BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 10 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 178/2023
Nru fuq il-Lista: 6

GAP Developments plc (C38040)

vs

Philip Maria Nikolaus Sauerborn (K.I. 63546A)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 3 ta' April 2023[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn għar-raġunijiet hemm imfissra dan il-Bord intalab sabiex jiddikjara l-kirja tal-appartament W2 1001, ġewwa Fort Cambridge, Sliema bħala waħda terminata, jiddikjara li l-intimat ikkawża danni fl-istess appartament, jillikwida u jordna l-ħlas ta' dawn id-danni fil-waqt li jordna l-ħlas tal-perjodu *di fermo* li għad fadal skond l-istess kuntratt anness.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess. Inizjalment dan ġie mressaq a tenur tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord ts-6 t' Ġunju 2023[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2023[4], meta għar-raġunijiet indikati fl-istess verbal, din il-kawża ġiet imħassra minn fuq il-lista skond l-artikolu 199(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet tad-29 ta' Novembru 2023[5] fejn intlaqgħet talba magħmula skond l-artikolu 199(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2024[6] fejn instab li l-intimat, għalkemm debitament notifikat, naqas milli jħejji risposta formali jew jattendi għas-seduta.

Sema' x-xhieda ta' Paul Attard mogħtija fis-seduta tal-20 ta' Mejju 2024[7], meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi kif jirriżulta mill-atti, u mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, l-intimat għażel li jkun totalment karenti minn xi attività proċesswali f'dawn il-proċeduri. Madanakollu, dan ma jfissirx li dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta t-teżi tar-

---

[2] A fol 15 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 17 tal-proċess.
[4] A fol 21 tal-proċess.
[5] A fol 24 tal-proċess.
[6] A fol 45 tal-proċess.
[7] A fol 47 tal-proċess.

rikorrenti b'dan is-sempliċi fatt[8]. Għal raġunijiet li sejrin issa jiġu spjegati, din id-deċiżjoni tal-lum sejra tkompli, sa ċertu punt, tħaddan dan l-istess insenjament.

Illi mill-atti, u mix-xhieda ta' Paul Attard, jirriżulta lis-soċjetà rikorrenti daħlet fi ftehim ma l-intimat sabiex dan jikri l-fond, appartament W2 1001, ġewwa Fort Cambridge, Sliema għal-perjodu ta' tlett snin, fid-29 ta' Lulju 2022[9]. Ġara li, fil-21 ta' Settembru 2022[10] kien hemm kommozzjoni sħiħa fl-istess fond, tant li kellhom jinġiebu wkoll membri tal-Pulizija Eżekuttiva fejn nstab li l-intimat kien letteralment sfaxxa, ġarraf u kisser dak kollu li sab fl-istess fond[11]. F'dan l-episodju ta' distruzzjoni, l-intimat letteralment qabeż mill-appartament, mix-xaft komuni u nstab mill-Pulizija f'appartament t'isfel[12]. Jidher ċar li l-obbligazzjoni tal-intimat li jutilizza l-fond qua inkwilin bħala *bonus paterfamilias* hija ħaġa aljena għalih. S'hawnhekk, skond it-termini tal-kuntratt u l-liġi, s-soċjetà rikorrenti hija altru milli ġustifikata li titlob ix-xoljiment tal-kirja u dikjarazzjoni li l-intimat ikkaġuna danni.

---

[8] F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Joseph Camilleri *et* vs Anthony Aquilina,</u>** (App Nru 5/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Novembru 2016 fejn intqal hekk: *"Kif qorti ghandha, "kull dritt tirileva, anke indipendentement mill-inizjattiva tal-parti konvenuta, in-nuqqas ta' dawk l-elementi li jsostnu l-fundament tal-pretensjoni tal-atturi. Dan jigri dejjem, ukoll fejn parti mharrka tkun fi stat kontumacjali." (Maria Concetta Pons vs Carmelo Degabriele, 20 ta' Novembru 2009), l-istess dritt ghandu l-Bord.* B'żieda ma dan issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maurice Borg *et* vs Robert Spiteri,</u>** (App Nru: 137/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Ġunju 2018 fejn ġie rrimarkat hekk: *"Mad-daqqa ta' għajn jidher li bl-artikolu 30 il-Bord għandu jdejh marbutin. Pero' f'dan il-każ tressqu provi dokumentarji u xehed l-attur. Il-qorti ma tarax kif a bazi ta' dawk il-fatti l-Bord seta' jagħlaq għajnejh u jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti qiesu xejn mhu xejn."* Wieħed huwa wkoll mistieden jara dak li ġie raġunat u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Michelangelo Camilleri vs Silvio Falzon,</u>** (App 84/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Jannar 2015.
[9] Kopja annessa bħala Dok A a fol 5 u waħda aktar ċara Dok PA a fol 53A tal-proċess.
[10] Mhux 2023 kif erronjament indikat fir-rikors promotur.
[11] Mill-atti jirriżulta li dan kien waħdu fil-fond f'dan il-ħin.
[12] Għal aktar informazzjoni, issir referenza għal Current Incident Report li jinsab a fol 9 *et seq* tal-proċess.

Illi bl-istess mod, għal dak li jikkonċerna l-ammont ta' dannu, dan ġie debitament ppruvat u baqa' ma ġiex kontradett[13].

Illi mhux l-istess però jista' jingħad għal-ħames talba fejn qiegħed jintalab il-ħlas ta' kera rimanenti għall-perjodu tal-kuntratt. Dan qiegħed jingħad għaliex, mix-xhieda tal-istess Paul Attard (mhux kontradetta), jirriżulta li seba' xhur wara dan l-inċident, s-soċjetà rikorrenti, wara li kellha tagħmel perjodu tirranġa kollox ġewwa l-appartament, reġgħet sabet il-kirja tal-fond u daħlet fi skrittura oħra. B'din l-għażla tagħha allura, il-Bord isib li hija rrinunzjat għal-kirja rimanenti, mill-intimat, għaliex tajjeb jew ħażin, hija ħadet u aċċettat il-pussess lura tal-istess[14].

---

[13] Ara total misjub a fol 14 tal-proċess u ċioé l-ammont ta' €48,075.00. Għalkemm ġiet imressqa stima oħra, din ma kinitx tinkludi kollox iżda kienet limtata għall-għamara biss.

[14] Dwar dan, fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Ciantar vs Ladislaeo Giuseppe Micolucci *et*,** (Ċit Nru: 670/2007) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' April 2010 (mhux appellata) fejn ġie ritenut hekk: *bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat ghad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall- perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal ghall-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva ghall-uzu ta' haga, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suggett ghal-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissussistix izjed id-dritt ta' pagament, ghaliex f'dan il-kaz l-accettazzjoni u t-tehid lura tal-post minghand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba ghall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob hlas ta' kera ta' fond, li hija accettat li tiehu lura, u l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti thoss li l-agir tal-attrici, li accettat ic-cwievet minghand il-konvenuti ghall-fond de quo ma jistax hlief iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja."* Dan il-ħsieb reġa ġie mħaddan fis-sentenza fl-ismijiet **Stivala Operators Limited vs Shandell Scicluna,** (Avv Nru: 283/2013) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) (mhux appellata) fejn ġie kkonfermat li *"bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi ghaddew ic-cwievet tal-fond de quo minghand il-konvenuta ghal ghand l-atturi, inkluz il-fatt li l-istess atturi accettaw l-istess minghajr ebda kundizzjoni, dan iwassal ghatterminazzjoni tal-kirja, u ghar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta' lokazzjoni fuq l-istess fond, u wkoll ghar-rinunzja da parte tal-atturi ta' kull dritt li seta` kellhom sabiex jinsistu fuq il-kontinwazzjoni ta' kera di fermo, haga li ma ghamlux, b'dan li l-att taghhom li jircievu c-cwievet huwa ghal kollox inkonsistenzi mal-premessa ta' ezistenza ta' relazzjoni ulterjuri ta' kera. Dan huwa wkoll konsistenti ma' dak ritenut fis-sentenza 'Antonio Cafania vs Ronaldo Zahra' (A.C. – 20 ta' Frar 1953) fejn inghad li l-konsenja tac-cwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b'dan li dan l-att jaghti titolu u dritt li jagixxi lill-possessur tal-istess fond"*. Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Pierre Fava *et* vs Marcus Tonna,** (Rik Nru: 658/15) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm ippresedut, nhar il-10 ta' Ottubru 2018 (mhux appellata) fejn, intqal hekk: "*Dan ghaliex ir-rikorrent meta sab ic-cavetta fil-kaxxa postali ma qabadx u ddepozita c-cavetta fir-registru tal-Qorti izda minflok iddecieda li jbiddel isserratura u ghalhekk ha l-pussess lura tal-fond. Il-fatt li baghat l-ittri*

Illi fuq ix-xaqliba l-oħra però, il-Bord isib li l-istess soċjetà għandha tiġi kkompensata għal dak il-perjodu sakemm setgħet terġa ssib il-kirja tal-fond, minħabba l-istat diżastrus li tħalla mill-intimat u allura l-impossibilita li terġa tqiegħed l-appartament fis-suq għall-kiri. Għal dan il-għan, il-Bord qiegħed joqgħod fuq il-kera miftehma bejn il-partijiet għal-perjodu ta' dawn is-seba' xhur. B'hekk jiġi li l-intimat għandu jħallas ukoll l-ammont ta' għoxrin elf u tlett mitt Ewro (€20,300)[15]. Dawn għandhom jitqiesu bħala danni u għalhekk jiżdiedu mal-ammont mitlub fit-tielet talba.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi:

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-kirja mogħtija mis-soċjetà rikorrenti lill-intimat tal-fond appartament W2 1001 ġewwa Fort Cambridge, Sliema, skond l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 29 ta' Lulju 2022 bħala waħda terminata.
2) Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimat ikkawża danni lis-soċjetà' rikorrenti.
3) Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimat jħallas lis-soċjetà rikorrenti l-ammont ta' tmienja u sittin elf, tlett mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€68,375.00) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza[16] sad-data tal-pagament effettiv.
4) Jiċħad il-ħames u s-sitt talba.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, iżda mhux dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju[17], jitħallsu mill-intimat.

---

interpellatorji wara li biddel is-serratura ma jistax ikun ta' ghajnuna ghall-istess rikorrent ghaliex b'dik l-azzjoni huwa gie li accetta t-terminazzjoni tal-kirja".

[15] Il-kera kienet ta' elfejn u disa' mitt Ewro (€2,900) fix-xahar. L-ammont ġie multiplkat għal-seba' xhur.

[16] Peress li l-ammont qiegħed jiġi likwidat illum.

[17] Dan baqa' qatt ma ġie mressaq, għalkemm s-soċjetà rikorrenti ingħatat żmien sabiex tagħmel dan skond il-verbal tal-20 ta' Mejju 2024.

Dr Joseph Gatt LL.D.

Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur