti mill-intimat. Ghalhekk mill-assiem tal-provi dan l-ammont jirrizulta li huwa dovut.

2. Kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont komplessiv ta' ta' €656.73. Il-Bord ra l-kont mahrug minn Arms Limited fl-ammont ta' €651.73 (fol 48) u josserva li dan gie mhallas mir-rikorrenti in kwantu ghal €52.28 bil-visa u €604.45 permezz ta' *bill payable* (fol 48 sa 54). Ghalhekk anke dan l-ammont jirrizulta li huwa dovut.

3. Danni rappreżentanti numru ta' ħsarat kif jidhru mir-ritratti esebiti (fol 15 sa 45). Fir-rigward tad-danni l-Bord innomina lill-Periti Elena Borg Costanzi u Maria Mckenna sabiex jagħtu deskrizzjoni tal-fond, jieħdu ritratti u jirrelataw dwar id-

[1] Dan l-affidavit gie debitament notifikat lill-intimat (fol 58 tergo).

danni riskontrati, xogħolijiet rimedjali u jikkwantifikaw l-istess danni/xogħolijiet rimedjali. Fir-rapport tagħhom (fol 62 et seq) il-periti teknici tal-Bord ikkonstataw li l-fond huwa ħanut u ilu ma jintuża għal żmien twil u għandu numru ta' ħsarat elenkati a fol 64 u 65 tar-rapport. Huma jghatu wkoll lista ta' xogholijiet rimedjali a fol 66 u jikkonkludu illi sabiex il-fond jiġi ripristinat fi stat ta' manutenzjoni tajba hemm spiża ta' €6,800 inkluż il-VAT.

Il-Bord josserva li r-rikorrenti ma gabu ebda provi in sostenn ta' dik il-parti mit-talba fejn qed tintalab dikjarazzjoni dwar il-miżati dovuti mill-konvenut in konnessjoni mal-liċenżjar tal-fond mikri. Ghalhekk din il-parti tat-talba ma gietx ppruvata.

Mill-provi prodotti u r-rapport tal-Membri Tekniċi huwa ċar li l-intimat ilu żmien twil ma jagħmel użu mill-fond. In-nuqqas ta' użu huwa ħafna drabi ekwiparat bħala bdil ta' destinazzjoni. Di fatti il-Qrati tagħna jekwiparaw iż-żewġ termini "non uso" u "użu divers" bħala ħaġa waħda. Fil-kawża fil-każ **Enotria Limited (C 880) vs Nazzarena Meli et** deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-1 ta' Diċembru 2017, **Appell Civili numru 30/2005 AE** ġie ritenut:-

> *Fil-każ Emanuel Borg et vs Dr Joseph Vella Baldacchino deċiż fis-27 ta' Ottubru 2005, il-qorti osservat: "Il-ġurisprudenza dejjem imxiet fuq il-LAURENT li b'erba' kelmiet fisser ħafna. "Non si usa della cosa secondo li sua destinazione non usandone" (ara Vol XXXIV–I-164 u XXXVI -1- 141 u bosta sentenzi li mxew fuqhom). Jingħad ukoll li "l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza, anke l-iżjed żgħira u ġenwina, biex jippriva lill-inkwilin mid-dgawdija tal-ħaġa lilu mikrija ("Caruso vs Formosa, 26 ta' Novembru, 1954, Vol XXXVIII -1-256, "Briffa et vs Borg", Appell millBord 10 ta' Jannar, 2000) "u anke jekk jeżisti dubbju fl-interpretazzjoni, dak id-dubbju għandu jmur favur il-kerrej li minkejja l-interpretazzjoni l-oħra jista' jiġi jitlef il-pussess tal-fond. ("Calleja vs Debono, 10 ta' Frar, 1961"). Barra dan "jekk hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond minħabba li dan ikun inżamm magħluq, ma hemmx kriterju fiss u dan jiġi determinat in ispecie, meħuda in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ" (Appell Ċivili "Busuttil vs Zammit, 7 ta' Mejju, 1956, "Demanuele et vs Frost Food Services Limited," Appell mill-Bord, 3 ta' Settembru, 2002), ukoll "il-fatt biss li l-intimat seta' għal xi raġuni jew oħra naqqas xi ftit l-attivita' kummerċjali tiegħu u allura l-fatt biss illi l-fond ma baqgħax jiġi użat bl-istess frekwenza kif kien jintuża preċedentement, ma jammontax għan-non uso fis-sens tal-liġi …*

Fid-dawl tal-provi prodotti u r-rapport tal-Membri Tekniċi, l-Bord huwa tal-fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jigu milquha fit-termini indikati hawn taht.

III. KONKLUŻJONI

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-konvenut huwa moruż fil-ħlas tal-kera dovuta minnu lir-rikorrenti tal-fond bin-numru 26, Ball Street, Paceville, San Ġiljan mill-iskadenza dovuta mix-xahar ta' Mejju 2021 sat-22 ta' Marzu 2022.

2. Jilqa' t-tieni talba u jillikwida l-ammont ta' kera illi hija dovuta mill-konvenut lir-rikorrenti minn Mejju 2021 sat-22 ta' Marzu 2022 fl-ammont ta' tmient elef, tlett mija tnejn u ħamsin Ewro u tnax-il ċenteżmu (€8,352.12).

3. Jilqa' it-tielet talba u jikkundanna lill-konvenut iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' kera likwidata fl-ammont ta' tmint elef, tlett mija tnejn u ħamsin Ewro u tnax-il ċenteżmu (€8,352.12).

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li l-konvenut mhuwiex juża l-fond mikri lilu u għalhekk mhuwiex juża l-fond mikri lilu bl-iskop illi nkera kif ukoll jiddikjara li l-konvenut għamel ħsarat fl-istess fond u huwa responsabbli għall-ħsarat li saru minnu fl-istess fond u għad-danni minnu kkaġunati.

5. Jilqa' l-ħames talba u jillikwida l-ammont ta' ħsarat u danni ikkaġunati mill-konvenut fl-ammont ta' sitt elef u tmien mitt Ewro (€6,800) inkluż VAT.

6. Jilqa' s-sitt talba u jikkundanna lill-konvenut iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt elef u tmien mitt Ewro (€6,800) inkluż VAT in linea ta' d-danni likwidati fit-talbiet precedenti.

7. Jilqa' in parte s-seba' talba u jiddikjara li l-konvenut ma ħallasx il-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond in kwistjoni u jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed tintalab dikjarazzjoni dwar il-miżati dovuti mill-konvenut in konnessjoni mal-liċenżjar tal-istess fond stante li ma tressqux provi dwar din il-parti tat-talba.

8. Jilqa' in parte t-tminn talba u jikkundanna lill-konvenut iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt mija sitta u ħamsin Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€656.73) in konnessjoni mal-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond in kwistjoni filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed tintalab kundanna għall-ħlas rappreżentanti miżati dovuti minnu in konnessjoni mal-liċenżjar tal-istess fond stante li ma tressqux provi dwar din il-parti tat-talba.

9. Jilqa' d-disa' talba u jikkundanna lill-konvenut iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat ossia l-ammont ta' sitt mija sitta u ħamsin Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€656.73).

10. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-għaxar talba stante li l-pussess tal-fond ġie ritornat lura lir-rikorrenti fit-22 ta' Marzu 2022.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-intimat u bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament. Stante li ma ġietx esebita kopja tal-mandat ta' sekwestru, l-ispejjeż relattivi ghall-istess mandat huma esklużi.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

25 ta' Settembru 2023