Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Mark Attard

Vs

Johan Huy

Rik Nru: 162/20

Illum 9 ta' Dicembru 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-**rikorrenti** li jaqra hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura datata 1 ta' Novembru, 2017 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'A') l-esponenti kera lill-intimat il-fond urban bl-isem 'Denise' fi Triq is-Soll, Santa Venera ghall-perjodu ta' sena b'effett mill-1 ta' Novembru, 2017 versu l-kera ta' €5,400 fis-sena rinnovabbli ghal sena ohra sal-31 ta' Ottubru 2019;

2. Illi meta skadiet il-kirja inkluz it-terminu ta' estensjoni fil-31 ta' Ottubru 2019, l-intimat bil-kunsens tal-esponent baqa' fil-pussess tal-imsemmi fond ihallas il-kera kull xahar bil-quddiem issa bir-rata ta' €550 fix-xahar sabiex b'hekk il-kirja baqghet tiggedded ghal termini konsekuttivi ta' xahar kull wiehed skont il-ligi;

3. Illi l-intimat beda ma jhallasx ir-retta ta' kera kollha pattwita (minkejja illi l-esponent gharraf lill-intimat li huwa kien lest li, in vista tas-sitwazzjoni tal-Covid-19, jaccetta ammont ridott ta' €400 bejn April u Gunju minflokk €550 fix-xahar, li kienet ir-rata ta' kera gdida li dahlet fis-sehh fl-1 ta' Novembru 2019) tant li ghax-xhur minn April sa Awwissu, 2020 l-intimat hallas biss is-somma ta' €250 fix-xahar akkont tal-kera minnu dovuta u ghalhekk ghal dawn il-hames xhur ghandu jaghti lill-esponent is-somma ta' elf u hames mitt Ewro (€1,500) u cioe' €300 ghal 5 darbiet;

4. Illi naturalment id-discount li l-esponent kien dispost li japplika kieku l-intimat onora l-obbligi tieghu m'huwiex izjed applikabbli u hija dovuta r-rata ta' kera shiha minghajr ebda tnaqqis;

5. Illi l-esponent gharraf lill-intimat li m'huwiex bi hsiebu jerga' jgeddidlu l-kera oltre l-ahhar ta' Awwissu 2020 izda minkejja dan l-intimat baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni u ghalhekk qed jirrendi ruhu passibbli ghall-hlas tad-danni ghall-okkupazzjoni bla titlu tal-imsemmi fond, liema danni ghandhom jigu likwidati f'ammont ekwivalenti ghall-ammont ta' kera li altrimenti kien ikun dovut;

6. Illi t-terminu lokatizju skada u l-esponent, anke in vista tal-attitudni assunta mill-intimat, irid li jiehu lura l-pussess vakant tal-fond in kwistjoni kif ghandu kull dritt jaghmel skont il-ligi;

7. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha rikjesti a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jilqa' dawn it-talbiet minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza stante li l-intimat m'ghandu ebda difiza x'jaghti ghal dawn it-talbiet, u dan kif konfermat ukoll mir-rikorrenti fid-dikjarazzjoni guramentata li qed tigi pprezentata flimkien ma' dan ir-rikors;

8. Illi peress li l-intimat huwa ta' nazzjonalita' Olandiza u ma jifhimx bil-lingwa Maltija, dan l-att gudizzjarju qed jigi pprezentat kemm bil-lingwa Maltija u kif ukoll bil-lingwa kif rikjest bil-ligi;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord:

1. Jiddeciedi skont it-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, jiddikjara estinta u terminate, ghar-ragunijiet premessi, il-kirja moghtija lill-intimat tal-fond urban bl-isem 'Denise' fi Triq is-Soll, Sant Venera;

3. Konsegwentement jikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord jizgombra mill-fond urban bl-isem 'Denise' fi Triq is-Soll, Santa Venera u jirilaxxja l-pussess vakant tieghu a favur tar-rikorrent filwaqt li jikkonsenja wkoll ic-cwievet kollha relattivi ghall-imsemmi fond;

4. Jiddikjara illi l-intimat ghandu jhallas lir-rikorrent is-somma ta' elf u hames mitt Ewro (€1,500) rapprezentanti l-hlas tal-bilanc ta' kera relattiva ghall-imsemmi fond ghax-xahar ta' April, Mejju, Gunju, Lulju u Awwissu tas-sena kurrenti 2020 (fis-somma ta' €300 kull xahar);

5. Konsegwentement jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrent l-imsemmija somma ta' elf u hames mitt Ewro (€1,500) bl-imghax legali mid-data ta' kull skadenza ta' hlas ta' kera dovut;

6. Jiddikjara li, b'effett mill-1 ta' Settembru 2020 l-intimat huwa passibbli ghall-hlas ta' danni ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-imsemmi fond;

7. Jillikwida l-ammont dovut mill-intimat lir-rikorrent in linea ta' danni ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-imsemmi fond b'effett mill-1 ta' Settembru 2020 sad-data tal-effettiv rilaxx tal-pussess liberu u vakant tal-imsemmi fond a favur tar-rikorrent; u

8. Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrent tali somma kif likwidata in linea ta' danni ghall-okkupazzjoni bla titolu.

Bl-ispejjez kollha u bl-imghax legali kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li fis-seduta tat-2 ta' Dicembru 2020, l-intimat deher debitament assistit u li talab li jinghata d-dritt jipprezenta risposta guramentata billi kellu eccezzjonijiet validi xi jressaq u sema' xi sottomissjonijiet. L-intimat talab li l-Bord ma jiddecidix dwar l-ewwel talba tar-rikorrent dakinhar billi

huwa kien gie biss notifikat fis-27 ta' Novemru 2020 u ghaldaqstant xtaq li jipprezenta xi dokumentazzjoni u ma kienx lahaq ikkomunika sew mal-avukat tieghu.

Il-Bord invista tal-fatt u mehud ukoll in kunsiderazzjoni dak li jipprovdi l-artikolu 16A(3) tal-Kapitolu 69 u partikolarment il-provizo tal-istess sub-artikolu laqa' t-talba b'dan li ma kellux ifisser li l-proceduri mhux se jinstemgha bid-dispensa tas-smiegh. Ghalhekk il-kawza giet differita ghad-9 ta' Dicembru 2020.

Ra li fis-seduta tad-9 ta' Dicembru 2020, reghhu dehru l-partijiet u gew prezentati diversi dokumenti minnhom. Sema' s-sottomissjonijiet u l-Bord cahad it-talba tal-intimat sabiex jipprezenta risposta guramentata u dan ghal ragunijiet li se jigu indikati f'din is-sentenza u li sar accenn ghalihom fil-verbal tal-istess seduta.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Permezz ta' skrittura datata 1 ta' Novembru, 2017, ir-rikorrent kera lill-intimat il-fond urban bl-isem 'Denise' fi Triq is-Soll, Santa Venera ghall-perjodu ta' sena b'effett mill-1 ta' Novembru, 2017 versu l-kera ta' €5,400 fis-sena rinnovabbli ghal sena ohra sal-31 ta' Ottubru 2019. Meta skadiet il-kirja inkluz it-terminu ta' estensjoni fil-31 ta' Ottubru 2019, l-intimat bil-kunsens tal-esponent baqa' fil-pussess tal-imsemmi fond ihallas il-kera kull xahar bil-quddiem issa bir-rata ta' €550 fix-xahar.

Stabilit dan, jirrizulta mid-dokumentazzjoni u mis-sottomissjonijiet li l-intimat talab li minhabba l-effetti tal-Pandemija Covid-19 fuq in-negozju jkun hemm kera ridotta. Minn email datata 29 ta' Mejju 2020, ir-rikorrent kiteb lill-intimat u qallu s-segwenti: *Please note that I am trying to help you out with the situation by reducing the rent for Eur 400 for April and May from which you only paid Eur 250.* Huwa fakkru li l-bilanc dovut sal-ahhar ta' Mejju 2020 kien ta' Eur 550. Kienet ghaddiet korrispondenza anki fil-granet precedenti.

Jirrizulta li l-intimat baqa' jħallas biss l-ammont ta' €250 fix-xahar lir-rikorrent, liema ammont huwa evidenti li rriduċih huwa kif dehrlu. Minn imkien ma rrizulta li kien hemm qbil mir-rikorrent li l-kera giet ridotta għal dak l-ammont. Nonostante l-interpellazzjonijiet baqa' ma jħallasx kif mitlub. B'hekk fis-6 ta' Awwissu 2020, ir-rikorrent rega' kiteb lill-intimat u talbu biex iħallsu l-pendenzi u jivvaka l-fond. Fit-28 ta' Awwissu 2020 bagħtlu email oħra fejn talbu jivvaka l-fond u talbu l-bilanċ dovut. L-intimat baqa' la ħallas il-pendenzi u wisq anqas ma vvaka l-fond.

B'mod preliminari l-intimat sostna li l-kirja ma saritx miegħu personalment izda miegħu għan-nom tal-kumpanija White Sails Company Limited. Huwa sostna li fil-kopja tiegħu dan il-fatt gie mizjud bil-biro. Proprju llum giet ezebita mir-rikorrent l-original tal-iskrittura ta' lokazzjoni minn fejn jirrizulta b'mod ċar li l-kirja saret mal-intimat f'ismu personali. L-intimat sostna li tant il-kirja ma kinitx fuq ismu personali li l-ħlas kien jitwettaq mill-kumpanija msemmija, izda dan il-fatt ma jfissirx neċessarjament dak li jsostni l-intimat billi huwa magħruf li l-ħlas jista' jsir minn terz. Inoltre l-fatt li s-signage tal-ħanut huwa tal-kumpanija lanqas ma jfisser jew jekwivali li l-kirja saret mal-kumpanija.

Il-Bord iqis li hija fondata s-sottomissjoni li t-terminu lokatizju skada għaliex hekk jirrizulta mill-atti. Infatti ma saret ebda skrittura oħra izda l-kirja kienet qiegħda tiggedded minn xahar għal xahar. Irrizulta izda li minħabba dak rilevat fil-paragrafi preċedenti, ir-rikorrent talab lill-intimat biex jivvaka kif kellu dritt jagħmel.

Inkwantu għall-ammont pretiz mir-rikorrenti, il-Bord huwa sodisfatt li l-ammont reklamat huwa dovut billi rrizulta ampjament mill-provi prodotti.

Għalhekk il-Bord caħad it-talba tal-intimat biex jipprezenta risposta guramentata billi ma rrizultax li rnexxielu jipprova li fuq bazi prima facie huwa kellu eċċezzjonijiet validi x'jagħti.

Il-Bord qies li t-talbiet tar-rikorrent huma mistħoqqa.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrent u

(i) inkwantu għat-tielet talba jipprefiġġi terminu perentorju ta' xahar millum;

(ii) inkwantu għas-seba' talba, id-danni għall-okkupazzjoni qegħdin jiġu kwantifikati bl-istess ammont ta' €550 fix-xahar b'effett mill-1 ta' Settembru 2020 sad-data tal-effett rilaxx tal-fond;

Bl-ispejjez u bl-imgħax legali kif mitlub kontra l-intimat.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur