BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 89/2024
Nru fuq il-Lista: 19

Marco Mifsud (K.I. 88565M)

vs

Matthew Cachia (K.I. 447984M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur flimkien mad-dokumenti hemm annessi, datat 23 ta' Frar 2024[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *ILLI fl-ewwel (1) ta' Settembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), ir-rikorrenti ta taħt titolu ta' kera lill-intimat, il-garaxx li jinsab fl-indirizz bin-numru tlieta u tletin (33), Triq Mastru Ġorġ Cachia il-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess. Inizjalment il-proċedura ġiet imressqa a tenur tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

*Ħandaq, Ħal- Qormi, u dan kif jirriżulta minn kopja tal-kuntratt tal-kera' hawn anness u mmarkat bħala '**Dok MM 1**'.*

2. *ILLI l-garaxx in kwistjoni jintuża għal skopijiet ta' ħażna fiż-Żona Industrijali tal-Ħandaq, u għal kull buon fini jingħad li bl-ebda mod ma jagħmel parti mir-residenza tal-intimat.*

3. *ILLI fl-ewwel (1) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023), il-partijiet qablu li jitterminaw l-istess kuntratt ta' kera suċitata sabiex jidħlu f'kuntratt ta' kera ġdid u aktar dettaljat wara li f'diversi okkażjonijiet l-intimat kien qed ikun moruż fil-pagamenti tiegħu.*

4. *ILLI fil-ewwel (1) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023), ir-rikorrenti ta taħt titolu ġdid ta' kera lill- intimat, l-istess garaxx hawn fuq imsemmi, u dan kif jirriżulta minn kopja tal-kuntratt tal-kera' hawn anness u mmarkat bħala '**Dok MM 2**'.*

5. *ILLI din il-kirja kienet għal perjodu ta' sena, b'dan illi l-partijiet setgħu jagħżlu li jġeddu l-kirja għal sena oħra permezz tal-proċedura stabbilita fil-kuntratt stess.*

6. *ILLI l-ammont ta' kera dovut skond dan it-tieni kuntratt huwa ta' erba' mitt Ewro (€400), pagabbli fil-bidu ta' kull xahar bil-quddiem, b'dan għalhekk li l-ewwel kera kienet pagabbli fl-ewwel (1) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023).*

7. *Oltre minn hekk, il-partijiet qablu wkoll li l-ammont dovut bħala kera għandu jkun imħallas mingħajr dewmien, u tinkorri r-rata t'interessi*

*ta' tmienja fil-*mija *(8%) fis-sena fl-eventwalita' illi din l-*ammont *jew xi pagament ieħor ma jiġix imħallas fil-ħin.*

8. *Illi wara biss xahar, u cioe' mill- ewwel (1) ġurnata ta' Novembru tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) il' quddiem, l-intimat m'għamilx lanqas pagament wieħed, tant li llum il-ġurnata, l-*ammont dovut *fi ħlasijiet ta' kera' mill-*intimat lir-rikorrent *huwa ta' elf u sitt mitt Ewro (€1,600), u dan mingħajr konsiderazzjoni għal l-imgħax dovut fuq dan l-*ammont skond *il-kuntratt su ċitat.*

9. *Illi* oltre minn hekk, *l-istess ftehim su ċitat jagħmilha ċara li:*

*"8.1 Minbarra u biż-żieda tal-każijiet kontemplati fil-liġi jew dan il-*Kuntratt, Sid *il-Kera għandu d-*dritt illi jittermina *din il-Kera meta:*

8.1.1 Il-Kerrej jonqos milli jħallas l-ħlas tal-Kera fi żmien jumejn (2) minn meta tiġi mibgħuta ittra reġistrata fejn titlob il-ħlas tal-Kera;"

10. *Illi permezz ta' diversi tentattivi matul dawn l-aħħar xhur u ċioé permezz ta' messaġġi fuq il-mobile, żjarat fil-*post tar-residenza *primarja tal- intimat, u żjarat f'postijiet oħra fejn possibilment l-intimat huwa residenti u finalment permezz ta' posta reġistrata, r-rikorrenti pprova jinforma jew aħjar, ifakkar lill-*intimat bl-obbligu *tiegħu li jħallas il-*kerá, *u fl-aħħar interpella lill- intimat sabiex iħallas l-*arretrati kollha *tal-kera, u sabiex* jinformah ukoll *li l-kirja kienet ser tiġi tterminata b'effett immedjat.*

11. *Illi l- intimat evita u injora kull tentattiv sabiex jiġi kkuntattjat u b'hekk għażel li jippersisti fl-inadempjenza tiegħu u jkompli jokkupa il-garaxx illegalment.*

12. *Illi l-atteġjament tal- intimat huwa ċertament wieħed abbużiv u li jmur kontra t-termini u l-kundizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet fil-kuntratt tal-kera hawn fuq ċitat u anness ma dan ir-rikors ġuramentat.*

13. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ma kienx fadallu alternattiva oħra għajr li jittermina l-kuntratt ta' kera minnufih u jintavola l-proċedura odjerna.*

14. *Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment u sa fejn jaf hu, l-intimat m'għandhux difiża x'jagħti kontra din it-talba u għalhekk jirriżulta li jeżistu l-elementi kollha rikjesti mil-liġi sabiex din il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex, għar-raġunijiet premessi, il-Bord li jirregola l-Kera m'għandux:

1. *Jgħaddi sabiex* ***JAQTA u JIDDEĊIEDI*** *din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skond l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. ***JORDNA****, għar-raġunijiet fuq premessi, lill-intimat sabiex jivvaka mill- garaxx li jinsab fil-fond bin-numru tlieta u tletin (33), Triq Mastru Ġorġ Cachia il-Ħandaq, Ħal- Qormi u jagħti żmien qasir u perentorju li fih l-intimati għandhu jiżgumbra mill-istess garaxx, ineħħi dak kollu li huwa ħwejġu u jagħti lura l-pussess battal tal-istess garaxx lir-rikorrent;*

3. ***JORDNA** lill-intimat sabiex iħallas l-arretrati kollha tal-kera, li fit-totalitá tagħhom jammontaw għal mhux inqas minn elf u sitt mitt Ewro (€1,600), liem arretrati ser ikomplu jakkumulaw sal-ġurnata tal-iżgumbrament effettiv b'riżerva għar-rata t'interessi ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena.*

4. ***TILLIKWIDA** d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti b'riżultat tal-aġir tal-intimat.*

5. ***TORDNA** u **TIKKUNDANNA** lill-intimat, sabiex iħallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.*

Bl-Ispejjeż, u bl-imgħax legali dekorribli fuq il-ħlas tal-kera minn meta kull ammont sar dovut, sal-ġurnata tal-pagament effettiv.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-29 ta' Frar 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2024[3] fejn ġie dikjarat li l-intimat kien għadda lura ċ-ċwievet u b'hekk l-ewwel u t-tieni talba ġew irtirati.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2024[4] fejn l-intimat ġie finalment notifikat. Dakinhar, minħabba l-fatt lit-talbiet konċernanti l-iżgumbrament kienu ġew irtirati, l-intimat ingħata l-fakulta sabiex iressaq risposta fit-terminu hemm mogħti.

[2] A fol 19 tal-proċess.
[3] A fol 24 tal-proċess.
[4] A fol 36 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2024[5] fejn instemgħet ix-xhieda tar-rikorrent[6], u l-kawża tħalliet għas-sentenza. L-intimat naqas milli jressaq risposta formali u jidher għas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi kif jirriżulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott li għad li l-intimat ingħata l-jedd sabiex iħejji difiża tiegħu huwa naqas milli jagħmel hekk. Inizjalment, il-proċedura kienet tikkontempla wkoll l-iżgumbrament u b'hekk tressqet skond dak li jrid l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Madanakollu, fid-dawl tal-fatt li l-fond ġie ritornat lir-rikorrenti fil-mori, l-istess rikorrent irtira l-ewwel żewġ talbiet u għalhekk il-proċedura ma baqgħetx waħda hekk imsejjħa sommarja speċjali[7]. Kien għalhekk li l-Bord ta l-opportunità lill-intimat li jressaq risposta formali.

Illi fil-każ tagħna, l-intimat għażel li ma jweġibx għal din l-azzjoni. Naturalment, dan in-nuqqas ta' parteċipazzjoni fil-proċess ġudizzjarju ftit jista' jkun ta' għajnuna għalih. Huwa minnu li dan ma jfissirx li dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta t-teżi tar-rikorrenti bis-sempliċi fatt li ma tiġix ppreżentata kontestazzjoni

[5] A fol 37 tal-proċess.
[6] Din tibda a fol 38 tal-proċess.
[7] Dan hekk kellu loġikament iseħħ għaliex il-giljottina trid l-ewwel u qabel kollox tkun ippernjata fuq żgumbrament, għad li jistgħu isiru talbiet oħra ancillari, dawn ma jistgħux isiru waħedhom f'dik it-tip ta' kawża.

formali bil-miktub[8]. Għal raġunijiet li sejrin issa jiġu spjegati, din id-deċiżjoni tal-lum sejra tkompli, sa ċertu punt, tħaddan dan l-istess insenjament[9].

Illi mill-provi mhux kontradetti jirriżulta li l-intimat kien beda jagħmel pagamenti[10] fir-rigward tal-arretrati ta' kera, iżda mbagħad waqaf jagħmel hekk. Fix-xhieda tiegħu tat-22 ta' Novembru 2024, ir-rikorrent jerġa' jsostni li l-ammont mitlub fit-tielet talba kien għadu hekk dovut. Sa fejn jirrigwarda it-tielet talba allura din timmerita li tiġi akkolta.

Illi mhux l-istess jingħad dwar ir-raba' u l-ħames talba li jikkonċernaw xi allegat dannu. Rispettosament, minn imkien mill-proċess ma ntwera x'tip ta' dannu kien qiegħed jiġi reklamat, għal liema raġuni u f'liema ammont. Mingħajr dilungar żejjed, huwa ċar li l-oneru kien fuq ir-rikorrent sabiex jipprova sew din il-pretensjoni. Fil-fehma tal-Bord, anke kif ħareġ mix-xhieda, emerġa li r-rikorrent kien qiegħed jitlob arretrati ta' kera biss.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jaqta' din il-vertenza billi:

---

[8] F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Camilleri *et* vs Anthony Aquilina,** (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 **Maurice Borg *et* vs Robert Spiteri,** (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 **Michelangelo Camilleri vs Silvio Falzon,** (App 84/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Jannar 2015.

[9] Ara wkoll dak li seħħ fis-sentenza fl-ismijiet **GAP Developments plc vs Philip Maria Nikolaus Sauerborn,** (Rik Nru: 178/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-10 ta' Lulju 2024 (mhux appellata).

[10] Jidher li dawn saru minn terz għan-nom tiegħu.

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel u t-tieni talba fid-dawl tal-fatt li dawn ġew irtirati.
2) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrent l-ammont ta' elf u sitt mitt Ewro (€1,600) bl-imgħax legali mit-23 ta' Frar 2024[11] sad-data tal-pagament effettiv.
3) Jiċħad ir-raba' u l-ħames talba.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat[12].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[11] Data tat-tressieq ta' dawn il-proċeduri.
[12] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.