BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Novembru 2023

Manwel Muscat K.I. 267545(M)

vs

Anton Cuschieri K.I. 809745M

Kawza Numru: 10
Rikors Numru: 93/22NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors Guramentat ta' Manwel Muscat K.I. 267545 (M) datat 31 ta' Jannar 2022 kif korrett fejn gie premess:

1. ***ILLI** l-esponenti kien jikru lill-intimat il-garage numru sitta u ghoxrin (26), Triq Saint Peter, l-Imgarr (Malta); Dan il-garage kien mikri lill-intimat bhala garage ghall-uzu privat u mhux kummercjali;*

2. ***ILLI** l-esponenti huwa sid l-insemmi garage, kirja ta' liema giet regolata skond il-kuntratt datat tmientax (18) ta' Frar tas-sena elf disgha mija tlieta u disghin (1993) (Kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok 'A');*

3. ***ILLI** l-konvenut gie interpellat kemm il-darba sabiex jaffettwa l-hlas tal-kera izda xorta wahda baqa inadempjenti (Koppja ta' l-Ittra legali datat 18 ta' Mejju hawn anness u mmarkat bhala Dok 'B' u koppja legali tal-ittra ufficcjali enumerati 1496/2021 hawn a anessa u mmarkata bhala Dok 'C');*

4. ***ILLI*** *inoltre minbarra korrespondenza permezz ta' ittri kien hemm anke skambju ta' messaggi permezz ta' mobile sms mibghuta lill-konvenut li attwalment irrisponda lura fl-istess manjiera cioe' permess ta mobile sms (Ritratti ta' liema qeghdin jigu hawn annessi u mmarkat bhala Dok 'D1' sa Dok 'D10' rispettivament);*

5. ***ILLI*** *ghalhekk nonostante interpellat l-intimat baqa inadempjenti u sal-lum ghadu in okkupazzjoni tal-garaxx mertu ta' din il-kawza;*

6. ***LLI*** *jsegwi ghalhekk li jezistu l-elementi mehtiega sabiex l-esponenti titlob il-hall tal-kirja u ghaldaqstant is-socjeta esponenti huwa intitolat jirriprendi l-pussess liberu u battal tal-propjeta tieghu gewwa Imgarr filwaqt li jitlob il-hlas tal-kera dovuta jif ukoll tal-korrispettivi dovut sad-data tac-cediment tal-fond'*

7. ***ILLI*** *fil-fehma tas-socjeta esponenti jinkonkorru l-elementi preskritti mill-art. 16 A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta'Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh billi fil-fehma tas-socjeta esponenti, is-socjeta intimata m'ghandha l-ebda eccezzjoni jew difiza xi tressaq kontra din it-talba ta' zgumbrament u hlas ta' arretrati ta' kera (liema debitu hu cert, likwidu u dovut) u ghal din ir-raguni t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha minghajr ma dan l-Onorabbli Bord jghaddi ghas-smiegh tal-kawza;*

8. ***ILLI*** *r-raguni ta' din it-talba hi li jezistu l-elementi mehtiega sabiex l-esponenti jitlob il-hall tal-lokazzjoni stante l-morozita fil-hlas ta' aktar minn sena kera u ghaldaqstant is-socjeta' esponenti hija ntitolata li tirriprendi l- pussess liberu u battal tal-proprjeta mertu ta' din il-kawza gewwa l-Imgarr filwaqt li jitlob il-hlas tal-kera u billi jirrikorru l-elementi mehtiega mill-Art. 16 tal-Kap. 69, din il-kawza ghandha tigi deciza bid- dispensa tas-smiegh;*

9. ***ILLI*** *r-rikorrenti jaf personalment b'dawn il-fatti kollha.*

GHALDAQSTANT *l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jordna d-dispensa tas-smigh ai termini tal-Art 16A tal-Kap 69 tal-Ligijijet ta' Malta u*

1. *Prevja li jaghti kull dikjarazzjoni li tkun necessarja Jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord wara li joghgbu jordna d-dispensa tas-smigh ai termini tal-Art 16A tal-Kap 69 tal-Ligijijet ta' Malta u jordna lill-intimat jizgumbri mill-garaxx (26), Triq Saint Peter, l-Imgarr (Malta); fi zmien qasir u perentorju jaghti lura il-pussess vakanti tal-insemmi fond lill-esponenti u joghgbu jordna u jiddeciedi li l-fond de quo ma jigix rilokat lill-intimat.*

2. *Jordna lill-intimat ihallas dawk il-kirjiet kollha arretrati u ammonti dovuti skond il-kuntratt ta' dsatax (19) ta' Frar tas-sena elf disgha mija tlieta u disghin (1993);*

fl-ammont ta tmientax il-elf (€18,000) liema somma tirraprezenta skadenzi tal-kera li ghalqu sal-lum.

3. *Salv kull ordni u provediment iehor illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportuni.*

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk ta' l-ittra legali, l-ittra ufficcjali u imghax u dana b'riserva ta' kull dritt iehor spettanti lir-rikorrent skond il-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-6 ta' Ottubru 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qiegħed jitlob l-iżgumbrament tal-intimat mill-garaxx 26 fi Triq San Pietru l-Imġarr (Malta) mikri lill-intimat permezz ta' skrittura tat-18 ta' Frar 1993 (Dok A – fol 7 sa 8) minħabba morożita fil-ħlas tal-kirja dovuta.

IKKUNSIDRA

Il-Bord josserva li l-intimat debitament notifikat b'din il-kawza bil-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni skond il-Ligi ma deherx f'dawn il-proċeduri, la ressaq risposta u lanqas 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-attur xorta waħda jrid jipprova l-pretensjoni vantanta minnu sabiex tirnexxi l-azzjoni tiegħu. 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-kontumaċja 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].*

Permezz tar-rikors promotur ir-rikorrenti qiegħed jitlob ix-xoljiment tal-kirja, l-iżgumbrament tal-intimat u l-ħlas ta' arretrati ta' kera. Il-Bord qies il-provi prodotti konsistenti fix-xhieda tar-rikorrenti waqt is-seduta tal-15 ta' Settembru 2023 (fol 66a et seq) fejn ikkonferma li l-intimat ilu ma jħallas il-kera dovuta sa minn Jannar 2020, ra wkoll l-ittra legali tat-18 ta' Mejju 2021 (Dok B - fol 9) fejn l-intimat ġie nterpellat iħallas

is-somma ta’ €17,800 u jiżgombra mill-fond. Ir-rikorrenti xehed li ilu snin ma jkellem lill-intimat iżda dan għadu juża l-garaxx. Flimkien mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżenta wkoll skambji ta’ messaġġi bejn il-partijiet u anke ma’ uliedu (fol 10 sa 19) li iżda ma jirriżultawx id-dati meta saret din il-korrispondenza. Minkejja dan, mill-messaġġ a fol 11 jidher li l-intimat kien għadu juża l-garaxx għall-karozzi. B’hekk il-Bord iqis li l-attur ipprova l-kaz tieghu u ser jilqa’ t-talbiet tar-rikorrent.

In kwantu għall-ammont dovut, ai termini tal-klawsola 2 tal-kuntratt il-kera titħallas kull xahar bil-quddiem fl-ammont ta’ Lm2 kull jum għall-ewwel erba’ snin, Lm2.25 kull jum fil-ħames sena u Lm20 kull jum fis-sitt sena. Jekk wieħed ikollu jaħdem il-kera bir-rata ta’ Lm20 kull jum mill-1 ta’ Jannar 2020 sal-31 ta’ Jannar 2022[1] (skond il-kuntratt) din tammonta għal Lm15,240 ekwivalenti għal €35,499.65[2]. Iżda fit-tieni talba tieghu ir-rikorrenti llikwida l-ammont minnu pretiz sal-prezentata tal-kawza fis-somma ta’ tmintax il-elf Ewro (€18,000). Il-Bord huwa marbut mat-talbiet fir-rikors promotur u ghalhekk il-Bord ser jakkorda s-somma mitluba ta’ €18,000.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

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

1. Jilqa’ in parte l-ewwel talba fis-sens illi jordna t-terminazzjoni tal-kirja *de quo* u jordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-garaxx in meritu numru 26 fi Triq San Pietru, l-Imġarr (Malta) fi żmien perentorju ta’ xahar mid-data ta’ din is-sentenza u jagħti lura l-pussess tal-istess garage lir-rikorrenti fit-terminu msemmi.

2. Jilqa’ t-tieni talba u jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-arretrati ta’ kera fis-somma mitluba ossia fl-ammont ta’ tmintax-il elf Ewro (€18,000) liema somma tirrappreżenta skadenzi ta’ kera sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur.

3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tielet talba.

Bl-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri interament a karigu tal-intimat.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett - Deputat Reġistratur **30 ta’ Novembru 2023**

---

[1] Data tal-prezentata tar-rikors promotur
[2] Lm20 x 762 ġurnata = Lm15,240