BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 30 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 157/2023

Yordan Iliev Iliev, detentur tal-karta ta' l-identita' numru 0157919 (L), u Margarita Vnukova, detentrici tal-karta ta' l-identita' numru 0447420 (L)

Vs

Francesco Rugeri, detentur tal-karta ta' l-identita' numru 0197316 (A)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fl-24 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

I. *ILLI, permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Novembru 2019 (**DOK: A**), ir-rikorrenti kkoncedew, b'titolu ta' kera, lill-intimat, il-fond kummercjali ossija 16, "Deluxe", Triq il-Knisja, kantuniera ma' Triq Dobbie, San Giljan, u dan taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;*

II. *ILLI, sat-28 ta' Frar 2023, l-intimat kien moruz fil-hlas tal-kera dovuta lir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' tnax-il elf Ewro (€12,000.00), u dan oltre l-ammont ta' hames mija u tmienja u erbghin Ewro u wiehed u tletin centezmu (€548.31) rapprezentanti konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma;*

III. *ILLI, apparti minn hekk, l-intimat ikkaguna danni lir-rikorrenti, inkluz, izda mhux biss, hsarat fil-fond li gie mikri lilu u fl-oggetti mobbli li kienu jinstabu gewwa l-istess fond, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

IV. *ILLI, ghalhekk, minkejja li l-kirja li giet koncessa lill-intimat kienet ghal perjodu ta' ghaxar (10) snin di fermo, il-partijiet itterminaw l-istess kirja permezz ta' skrittura tat-23 ta' Frar 2023 (**DOK: B**), u dan b'effett mill-1 ta' Marzu 2023 u minghajr ebda pregudizzju ghal kwalsiasi drittijiet reciproci li l-istess partijiet seta' kellhom fil-konfront ta' xulxin;*

V. *ILLI, konsegwentement, tali kirja giet terminata matul id-durata tal-perjodu di fermo, li kellu jintemm fl-14 ta' Novembru 2029, u ghaldaqstant l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti f'ammont rapprezentanti l-kera li kienet tkun dovuta mill-istess intimat lir-rikorrenti sal-14 ta' Novembru 2029;*

VI. *ILLI minkejja li l-intimat gie debitament interpellat sabiex jersaq ghall-hlas tas-suespost, l-istess intimat baqa' inadempjenti minghajr ebda raguni valida fl-ligi;*

VII. *ILLI ghalhekk kellu jsir dan ir-rikors;*

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna:

I. *JIDDIKJARA li l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fl-ammont ta' tnax-il elf Ewro (€12,000.00) rapprezentanti kera dovuta mill-istess intimat sat-28 ta' Frar 2023, u fl-ammont ta' hames mija u tmienja u erbghin Ewro u wiehed u tletin centezmu (€548.31) rapprezentanti konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma, jew somom ohra verjuri;*

II. *TIKKUNDANNA, konsegwentement, lill-intimat sabiex ihallas, lir-rikorrenti, l-ammont ta' tnax-il elf Ewro (€12,000.00), rapprezentanti kera dovuta mill-istess intimat sat-28 ta' Frar 2023, u l-ammont ta' hames mija u tmienja u erbghin Ewro u wiehed u tletin centezmu (€548.31) rapprezentanti konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma, jew somom ohra verjuri, bl-imghaxijiet dekorribbli mid-data tan-notifika tal-prezenti att gudizzjarju, sad-data tal-pagament effettiv;*

III. *TIDDIKJARA illi l-intimat huwa responsabbli ghad-danni li huwa kkaguna lir-rikorrenti, inkluz, izda mhux biss, hsarat fil-fond li gie mikri lilu u fl-oggetti mobbli li kienu jinstabu gewwa l-istess fond;*

IV. *TILLIKWIDA, konsegwentement, id-danni hekk ikkagunati;*

V. *TIKKUNDANNA, konsegwentment, lill-intimat sabiex ihallas, lir-rikorrenti, d-danni hekk likwidati, bl-imghaxijiet mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;*

VI. *TIDDIKJARA illi l-kirja de quo giet terminata b'effett mill-1 ta' Marzu 2023, ossija matul id-durata tal-perjodu di fermo li kellu jintemm fl-14 ta' Novembru 2029, u ghaldaqstant l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti f'ammont rapprezentanti l-kera li kienet tkun dovuta mill-istess intimat lir-rikorrenti sal-14 ta' Novembru 2029, jew sa data ohra verjuri;*

VII. *TILLIKWIDA, konsegwentement, l-ammont rapprezentanti l-kera li kienet tkun dovuta mill-istess intimat lir-rikorrenti sal-14 ta' Novembru 2029, jew sa data ohra verjuri;*

VIII. *TIKKUNDANNA, konsegwentement, lill-intimat sabiex ihallas, lir-rikorrenti, l-ammont hekk likwidat, bl-imghaxijiet mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.*

Ra d-digriet tal-4 ta' April 2024, fejn awtorizza lir-rikorrenti jipproċedu bin-notifika tal-intimat bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni;[1]

Ra illi l-intimat ġie notifikat permezz tal-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni;[2]

Ra illi fis-seduta tal-4 ta' Ġunju 2024, deher Dr. Noel Bianco bħala *amicus curiae* għall-intimat illi ta ruħu b'notifikat bir-rikors promotur u bl-avviż għas-smigħ u ngħata kopja tal-imsemmija atti seduta stante;[3]

Ra illi fis-seduta tal-4 ta' Ġunju 2024, il-Bord awtorizza lill-intimat sabiex jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata liema terminu kellu jibda jiddekorri mid-data tas-seduta;[4]

Ra l-intimat ma ppreżenta l-ebda risposta fit-terminu kif awtorizzat;

Ra illi fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2024, filwaqt illi l-intimat u d-difensur tiegħu ma dehrux, il-Bord irrileva li kienet ġiet ippreżentata risposta tal-intimat fit-18 ta' Ottubru 2024, u cioe` preżentata ferm wara l-għoxrin (20) ġurnata konċessi lilu fis-seduta tal-4 ta' Ġunju 2024;[5]

---

[1] A fol. 26.
[2] A fol. 62-66.
[3] A fol. 67.
[4] ibid.
[5] A fol. 71.

Ra illi fl-istess seduta r-rikorrenti talbu l-isfilz tar-risposta tal-intimat fejn sussegwentement il-Bord ikkonċeda lill-intimat għaxart (10) ijiem żmien sabiex jirrispondi għal din it-talba;[6]

Ra illi l-intimat ma ressaq ebda risposta għall-imsemmija talba;

Ra d-digriet tas-7 ta' Novembru 2024, fejn il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti u ordna l-isfilz tar-risposta tal-intimat mill-atti ta' din il-kawża għar-raġunijiet imsemmija fl-istess digriet;[7]

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra l-affidavits ippreżentati mir-rikorrenti;

Ra illi permezz ta' digriet datat 7 ta' Novembru 2024 l-intimat ingħata terminu biex jippreżenta Nota ta' Sottomissjonijiet;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi r-rikorrenti krew ill-intimat il-fond kummerċjali ossija 16, "Deluxe", Triq il-Knisja, kantuniera ma' Triq Dobbie, San Ġiljan, u dana permezz ta' skrittura datata 4 ta' Novembru 2019.[8]

Illi peress illi l-intimat ma ppreżentax tweġiba fit-terminu konċess lilu, huwa rrenda ruħu kontumaċi.[9]

Illi l-ġurisprudenza tgħallem illi l-kontumaċja fiha nnifisha mhix ammissjoni iżda għandha tiġi interpretata bħala kontestazzjoni.[10]

---

[6] ibid.
[7] A fol. 73.
[8] Dokument A a fol. 8.
[9]Ara **Gasan Mamo Insurance Limited (C3143) hekk kif surrogata fid-drittijiet tal-assikurata taghha Vienna Bugelli (K.I. 643859M) sija bil-polza u sija bil-Ligi u kif ukoll l-istess Vienna Bugelli Msida Road Gzira vs Sindku u Segretarju Ezekuttiv ghan-nom u in rappreżentanza tal-Kunsill Lokali ta' San Pawl il-Bahar – Saint Paul's Bay Local Council, St Paul's Street, St Paul's Bay** deċiża mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar fit-23 ta' Ġunju 2020.
[10] Ara **EveryMatrix Holding plc vs Blue Horizon Investment APS et** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Lulju 2024; **Vincent Gatt vs Paul Attard** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Settembru 2024; Maltacom plc vs Alfred Briffa deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fit-13 ta' Marzu 2001.

Inoltre l-kontumaċja għandha tiġi nterpretata bħala oppożizzjoni għat-talba u allura l-Qrati jridu jidħlu f'ċerta dettall li jħossu li huwa meħtieġ sabiex jistabbilixxu l-verita' tal-fatti.[11]

Illi r-rikorrenti **Margarita Vnukova** xehdet permezz ta' affidavit u stqarret illi l-kirja *de quo* kienet għal għaxar (10) snin *di fermo* b'effett mill-15 ta' Novembru 2019. Spjegat li l-aħħar kera li ħallas l-intimat kienet tkopri sat-3 ta' Lulju 2022. Sussegwentement hi u żewġha laħqu ftehim mal-intimat li l-kirja kienet se tintemm b'effett mill-1 ta' Marzu 2023, sa liema data kienu dovuti €12,000 arretrati ta' kera. Spjegat in oltre li l-intimat ikkawza diversi danni fil-fond *de quo*, konsistenti, *inter alia,* f'tibdil strutturali li kien hemm bżonn isir sabiex il-binja tkun in linea mar-Regolamenti tal-Ippjanar. Spjegat li dan ix-xogħol ġie jiswa madwar €18,156. Di piu` l-intimat naqas ukoll li jħallas kont tal-konsum tad-dawl u ilma fl-ammont ta' €548.31. Kompliet tgħid li wara li saru x-xogħlijiet strutturali, huma krew il-fond lil terzi fl-1 ta' Diċembru 2023.

Dmitry Angelov, Perit inkarigat mir-rikorrenti, xehed permezz ta' affidavit fejn stqarr illi lejn l-aħħar tas-sena 2023 huwa kien għamel spezzjoni tal-fond in kwistjoni, liema fond kien diġa' familjari miegħu. Huwa stqarr li r-rikorrenti kienu nfurmawh li l-inkwilin kien abbanduna l-kirja u għalhekk talbuh jipprepara stima tax-xogħlijiet li kien hemm bżonn isiru biex il-fond jerġa' jiġi fl-istat oriġinali tiegħu. Huwa fil-fatt spezzjona l-fond fejn sab li kien hemm diversi xogħlijiet li l-inkwilin kien beda li pero` ma ġewx mitmuma jew li riedu jiġu rranġati. Huwa għalhekk ipprepara rapport li ġie esebit mal-affidavit tiegħu bħala Dokument DA1 li juri x-xogħlijiet kollha li kien hemm bżonn isiru.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti qed jitolbu s-segwenti, u ċioe`:

---

[11] ibid.

- Arretrati ta' kera mill-4 ta' Lulju 2022 sat-28 ta' Frar 2023 fl-ammont ta' €12,000;
- Ħlas tal-konsum tad-dawl u ilma fl-ammont ta' €548.31
- Danni kkawzati fil-fond *de quo* fl-ammont ta' €18,156
- Kera dovuta mill-1 ta' Marzu 2023 sal-14 ta' Novembru 2029 (perjodu rimanenti *di fermo)* fl-ammont ta' €122,550

Illi mill-atti jirriżulta illi r-rikorrenti kienu awtorizzaw lill-intimat sabiex jagħmel tibdiliet fil-fond li huma ta' natura estetika. Madanakollu l-intimat kien obbligat li jirrispetta l-permessi tal-ippjanar li bihom kien kopert il-fond. Huwa evidenti mir-ritratti li esebiet ir-rikorrenti, li l-intimat ħalla l-fond fi stat li ma setax jinkera lil terzi qabel ma jsir xi xogħol u dan kif anke jixhed ir-rapport tal-Perit Angelov.

Illi għalhekk fir-rigward tat-talbiet għall-arretrati ta' kera, għall-ħlas tal-konsum ta' dawl u ilma u għall-ħlas tax-xogħlijiet li kien hemm bżonn isiru sabiex il-fond jerġa' jiġi lokat, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti ppruvaw dawn it-talbiet sal-grad rikjest mil-liġi.

Jonqos għalhekk li tiġi eżaminata t-talba tar-rikorrenti għall-ħlas ta' kera għall-perjodu *di fermo* u li kien għadu ma għalaqx wara li l-partijiet temmew il-kirja fl-1 ta' Marzu 2023, u ċioe` perjodu ta' iktar minn sitt (6) snin. Jirriżulta illi r-rikorrenti reġgħu krew il-fond in kwistjoni permezz ta' skrittura datata 12 ta' Ottubru 2023 bil-kirja tidħol in effett mill-1 ta' Diċembru 2023. F'din l-iskrittura ġie stipulat illi għall-ewwel xahrejn ma kinux se jirċievu kera peress li kien hemm bżonn issir xi manutenzjoni.[12]

F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet ***Mary Ciantar vs Ladislaeo Giuseppe Micolucci et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' April 2010 fejn ġie ritenut hekk:

[12] Dokument MV11 a fol. 103

…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 ghat-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.

Illi dan qed jinghad fil-kuntest tal-fatt, li l-attrici kellha ghazla libera, jekk taccettax jew le l-istess cwievet; tant li setghet liberalment irrifjutathom, haga li ma ghamlitx, izda minn naha l-ohra ma tistax taccetta li tiehu l-fond lura, u fl-istess hin tippretendi li tithallas minghand il-konvenuti ghall-uzu ta' fond ghal zmien li jigi wara li hija accettat ic-cwievet tal-istess minghandhom, u allura taf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab ghandha u mhux ghandhom.[13]

L-istess ragunament ġie sostnut fis-sentenza fl-ismijiet ***Shirley Micallef vs Felipe Miranda Camargos Fabel*** deċiża minn dan il-Bord, diversament presjedut, fis-27 ta' Settembru 2023 fejn intqal is-segwenti:

Illi l-pern ta' kollox huwa dan: setgħet ir-rikorrenti tippromwovi din l-azzjoni, sa fejn din trid il-bqija tal-kera di fermo, meta hija stess aċċettat it-terminazzjoni u ċ-ċwievet tal-fond lura? Ir-risposta hija fin-negattiv, għaliex jirriżulta ċar li l-aċċettazzjoni saret mingħajr ebda tali riżerva. Illi għal dan il-Bord, l-aġir tar-rikorrenti, fejn saħansitra ġabet inkwilini ġodda b'mod immedjat sabiex jara il-post, u l-aċċettazzjoni tal-fond lura, jikkostitwixxi prova nkonfutabbli ta' rinunzja taċita għal dak li jrid il-ftehim. Dan huwa aġir għal kollox inkonsistenti mal-aspettattiva tar-rikorrenti li tiġbor xi flus rimanenti minn dik l-istess relazzjoni meta hija aċċettat it-terminazzjoni tagħha. Dak li għamlet huwa għal kollox inkonċiljabbli mal-jedd li issa qiegħed tipprova teżegwixxi. L-aċċettazzjoni taċ-ċwievet, għalhekk, kien att fatali.

[13] Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza fl-ismijiet ***Stivala Operators Ltd. vs Shandell Scicluna*** deciza mill-Qorti tal-Magistrati fil-15 ta' Lulju 2014

Illi l-Bord josserva, li a differenza tal-każijiet ċitati hawn fuq, fil-każ odjern, jirriżulta li r-rikorrenti rriservaw favur tagħhom kwalunkwe drittijiet spettanti lilhom wara t-terminazzjoni tal-kirja li seħħet permezz tal-iskrittura tat-23 ta' Frar 2023. Madanakollu, l-Bord huwa tal-fehma illi bit-terminazzjoni tal-kirja maqbula bejn il-partijiet, ir-rikorrenti effettivament irrinunzjaw għal kwalunkwe ħlasijiet ta' kera għall-perjodu rimanenti *di fermo,* iktar u iktar meta l-istess fond ġie mikri lil terzi wara ftit xhur. Illi għaldaqstant it-talba għall-kundanna tal-intimat għall-ħlas ta' kera għall-perjodu *di fermo* li kien għad fadal se tiġi miċħuda.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fl-ammont ta' tnax-il elf Ewro (€12,000.00) rappreżentanti kera dovuta minnu mill-4 ta' Lulju 2022 sat-28 ta' Frar 2023, u fl-ammont ta' ħames mija u tmienja u erbgħin Ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€548.31) rappreżentanti konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma mill-intimat;

2. Jilqa' t-tieni talba u konsegwentement jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tnax-il elf Ewro (€12,000.00), rappreżentanti kera dovuta minnu mill-4 ta' Lulju 2022 sat-28 ta' Frar 2023, u l-ammont ta' ħames mija u tmienja u erbgħin Ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€548.31) rappreżentanti konsum tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma, bl-imgħaxijiet fuq l-istess ammonti dekorribbli mill-4 ta' Ġunju 2024[14] sad-data tal-pagament effettiv;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-intimat huwa responsabbli għad-danni li kkaġuna lir-rikorrenti, inkluz, iżda mhux biss, ħsarat fil-fond li ġie mikri lilu u fl-oġġetti mobbli li kienu jinstabu ġewwa l-istess fond;

---

[14] Data li fiha l-intimat ta ruhu b'notifikat bil-proceduri odjerni

4. Jilqa' r-raba' talba u jillikwida s-somma ta' tmintax-il elf, mija u sitta u ħamsin ewro(€18,156) rappreżentanti danni kkaġunati mill-intimat fil-fond "Deluxe", Triq il-Knisja, kantuniera ma' Triq Dobbie, San Ġiljan;

5. Jilqa' l-ħames talba u jikkundanna, konsegwentment, lill-intimat sabiex iħallas, lir-rikorrenti, d-danni hekk likwidati fis-somma ta' tmintax-il elf, mija u sitta u ħamsin ewro (€18,156), bl-imgħaxijiet mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;

6. Jiċħad is-sitt talba;

7. Jiċħad is-seba' talba;

8. Jiċħad it-tmien talba.

Bl-ispejjeż, inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju Numru 496/23 kontra l-intimat.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur