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

Illum 14 ta' Settembru 2021

Rikors Numru 225/20

Lawrence Bonnici

Vs

Clint La Rosa

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrent ppreżentat fl-24 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

"1. Illi in forza ta' ftehim datat l-ewwel (1) ta' Diċembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), ir-rikorrenti kkonċeda titolu ta' lokazzjoni l-fond bin-numru tnejn u għoxrin (22) magħruf bl-isem 'Just Brands', fi Triq Palma Raħal Ġdid u dan versu l-pattijiet u kundizzjonijiet mifthema bejn il-partijiet ai termini tal-istess skrittura (vide kopja tal-ftehim anness u mmarkat DOK A);

2. Illi r-rikorrenti huwa s-sid il-fond mertu tal-lokazzjoni msemmija;

3. Illi l-kera gravanti l-istess fond konċessa għall-perjodu ta' għaxar (10) snin mill-ewwel (1) ta' Diċembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) li minnhom l-ewwel sentejn huma di fermo u r-rimanenti perjodu di rispetto;

4. Illi l-kera kellha tkun versu l-prezz ta' seba' mitt Ewro (€700) fix-xahar għall-ewwel ħames (5) snin u wara l-ewwel ħames (5) snin din il-kera kellha tiżdied b'mitt (€100) fix-xahar u għalhekk il-kera tkun ta' tmin mitt Ewro (€800) fix-xahar għall-ħames (5) snin ta' wara;

5. Illi l-ammont pagabbli ta' kera huwa eskluż il-VAT;

6. Illi l-intimat żamm il-fond magħluq għal dawn l-aħħar tmien xhur u għalhekk biddel id-destinazzjoni tal-fond liema raġunijiet jintitolaw lill-esponenti jitlob ir-ripreża tal-fond a tenur tal-artikolu 9 tal-Kap 69 u dana kif ser jiġi wkoll pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

7. Illi di piu', l-intimat naqas milli jħallas il-kera dovuta għax-xahar ta' Awwissu, Settembru, Ottubru u Novembru liema ammonti jammontaw għas-somma ta'

elfejn u tmin mitt Ewro (€2,800) u għalhekk jintitolaw lill-esponenti jitlob ir-ripreża tal-fond a tenur tal-artikolu 9 tal-Kap 69;

8. Illi l-intimat ġie interpellat għal għadd ta' drabi sabiex iħallas l-ammonti dovuti minnu, kif ukoll sabiex l-intimat jiżgombra mill-imsemmi fond iżda għażel illi jibqa' inadempjenti;

9. Illi r-rikorrenti ma jistax jieħu pussess lura tal-fond sakemm ikun dan l-Onorabbli Bord li jordna tali pussess lura;

10. Illi kif se jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimat għad għandu kontijiet pendenti minn mal-Kumpanija Arms Limited;

11. Illi stante l-fatt li l-intimat għadu sal-lum ma ħallasx l-iskadenzi ta' Awwissu, Settembru, Ottubru u Novembru kif ukoll illi stante l-fatt illi dan il-fond ilu magħluq għal diversi xhur, ir-rikorrenti qiegħed jgħaddi sabiex jitlob ir-ripreża tal-fond prevja l-iżgumbrament tal-intimat, flimkien mal-ħlas dovut mill-istess intimat;

12. Illi r-rikorrenti jiddikjara illi jaf b'dawn il-fatti personalment. Illi sa fejn jaf ir-rikorrenti, l-intimat m'għandux eċċezzjonijiet u difiża x'jagħti kontra din it-talba u għaldaqstant il-Bord qed jiġi mitlub sabiex jgħaddi biex jiddeċiedi l-każ bid-dispensa tas-smiegħ skont kif mitlub fl-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett kollu li dan il-Bord.

1. Tiddeċiedi skont it-talba bid-dispensa mis-smiegħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tordna lill-intimat jivvaka mill-fond bin-numru tnejn u għoxrin (22) magħruf bl-isem 'Just Brands', fi Triq Palma, Raħal Ġdid;

3. Tordna lill-intimat iħallsu l-kontijiet pendenti illi hemm mal-kumpanija Arms;

4. Tordna lill-intimat iħallas il-kera minn Awwissu tas-sena elfejn u għoxrin (2020) sa Diċembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) kif obbliga ruħu li jħallas skont l-anness skrittura li saret bejn il-partijiet;

4. Jikkonsenja ċ-ċwievet tal-fond mertu ta' din il-kawża fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn dan l-Onorabbli Bord;

5. Jawtorizza lill-esponenti jirriprendi l-pussess battal tal-istess fond skont il-liġi;

6. Tiffissa d-danni dovuti lill-esponenti mill-intimat talli żamm il-pussess tal-istess fond mingħajr titolu validu għall-perjodu b'effett mill-1 ta' Jannar 2019 sad-data tar-rilaxx effettiv. "

Ra d-dikjarazzjoni maħlufa ta' Lawrence Bonnici a fol. 4 tal-proċess;

Ra illi fis-seduta tal-1 ta' Frar 2021 l-intimat ma deherx u lanqas ġiet ippreżentata xi Nota ai termini tal-artikolu 16A (5) (a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jikkontesta dawn il-proċeduri;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi għalhekk, fin-nuqqas ta' dehra tal-intimat il-Bord għadda biex ippronunzja sentenza dwar l-ewwel, it-tieni, il-ħames u s-sitt talba;

Sema' lir-rikorrent jixhed dwar it-talbiet rimanenti;

Ra n-Nota ġuramentata ippreżentata fit-8 ta' Lulju 2021;

Ra li l-kawża tħalliet għal-lum għal sentenza dwar it-talbiet rimanenti.

Ikkunsidra:

Illi mir-riżultanzi proċesswali rriżulta li permezz ta' skrittura datata 1 ta' Diċembru 2019 ir-rikorrent ikkonċeda b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat il-fond bin-numru tnejn u għoxrin (22) magħruf bl-isem "Just Brands", Triq Palma, Raħal Ġdid.

Illi mid-dikjarazzjoni tar-rikorrent u mix-xhieda tiegħu fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2021 jirriżulta li l-intimat huwa moruż fil-pagamenti tal-kera u kif ukoll żamm il-fond magħluq għal ammont ta' xhur. Illi huwa veru li l-ħwienet kellhom jagħlqu għal ammont ta' ġimgħat fil-pandemija, pero` jirriżulta illi l-imsemmi ħanut baqa' magħluq anke meta l-ħwienet reġgħu ġew awtorizzati jiftħu. Jirriżulta wkoll illi l-intimat għandu arretrati fir-rigward tal-kont tal-konsum tad-dawl u ilma fl-ammont ta' mitejn u ewro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€252.78).

Illi fir-rigward tal-arretrati ta' kera, il-Bord jinnota illi fin-Nota ppreżentata mir-rikorrent huwa qiegħed jippretendi l-ammont ta' ħdax-il elf u mitejn ewro (€11,200) għall-perjodu bejn Awwissu 2020 u Diċembru 2021. Illi l-Bord jirrileva illi żgur ma jistax jakkorda lill-intimat l-ammont kollu pretiż, u dana għaliex qiegħed jippretendi ħlasijiet futuri, u ċioe` sa Diċembru 2021.

Illi permezz ta' sentenza datata 1 ta' Frar 2021 dan il-Bord ikkonċeda lill-intimat għoxrin (20) ġurnata żmien biex jivvaka. Tali perjodu għadu ma skattax siccome` l-intimat għadu jista' jappella minn dik is-sentenza flimkien ma' appell minn din is-sentenza. Għaldaqstant il-Bord se jkun qiegħed jikkundanna lill-intimat iħallas arretrati ta' kera sa Jannar 2021, u cioe` x-xahar preċedenti għal meta ngħatat is-sentenza tal-1 ta' Frar 2021 li permezz tagħha ġie żgumbrat mill-fond in kwistjoni.

Illi permezz tas-seba' talba r-rikorrent qiegħed jitlob ukoll danni talli żamm il-pussess tal-fond mingħajr titolu validu għall-perjodu **mill-1 ta' Jannar 2019 sad-data tar-rilaxx effettiv**. Illi l-Bord ma jaqbilx illi l-intimat żamm il-pussess mingħajr titolu validu mill-1 ta' Jannar 2019 u dana għaliex l-istess rikorrent

xehed illi l-aħħar pagament ta' kera li ħuwa rċieva kien f'Lulju 2020. Illi lanqas jirriżulta illi r-rikorrent interpella lill-intimat b'xi att ġudizzjarja fejn infurmah li kien qiegħed ixolji u jittermina l-kirja. Kwindi l-penali pretiżi fil-konfront tal-intimat ma skattawx. Illi għalhekk il-Bord, ladarba se jkun qiegħed jikkundanna lill-intimat iħallas l-arretrati ta' kera sad-data tas-sentenza tal-1 ta' Frar 2021 mhux se jkun qiegħed jikkundannah iħallas ebda penali.

Illi wara li l-Bord qies id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Lawrence Bonnici u x-xhieda tiegħu, u fin-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti tal-intimat, huwa tal-fehma illi t-talba numru tlieta hija mistħoqqa.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiddikjara l-kirja tal-fond bin-numru tnejn u għoxrin (22), magħruf bl-isem "Just Brands", Triq Palma, Raħal Ġdid, bħala xolta, jiċħad is-seba' talba u jilqa' t-talba numru tlieta u t-talba numru erbgħa in parte, u kwindi:

1. Jordna u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrent il-kontijiet tal-Kumpanija ARMS Limited fl-ammont ta' mitejn u ewro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€252.78);
2. Jordna u jikkundanna lill-intimat iħallas il-kera minn Awwissu tas-sena elfejn u għoxrin (2020) sal-31 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3500).

Bl-ispejjeż kontra l-intimat u bl-imgħaxijiet legali dekoribbli mid-data tan-notifika ta' dawn il-proċeduri, u ċioe` mit-12 ta' Jannar 2021.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Diane Gatt
Deputat Reġistratur