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

Illum 20 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 317/2024

Joseph Craig Schembri (Karta tal-Identita` Numru 572580(M))

Vs

Novaric Ltd (C63881)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Joseph Craig Schembri** fl-4 ta' Lulju, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi ir-rikorrenti u Alban GJ Thika, bħala rappresentant tal-intimata Novaric Ltd, iffirmaw kuntratt lokatizzju datat l-1 t'Awwissu 2023 (vide* ***DOK W*** *anness) b'referenza għall-fond 64, Lawnswood, Triq il-Marġ, Attard ATD2382.*

2. *Illi skont il-klawsola 1.2 tal-istess kuntratt, hemm provdut illi Novaric Ltd, qua inkwilina, assumiet l-obbligu illi tħallas il-kera mensili ta' elf u ħames mitt Ewro (****€1,500****), pagabbli bil-quddiem, fl-ewwel ġurnata ta' kull xahar.*

3. *Illi di fatti, u minkejja s-suespost, l-aħħar skadenza ta' kera li tħallset mill-intimata tkopri x-xahar ta' Frar 2024, b'dan għalhekk hija naqset milli teffetwa l-pagamenti li sfaw dovuti għax-xhur ta' Marzu 2024, April 2024, Mejju 2024 u għall-ewwel ħames t'ijiem ta' Ġunju qabel l-istess kirja ġiet tterminata mis-6 ta' Ġunju 2024, permezz ta' e-mail mibgħuta għan-nom tar-rikorrent dakinhar stess (ara* ***DOK X2****) u li magħha ġiet akkluża kopja ta' ittra reġistrata li ntbagħtet lil Novaric Limited ġurnata qabel, ċioe' fil-5 ta' Ġunju, 2024 (vide* ***DOK X1****).*

4. *Illi fil-fatt ir-rikorrent bagħat diversi nterpellanzi (inkluż* ***DOK X1 u X2****), sia permezz ta' emails u kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali datata 12 t'April 2024 (vide* ***DOK Y1*** *anness). Madanakollu, sal-ġurnata tal-lum, l-intimata baqgħet debitriċi tal-mittenti fis-somma kumplessiva ta' erbat elef seba' mija u ħamsin (****€4,750****) Ewro rappreżentanti arretrati ta' kera.*

5. *Illi f'dan ir-rigward, u għal kull bwon fini, huwa rilevat illi l-unika risposta li qatt irċieva l-esponenti kienet e-mail tas-6 ta' Ġunju, 2024 fejn is-Sur Thika, f'isem is-soċjeta' konvenuta, irrikonoxxa n-nuqqasijiet kuntrattwali tas-soċjeta' konvenuta u addirittura qabel illi r-relazzjoni lokatizzja ta' bejn il-partijiet ormai tista' tiġi kkunsidrata mitmuma (għalkhemm, skont ir-rikorrent, dan ġie mistqarr fuq pretest kompletament żbaljat) (vide* ***DOK Y2****). Minkejja dan, il-konvenuta la ħallset il-pendenzi dovuti u wisq anqas raddet lura l-pussess tal-fond in mertu.*

6. *Illi dan ifisser li l-intimata għadha qed tokkupa l-fond tar-rikorrent b'mod illegali w abbużiv u għalhekk irrendiet lilha nnifisha responsabbli għall-ħlas ta' penali kontemplati fil-klawżola numru 10.3 tal-ftehim de quo li jikkontempla l-ħlas ta' mitejn Ewro (€200) għal kull ġurnata li l-inkwilina tonqos milli tivvaka mill-fond de quo wara li l-kirja tkun ġiet itterminata.*

7. *Illi in oltre, b'referenza speċifika għall-klawżola 5.2 tal-kuntratt lokatizzju surriferit, l-intimata hija obbligata tħallas lill-esponent għall-konsum tad-dawl u ilma magħmul fil-fond de quo, liema ħlas għandu jsir flimkien mal-ħlas mensili ta' kera kif fuq spjegat.*

8. *Illi l-intimata naqset milli taderixxi mal-obbligi kuntrattwali tagħha billi m'effetwax il-ħlasijiet marbuta mal-konsum tad-dawl u ilma kif reġistrat mil-14 ta' Novembru tal-2023 'l quddiem. B'hekk, sal-lum jonqos li jsiru l-ħlasijiet dovuti f'dan ir-rigward mill-ġurnata tal-14 ta' Novembru 2023 sa' meta r-rikorrent jingħata lura l-pusess vakanti tal-fond de quo. Hawn ukoll, minkejja varji interpellanzi bonajri li saru għal tali arretrati, dawn għadhom pendenti.*

9. *Illi sal-lum, r-rikorrenti għad jeħtieġlu jikkristallizza l-arretrati dovuti għall-konsum tad-dawl u ilma, u ser ikun qed jippreżenta prospett aġġornat f'dan ir-rigward fil-perkors tal-proċeduri odjerni.*

10. *Illi għalhekk, fl-isfond tas-suespost, jeżistu inter alia l-elementi kollha rikjesti mil-liġi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fil-*

fehma tar-rikorrent l-intimata m'għandha ebda eċċezzjonijiet validi x'jagħtu skond il-liġi kif anke dikjarat fl-affidavit ġuramentat li qed jiġi hawn anness bħala ***Dok. Z*** *u għalhekk din il-kawża għandha tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ u skond proċeduri speċjali sommarji.*

Tgħid għalhekk l-intimata għaliex m' għandux dan l-Onorabbli Bord:

i. *Jiddispensa bis-smiegħ tal-kawża a tenur tal-artikolu 16A et sequitur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

ii. *Jiddikjara li l-lokazzjoni magħmula bl-iskittura fuq premessa tal-1 t'Awwissu 2023 hija terminata.*

iii. *Jikkundanna lill-intimata tizgombra u tirrilaxxja il-pussess vakanti tal-fond 64, Lawnswood, Triq il-Marġ, Attard fuq imsemmija a favur tar-rikorrenti.*

iv. *Jiddikjara li l-intimata għandha tħallas is-somma totali ta' erbat elef seba' mija u ħamsin (**€4,750**) Ewro rappreżentanti arretrati ta' kera dovuti b'rabta mal-kirja in mertu waqt li din kienet għadha fis-seħħ.*

v. *Jiddikjara li l-intimata għandha tħallas ukoll l-arretrati kollha li jirrelataw għall-konsum ta' dawl u ilma b'rabta mal-fond in mertu waqt illi l-kirja de quo kienet għadha fis-seħħ.*

vi. *Jordna lill-intimata tħallas l-ammonti kollha dovuti in linea ta' arretrati ta' kera kif imfissra fit-talba numru (iv) aktar il-fuq.*

vii. *Jordna lill-intimata tħallas l-ammonti rappreżentanti l-arretrati relatati mal-konsum ta' dawl u ilma kif imfissra fit-talba numru (v) aktar il-fuq.*

viii. *Jiddikjara illi l-intimata hija responsabbli għall-ħlas ta' penali kif kontemplati taħt il-klawżola 10.3 tal-ftehim lokatizzju de quo stante li sal-lum hija naqset milli tivvaka mill-fond de quo u/jew milli trodd lura ċ-ċwievet tal-istess lir-rikorrent*

ix. *Tillikwida ammont ta' penali dovuta mill-intimata Novaric Ltd lir-rikorrent, hekk skont it-talba preċedenti*

x. *Tordna illi l-intimata tħallas lir-rikorrent l-ammont ta' penali kif likwidati skont iż-żewġ talbiet preċedenti*

Ra s-sentenzi parzjali tat-28 ta' Jannar 2025 li permezz tagħha laqa' l-ewwel tliet talbiet kif dedotti mir-rikorrent;

Sema' x-xhieda mressqa mir-rikorrent;

Ra l-affidavit tar-rikorrent;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

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

Ikkunsidra:

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi r-rikorrent kien ikkonċeda il-fond numru 64, Lawnswood, Triq il-Marġ, Attard lis-soċjeta\` intimata b'titolu ta' kera għal żmien sentejn u dana permezz ta' skrittura datata l-1 ta' Awwissu 2023 versu l-ħlas ta' kera ta' elf u ħames mitt ewro (€1500) fix-xahar eskluża l-VAT għall-ewwel sena.[1]

Mill-affidavit tar-rikorrent ippreżentat mar-rikors promutur jirriżulta li s-soċjeta\` intimata hija inadempjenti fil-ħlas tal-kera peress li l-aħħar kera li ħallset kien fi Frar 2024. Jirriżulta wkoll illi s-soċjeta\` intimata hija inadempjenti fil-ħlas tal-konsum tad-dawl u ilma. Minkejja diversi tentattivi biex tinstab soluzzjoni bejn il-partijiet, is-soċjeta\` intimata baqgħat ma ħallsitx dak dovut minnha. Għalhekk fis-6 ta' Ġunju 2024, il-konsulent legali tar-rikorrent bagħat emejl lir-rappreżentant tas-soċjeta\` intimata fejn infumaha li r-rikorrent kien qiegħed ixolji l-kirja *de quo*. Ġiet ukoll ippreżentata ittra uffiċjali datata 12 ta' April 2024 tintima lis-soċjeta\` intimata tonora l-obbligi assunti minnha.[2] Ir-rikorrent xehed illi r-rappreżentant tas-soċjeta\` intimata kien wieġeb għall-emejl tas-6 ta' Ġunju 2024 u ammetta li kien hemm kera dovuta u li l-kuntratt ta' kera m'għadux fis-seħħ għal raġunijiet diversi minn dak li kien qed isostni r-rikorrent, liema raġunijiet huwa ma qabilx magħhom.

[1] Dokument W a fol. 10
[2] Kopja esebita a fol. 43

Ir-rikorrent saħaq illi ladarba s-soċjeta` intimata naqset milli tonora l-obbligi tagħha, skattaw penali ta' mitejn ewro (€200) kuljum ai termini ta' klawsola 10.3 tal-kuntratt peress li l-istess soċjeta` ma rritornatx iċ-ċwievet tal-proprjeta` in kwistjoni wara li l-kirja ġiet fi tmiemha.

F'affidavit ulterjuri ppreżentat fis-7 ta' Marzu 2025, ir-rikorrent xehed illi ċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni ġew ritornati lilu fil-25 ta' Frar 2025 u li għalhekk hemm penali dovuti mis-7 ta' Ġunju 2024 sal-25 ta' Frar 2025 fl-ammont ta' tnejn u ħamsin elf u sitt mitt ewro (€52,600). Oltre dan is-soċjeta` intimata ma ħallsitx il-kera għall-perjodu minn Marzu 2024 sas-6 ta' Ġunju 2024 fl-ammont ta' erbat elef, seba' mija u disgħin Ewro (€4790). Apparti dawn l-ammonti, kien hemm arretrati ta' dawl u ilma rigwardanti l-istess fond ta' ċirka elfejn ewro (€2000).

Illi r-rikorrent ipproduċa bħala prova rappreżentant ta' ARMS Ltd. li ppreżentat l-aħħar kont li ħareġ fir-rigward tal-fond in kwistjoni u li jkopri l-perjodu mill-11 ta' Settembru 2024 sat-12 ta' Novembru 2024. Il-bilanċ ta' dan il-kont kien ta' elf, tmien mija u tlieta u għoxrin ewro u sittin ċenteżmu (€1823.60).

Illi s-soċjeta` intimata ma offriet l-ebda tip ta' difiża għal dak mitlub mir-rikorrent.

Illi għaldaqstant, fin-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti tas-soċjeta` intimata, u wara li l-Bord qies id-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrent u l-provi kollha mressqa minnu iqis illi t-talbiet rimanenti huma mistħoqqa.

DECIDE

Għaldaqstant il-Bord, qiegħed jiddisponi mit-talbiet rimanenti tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li s-soċjeta` intimata għandha tħallas lir-rikorrent is-somma totali ta' erbat elef seba' mija u ħamsin (€4,750) Ewro rappreżentanti arretrati ta' kera dovuti b'rabta mal-kirja in mertu waqt li din kienet għadha fis-seħħ;
2. Jilqa' l-ħames talba u jiddikjara li s-soċjeta` intimata għandha tħallas ukoll lir-rikorrent l-arretrati kollha li jirrelataw mal-

konsum ta′ dawl u ilma b′rabta mal-fond in kwistjoni waqt illi l-kirja *de quo* kienet għadha fis-seħħ u dana fl-ammont ta′ elf, tmien mija u tlieta u għoxrin ewro u sittin ċenteżmu (€1823.60);

3. Jilqa′ s-sitt talba u jordna lis-soċjeta intimata tħallas lir-rikorrent l-ammont ta′ erbat elef, seba′ mija u ħamsin ewro (**€4,750**) rappreżentanti arretrati ta′ kera kif imfissra fil-paragrafu wieħed (1) iktar ′il fuq, bl-imgħaxijiet legali mill-20 ta′ Mejju 2024;
4. Jilqa′ s-seba′ talba u jordna lis-soċjeta` intimata tħallas lir-rikorrent l-ammont ta′ elf, tmien mija u tlieta u għoxrin ewro u sittin ċenteżmu (€1823.60) rappreżentanti l-arretrati relatati mal-konsum ta′ dawl u ilma kif imfissra fil-paragrafu tnejn (2) hawn fuq, bl-imgħax legali mid-data ta′ din is-sentenza;
5. Jilqa′ t-tmien talba u jiddikjara illi s-soċjeta` intimata hija responsabbli għall-ħlas ta′ penali kif kontemplati taħt il-klawsola 10.3 tal-ftehim lokatizju stante li hija naqset milli tivvaka mill-fond *de quo* u/jew milli trodd lura ċ-ċwievet tal-istess lir-rikorrent sal-25 ta′ Frar 2025;
6. Jilqa′ d-disa′ talba u jillikwida l-ammont ta′ tnejn u ħamsin elf u sitt mitt ewro (€52,600) rappreżentanti penali dovuti mis-soċjeta′ intimata lir-rikorrent ai termini ta′ klawsola 10.3 tal-ftehim lokatizju;
7. Jilqa′ l-għaxar talba u jordna lis-soċjeta` intimata tħallas lir-rikorrent l-ammont ta′ tnejn u ħamsin elf u sitt mitt ewro (€52,600) rappreżentanti penali kif likwidati skont iż-żewġ paragrafi preċedenti, bl-imgħax legali mid-data ta′ din is-sentenza.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta` intimata.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur