BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 20 ta' Frar 2025

Rikors Nru: 431/2024
Nru fuq il-Lista: 1

Simon Delicata (K.I. 106469M)

vs

Ralph Scerri (K.I. 358168M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur imressaq fl-24 ta' Ottubru 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-attur huwa sid tal-fond 3, Caledonia Tower, Qui Si Sana Seafront, Sliema.*

2. *Illi 3, Caledonia Tower, Qui Si Sana Seafront, Sliema ġie mikri lill-intimat skont ftehim ta 'kera datat 1 ta 'Awwissu 2019 (kopja hawn*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

anness u mmarkat bħala DOK A) għal perjodu ta ' ħames (5) snin dekoribbli mill-1 ta 'Awwissu 2019 versu l-kera ta 'elf u ħames mitt Euro (€1500) kull xahar bil-quddiem (Dok A; Flimkien mal-istess ftehim għall-kirja tal-fond ġie iffirmat ftehim għal kiri ta' l-għamara u l-mobbli għall-istess perjodu ta' ħames (5) snin dekoribbli mill-1 ta 'Awwissu 2019 versu l-kera ta' ħames mija u disgħin Euro (€590) kull xahar bil-quddiem (kopja hawn anness u mmarkat bħala Dok B).

3. *Illi wara d-daħla fis-seħħ tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta, rrikorrent Simon Delicata debitament irreġistra l-kirja mal-Awtorita tad-Djar (Dok Ċ)*

4. *Illi l-attur bagħat jinnotifka lill-konvenut li l-kirja kienet ser tiġi terminata fi tmien it-terminu tal-kuntratt ta' kera u ċioe fil-31 ta' Lulju 2024 u dan ai termini tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan l-avviż intbagħat anki tramite l-Awtorita tad-Djar (Dok D).*

5. *Illi skond l-Artikolu 18 tal-kuntratt tal-kera, jekk il-kuntratt ikun terminat u l-okkupant ma jivvakax mill-fond, l-istess okkupant ikun suġġett għal kirja ta' €200 kuljum sakemm jivvaka effettivament mill-fond.*

6. *Illi l-intimat naqas milli jħallas il-kera pagabbli għall-iskadenza ta ' Lulju 2023 u dan bi ksur tal- kundizzjonijiet miftehma fuq l-istess ftehim ta 'kera. Inoltre il-kontijiet tad-dawl dawl u ilma mill-31 ta' Marzu 2024 sal-ġurnata tal-preżentata tar-rikors odjern huwa għadhom dovuti;*

7. *Illi minkejja li l-intimat ġie interpellat ripetutament sabiex jivvaka mill-istess fond fi tmien il-kirja u jirritorna l-pussess battal tal-fond, huwa baqa' inadempjenti;*

8. *Illi għalhekk il-kirja hija terminata u l-intimat għandu jiżgombra mill-fond u jirritorna l-pussess battal tal-fond;*

9. *Illi għalhekk ir-rikorrent qiegħed jippreżenta dawn il-proċeduri sommarji sabiex jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara l-kirja tal-fond terminata u jordna l-iżgumbrament tal-intimat, b'riżerva għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrent inkluż iżda mhux limitatament għall-arretrati ta 'kera, danni prelikwidati, danni ulterjuri, spejjeż fosthom dawl u ilma u ħsarat, u telf ta 'qliegħ.*

10. *Illi sa fejn jaf ir-rikorrent, l-intimat m'għandux difiża x'jgħati kontra t-talbiet tar-rikorrent;*

11. *Illi għaldaqstant ir-rikorrent qiegħed jintavola dawn il-proceduri sommarji speċjali ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta 'Malta.*

Għaldaqstant *l-esponent jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jaqta 'u jiddeċiedi billi:*

1. *Jilqa 'it-talbiet tar-rikorrent mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża, u dan ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta ' Malta.*

2. *Jiddikjara li l-kirja tal-fond 3 Caledonia Tower, Qui si Sana, Sliema, ġiet terminata.*

3. *Jawtorizza lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-fond 3 Caledonia Tower, Qui si Sana, Sliema, u jordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-*

fond u jrodd il-pussess battal tal-fond, u dan fi żmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.

4. *Jikkundanna lill-intimat iħallas is-somma ta' elfejn u disgħin Euro (€2,090) bħala kera għax-xahar ta' Lulju 2024.*

5. *Jikkundanna lill-intimat iħallas is-somma ta' mitejn Euro (€200) għal kuljum li baqa' jokkupa l-fond mill-1 ta' Awwissu 2024.*

6. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat huwa responsabbli ukoll ghal kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament, inkluż l-kirja li tkun dovut u/jew kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma jew kontijiet oħrajn, u jillikwida l-istess ammonti.*

7. *Jikkundanna lill-intimat sabiex jħallas kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv żgumbrament , inkluż l-kirja li tkun dovut u/jew kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma jew kontijiet oħrajn, sal-effettiv żgumbrament.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-6 ta' Novembru 2024[2].

Ra n-nota tal-intimat mressqa fis-7 ta' Frar 2025[3] msejsa fuq l-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Frar 2025[4] fejn il-kontendenti talbu differiment bil-għan li tintlaħaq transazzjoni.

[2] A fol 13 tal-proċess.
[3] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 36 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[5] fejn il-konvenut ressaq nota t'ammissjoni fir-rigward tal-ewwel tlett talbiet[6]. Fl-istess seduta, r-rikorrent ressaq nota ta' ċessjoni fir-rigward tat-talbiet l-oħra.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi kif jirriżulta mill-*iter* proċesswali hawn fuq magħmul, l-intimat għażel li jammetti l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti. Huwa ndubitat li ammissjoni bħal din hija aktar qawwija minn kull prova oħra għaliex "*confessio est probatio probatissima"*[7]. Għalhekk, f'każ fejn din iseħħ, idejn il-Bord ikunu marbuta u jkun jista' biss jilqa' t-talba. Jiġi wkoll mfakkar li meta s-seħħ ammissjoni, ġudikant għandu jgħaddi sabiex jilqá dak mitlub iżda mhux li jiddikjara l-mertu tal-proċediment eżawrit[8].

Illi għalhekk il-Bord sejjer jilqa' dawn it-tlett talbiet.

Illi mbagħad, fid-dawl tan-nota ta' ċessjoni magħmula llum regolarment[9], il-Bord sejjer jastjeni milli jqis it-talbiet l-oħra.

---

[5] Verbal relattiv jinsab a fol 37 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 38 tal-proċess.
[7] *La confessione é la superprova.* – Brocardo 940 *bis* – **Dizionario dei Termini Ġiuridici e dei Brocardi Latini,** Edoardo Mori, VII ed, fol 101.
[8] Ara f'dan is-sens dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Grima vs Alfred Attard *et,*** (App Ċiv Nru: 3/2013/2), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar is-6 ta' Ottubru 2020. Issir referenza wkoll għas-sentenza riċentement fis-sentenza fl-ismijiet **HSBC Bank Malta p.l.c. vs Lawrence Grima et,** (Rik Ġur Nru: 646/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Ottubru 2021.
[9] Ara artikolu 180(2)(iii) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1. Jilqa’ l-ewwel talba.
2. Jilqa’ t-tieni talba.
3. Jilqa’ t-tielet talba u b’hekk jordna li l-intimat jiżgombra mill-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri sat-13 ta’ April 2025.
4. Jastjeni milli jqis it-talbiet rimanenti fid-dawl taċ-ċessjoni msemmija.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri u tal-ittra uffiċjali indikata fir-rikors promotur jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur