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

Illum 15 ta' April 2025

Rikors Numru 105/2024

Louie Camilleri (KI 422777M)

-vs-

Claudio Terranova
(Detentur tal-Passaport Taljan bin-Numru AT9536766)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Louie Camilleri** fis-27 ta' Frar 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi permezz ta' ftehim ta' kera datat l-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) r-rikorrenti kera l-appartament numru 2, fil-blokk ta' appartamenti bl-isem Casa Mayfair, Saint Dominic Street, Sliema lill-intimat u lil terza persuna Eleonora Ali, li m'għadhiex tokkupa l-fond (kopja tal-ftehim ta' kera anness u mmarkat bhala **'Dok A'**).*

2. *Illi ir-reġistrazzjoni ta' din il-kera nghatat in-numru ta' referenza LL013769 mill-Awtorita' tad-Djar (konferma tar-registrazzjoni mill-Awtorita' tad-Djar annessa u mmarkata bhala **'Dok A1'**)*

3. *Illi skond l-istess ftehim ta' kiri, l-kirja kienet ghal tnax (12) il-xahar, u l-intimat kien ihallas kera ta' seba' mija hamsa u sebghin Ewro (€775) kull xahar bil-quddiem lill-esponenti.*

4. *Illi permezz ta' ftehim ta' kera datat ghoxrin (20) ta' Lulju tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin (2021) r-rikorrenti rega' kera l-istess fond lill-intimat u lil terza persuna ohra, Alice Gana, li m'ghadhiex tokkupa il-fond, liema kirja ġiet estiża minn dik tas-sena ta' qabel (kopja tal-ftehim ta' kera anness u mmarkat bhala **'Dok B'** u konferma tat-tigdid tal-kirja mill-Awtorita' tad-Djar annessa u mmarkata bhala **'Dok B1'**).*

5. *Illi skond l-istess ftehim ta' kera, l-kirja kienet ghal tnax (12) il-xahar, u l-intimat kien ihallas kera ta' seba' mija hamsa u sebghin Ewro (€775) kull xahar bil-quddiem.*

6. *Illi wara li għaddew it-tnax-il xahar, din il-kirja ġiet estiża ghal sena ohra awtomatikament bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 604, u konsegwentement, il-kirja kellha tittermina fit-30 ta' Gunju 2023 (konferma tat-tigdid tal-kirja mill-Awtorita' tad-Djar annessa u mmarkata bhala **'Dok C'**).*

7. *Illi peress illi r-rikorrenti ma xtaqx illi l-kirja in kwistjoni testendi għal wara t-30 ta' Gunju 2023, hu bghat ittra rregistrata, fl-10 ta' Marzu 2023, lill-intimat fejn infurmah b'din l-intenzjoni illi l-kirja tiġi terminata, u li ghalhekk l-intimat kellu jivvaka l-fond fit-30 ta' Gunju 2023 (kopja tal-ittra annessa u prova li giet mibghuta annessi u mmarkata bhala '**Dok C1'** u '**Dok D'** rispettivament, kif ukoll konferma mill-Awtorita' tad-Djar illi r-registrazzjoni tal-kera intemmet fit-30 ta' Gunju 2023 annessa u mmarkata bhala **'Dok E'**).*

8. *Illi madankollu, u ghalkemm gie interpellat kemm-il darba sabiex jivvaka mill-imsemmi appartament u jirrilaxxah battal favur l-esponenti, kif ukoll illi iħallas kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond, l-intimat Claudio Terranova baqa' jokkupa l-fond imsemmi sal-4 ta' Frar 2024 waħdu (messaġġ mingħand l-inkwilin li juri dan anness u mmarkat bħala **'Dok F'**), u dan minghajr ma ħallas xejn bejn l-1 ta' Lulju 2023 u l-4 ta' Frar 2024.*

9. *Illi l-esponenti hu dovut l-ammont ta' hamest elef hames mija erbgha u hamsin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€5,554.52) li ikopri l-kumpens ghax-xhur*

bejn l-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn tlieta u ghoxrin (2023) u l-erbgħa (4) ta' Frar tas-sena elfejn erbgha u ghoxrin (2024) ai termini tal-Artikolu 18 tal-Kap 604 tal-Ligijiet ta' Malta.

10. *Illi apparti minn hekk, l-intimat kkawża ħafna ħsarat fl-appartament in kwistjoni, b'tali mod illi r-rikorrenti kellu jinkorri u għadu qed jinkorri l-ispejjeż sabiex il-fond jitqiegħed fil-kundizzjoni li kien qabel ma bdiet il-kirja u jiġu rimedjati ħsarat kkawżati mill-intimat, u dan kif ser jigi pruvat waqt is-smiegh tal-kawza.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitlob li dan l-Onorabbli Bord joghgbu;

1. *Jiddikjara illi r-relazzjoni ta' kera bejn il-partijiet ġie fi tmiemu fit-30 ta' Ġunju 2023;*
2. *Jiddikjara illi l-intimat baqa' jokkupa l-appartament numru 2, fil-blokk ta' appartamenti bl-isem Casa Mayfair, Saint Dominic Street, Sliema illegalment lil hinn mill-iskadenza tat-titolu tiegħu fit-30 ta' Ġunju 2023, liema okkupazzjoni illecita baqghet ghaddejja sal-4 ta' Frar 2024;*
3. *Jiddikjara illi l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fl-ammont ta' hamest elef hames mija erbgha u hamsin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€5,554.52), jew somma oħra verjuri, li jirrapreżenta l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond ghax-xhur bejn l-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn tlieta u ghoxrin (2023) u l-erbgħa (4) ta' Frar tas-sena elfejn erbgha u ghoxrin (2024);*
4. *Jiddikjara illi l-intimat ikkawża ħsarat fl-appartament tar-rikorrenti;*
5. *Jillikwida d-danni u spejjeż sofferti mir-rikorrenti sabiex l-appartament jitqiegħed fil-kundizzjoni li kien qabel ma beda il-kirja.*
6. *Jordna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-kumpens fl-ammont ta' hamest elef hames mija erbgha u hamsin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€5,554.52), jew somma oħra verjuri, li jirrapreżenta l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond ghax-xhur bejn l-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn tlieta u ghoxrin (2023) u l-erbgħa (4) ta' Frar tas-sena elfejn erbgha u ghoxrin (2024)*
7. *Jordna lill-intimat iħallas l-ispejjeż u d-danni hekk likwidati lir-rikorrenti, sabiex l-appartament jitqiegħed fil-kundizzjoni li kien qabel ma beda il-kirja.*

Ra illi l-intimat debitament notifikat fil-21 ta' Awwissu 2024 ma ppreżenta ebda risposta;

Sema' x-xhieda;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent pproċeda b'din il-kawża sabiex dan il-Bord jikkundanna lill-intimat iħallas kumpens għall-okkupazzjoni tiegħu tal-fond Casa Mayfair, Flat 2, St. Dominic Street, Sliema u dana wara li ma vvakax mill-istess fond wara li ġiet fi tmiemha l-kirja li kellu. In oltre, r-rikorrent qed jitlob ukoll likwidazzjoni tad-danni u spejjeż sofferti minnu sabiex l-appartament in kwistjoni jiġi f'kundizzjoni tajba li jista' jerġa' jinkera.

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrent jirriżulta illi fl-1 ta' Lulju 2020, il-partijiet u terza persuna ffirmaw kuntratt ta' kera fir-rigward tal-fond in kwistjoni versu l-ħlas ta' seba' mija u ħamsa u sebgħin ewro (€775) fix-xahar.[1] Din il-kirja ġiet imġedda għal sena oħra bl-istess kundizzjonijiet permezz ta' ftehim bejn il-partijiet u terz iffirmat fl-20 ta' Lulju 2021 effettiv mill-1 ta' Lulju 2021.[2] Din il-kirja ġiet estiża awtomatikament għal sena oħra b'applikazzjoni tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirriżlta li dawn il-kirjiet kollha kienu ġew debitament reġistrati mal-Awtorita` tad-Djar.

Fil-5 ta' Marzu 2023, ir-rikorrent kien bagħat ittra reġistrata lir-rikorrent li ma kinitx l-intenzjoni tiegħu li jġedded il-kirja oltre t-30 ta' Ġunju 2023.[3] Jirriżulta li din l-ittra nġabret mill-intimat fil-11 ta' Marzu 2023.[4] Madanakollu, l-intimat baqa' ma ħariġx mill-fond in kwistjoni sakemm fl-4 ta' Frar 2024 huwa bagħat messaġġ lir-rikorrent li kien telaq mill-appartament. Ir-rikorrent wieġbu li kien mar jara l-appartament u li kien se jibgħatlu l-ispejjeż għat-tindif tal-istess u għad-danni li sab u wkoll talbu seba' (7) xhur kera. L-intimat wieġbu li ma kienx Malta u li ma kienx se jirritorna lejn Malta.[5] Dan il-fatt ma jirriżultax li huwa minnu

[1] Skrittura a fol. 9
[2] Skrittura a fol. 17
[3] Dokument C1 a fol. 23
[4] Ara *tracking history* a fol. 94
[5] Dokument a fol. 27

stante li l-intimat ġie notifikat ġewwa fond fil-Gżira fil-21 ta' Awwissu 2024.

Ir-rikorrent xehed illi fl-aħħar perjodu tal-kirja l-intimat beda jevitah wara li qallu li ried imur jara l-istat tal-appartament peress li kellu jsieb imur jgħix fih it-tifel tiegħu. Spjega li meta l-appartament reġa' ġie fil-pussess tiegħu huwa sab li l-intimat kien ħalla straġi u kellu jirranġa xi affarijiet imkissrin u wkoll inaddaf il-ħmieġ li ħalla warajh. Dwar dawn il-fatti huwa ppreżenta numru ta' ritratti li juru kif sab il-fond wara li telaq l-intimat. Huwa esebixxa wkoll erba' (4) riċevuti ta' spejjeż magħmula minnu sabiex il-fond jerġa' jiġi fi stat abitabbli, liema spejjeż jammontaw għal €705.18.

Illi kif intqal iktar 'il fuq, l-intimat huwa kontumaċi.

Il-Bord jirrileva li hu paċifiku li l-kontumaċja ma hijiex ammissjoni[6] u skont kif dejjem ġie ritenut minn dawn il-Qrati, il-kontumaċja għandha tiġi interpretata wkoll bħala oppożizzjoni u l-Qorti għalhekk tidħol f'ċerti dettalji li tħoss illi huma meħtieġa biex tistabbilixxi l-verita` tal-fatti.[7] Għalhekk dan il-Bord qies b'reqqa l-kontenut tar-rikors promotur, qies ukoll bir-reqqa d-dokumenti annessi mal-istess rikors u mal-affidavit tar-rikorrent, u wara li għamel il-kostatazzjonijiet tiegħu huwa sodisfatta mill-fondatezza tat-talba tar-rikorrent kemm fir-rigward tal-ħlas tal-kumpens dovut u kif ukoll ir-rimborz ta' danni sofferti minnu.

DECIDE

Għal dawn il-motivi, il-Bord, qiegħed jaqta' u jiddeċiedi, billi fil-kontumaċja tal-intimat jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrent u konsegwentement:

1. Jiddikjara illi r-relazzjoni ta' kera bejn il-partijiet ġiet fi tmiemha fit-30 ta' Ġunju 2023;

[6] ***Charles Saliba s Salvu Borg***, Qorti tal-Appell (Superjuri) 27 ta' Gunju 1997

[7] Ruth Apap vs Noel Apap, Prim'Awla tal-Qorti Civili, 30 ta' Gunju 1995 u Emanuel Spiteri et vs Benedetta Meilak noe., Prim'Awla tal-Qorti Civili, 15 ta' Jannar 2014.

2. Jiddikjara illi l-intimat baqa' jokkupa l-appartament numru 2, fil-blokk ta' appartamenti bl-isem Casa Mayfair, Saint Dominic Street, Sliema illegalment lil hinn mill-iskadenza tat-titolu tiegħu fit-30 ta' Ġunju 2023, liema okkupazzjoni illeċita baqgħet għaddejja sal-4 ta' Frar 2024;
3. Jiddikjara illi l-intimat huwa debitur tar-rikorrent fl-ammont ta' ħamest elef, ħames mija u erbgħa u ħamsin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€5,554.52), liema ammont jirrapreżenta l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond għax-xhur bejn l-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023) u l-erbgħa (4) ta' Frar tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024);
4. Jiddikjara illi l-intimat ikkawża ħsarat fl-appartament tar-rikorrenti;
5. Jillikwida l-ammont ta' seba' mija u ħames ewro u tmintax-il ċenteżmu (€705.18) rappreżentanti danni u spejjeż sofferti mir-rikorrent sabiex l-appartament jitqiegħed fil-kundizzjoni li kien qabel ma beda il-kirja;
6. Jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens fl-ammont ta' ħamest elef ħames mija u erbgħa u ħamsin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€5,554.52), rappreżentanti l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond għax-xhur bejn l-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023) u l-erbgħa (4) ta' Frar tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024);
7. Jordna lill-intimat iħallas is-somma ta' seba' mija u ħames ewro u tmintax-il ċenteżmu (€705.18) lir-rikorrent rappreżentanti spejjeż u danni sofferti minnu sabiex l-appartament jitqiegħed fil-kundizzjoni li kien qabel ma beda il-kirja.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-Mandat ta' Sekwestru li ġie ntavolat kontestwalment ma' dawn il-proċeduri, a karigu tal-intimat u bl-imgħax legali fuq is-somom hawn fuq imsemmija mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur