Bord Li Jirregola l-Kera

Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)

Rikors Ġuramentat Nru. 834/2021 LC

**Paul Borg (Karta tal-Identità Nru 612864M) u
Phyllis Borg (Karta tal-Identità Nru 185363M)**

VS

Anthony Saliba (Karta tal-Identità Nru 22365G)

Illum, 02 ta' Frar 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat datat it-03 ta' Novembru 2021, fejn ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord jogħġbu:-

1. Jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-artikolu 16(A) [recte: 16A] tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jikkundanna lill-intimat sabiex fi żmien qaisr u perentorju li jiġi ffissat minn dana l-Onorabbli Bord jagħti lura l-imsemmi fond fuq imsemmi lir-rikorrenti u jiżgombra l-istess fond, u dan taħt dawk il-kondizzjonijiet xierqa u opportuni li dan il-Bord jogħġbu jipprovdi;

3. Jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €650 dovuta bħala kera tal-istess fond mit-28 ta' April 2021 sas-27 ta' Settembru 2021, kif ukoll dik is-somma dovuta għall-okkupazzjoni tal-fond mit-28 ta' Settembru, 2021 sal-ġurnata effettiva li huwa jiżgombra u jirrilaxxja il-pussess tal-fond fuq imsemmi f'idejn ir-rikorrenti u jagħti lura lir-rikorrenti ċ-ċavetta tal-imsemmi fond u r-r*emote control* li jiftaħ ix-xatba tal-aċċess għall-*basement* fejn jinsab il-fond;

   Bl-imgħax u bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali fuq imsemmija kontra l-intimat li huwa nġunt biex jidher għas-subbizzjoni.

Ra ż-żewġ dikkjarazzjonijiet ġuramentati tar-rikorrenti Paul Borg u Phyllis Borg annessi mar-rikors promotur;

Ra illi fis-seduta tal-lum deher l-intimat fejn ammetta għat-tieni talba. Ossija dik għall-iżgumbrament, iżda kkontensta t-tielet talba.

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidra,

Illi fil-każ odjern ir-rikorrenti ddikkjaraw bil-ġurament tagħhom li permezz ta' skrittura datata t-28 ta' Settembru 2020 ikkonċedew lill-intimat Anthony Saliba, b'titolu ta' kera, il-garage internament enumerat 10, sitwat fil-livell ta' *basement*, fil-kumpless ta' garaxijiet magħruf bħala "Cherry Blossom Garages Complex" fi Triq Emanuele Cilia, Ħaż-Żebbuġ u dan versu l-kera ta' €130 fix-xahar, pagabbli bil-quddiem kull 28 tax-xahar. Il-konċessjoni lokatizzja intemmet fis-27 ta' Settembru 2021.

Ir-rikorrenti stqarrew bil-ġurament tagħhom illi l-aħħar kera li ħallashom l-intimat kienet għall-perjodu ta' xahar li għalaq fis-27 ta' April 2021 u li għalhekk sad-data tat-3 ta' Novembru 2021[1] l-intimat kien għad fadallu jħallas is-somma komplessiva ta' €650 bħala kera, u dan oltre l-kumpens dovut għall-okkupazzjoni tal-garage sad-data tar-ripreża tal-garage. Huma ddikjaraw li jridu jieħdu lura l-pussess tal-garage, flimkien maċ-ċavetta tal-bieb tal-garage, biċ-ċavetta tal-lift u b'remote control sabiex tinfetaħ ix-xatba ta' barra. Huma staqrrew ukoll li fil-15 ta' Settembru 2021 huma intimaw lill-intimat permezz ta' Ittra Uffiċjali li f'għeluq il-kirja huwa kellu jirritorna lura l-garage kif ukoll iħallas il-kera dovuta. Ikkonfermaw li sat-3 ta' Novembru 2021, l-intimat baqa' ma vvakax il-garage u lanqas ma ssalda l-bilanċ tal-kera rimanenti.

Da parti tiegħu, l-intimat informa l-Bord waqt is-seduta tal-lum illi huwa kien lest li jivvaka dan il-garage u jirritorna lura ċ-ċwievet tal-garage lir-rikorrenti. Hu stqarr, tramite d-difensuri legali tiegħu, li kien diġà informa lir-rikorrenti li ried jivvaka. Ir-rikorrenti, da parti tagħhom ikkontestaw din l-allegazzjoni u stqarrew li din kienet l-ewwel darba li semgħu li l-intimat ried jivvaka l-fond.

L-intimat, madanakollu, ikkontesta t-talba għall-pagament tal-kera peress li, skont hu, irriskontra danni fil-propjetà tiegħu, għal-liema danni għandu jkun hemm tpaċija u għandhom jirrispondu r-rikorrenti. Da parti tagħhom, ir-rikorrenti stqarrew li din ukoll kienet l-ewwel darba li qegħdin jisimgħu b'dawn l-allegati danni.

[1] Li hija d-data tad-dikkjarazzjoni ġuramentata magħmulha minnhom.

Ikkonsidra,

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioè proċeduri fejn il-Bord huwa mitlub sabiex jiddeċiedi li jilqa' t-talba tar-rikorrenti mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża.

F'dan il-każ, madanakollu, il-posizzjoni tal-intimat hija waħda mista fis-sens li filwaqt li qiegħed jammetti t-talba għall-iżgumbrament, qiegħed jikkontesta t-talba għall-kundanna għall-pagament tal-kera.

Illi l-ewwel proviso tal-Artikolu 16A(1)(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola li:

> *"Iżda fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smigħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant"*

Illi b'hekk, a tenur tal-proviso appena ċitat, il-liġi timponi obbligu fuq il-Bord biex f'dawk il-każijiet fejn ir-rikorrenti jitob l-iżgumbrament tal-intimat flimkien ma talbiet oħra, jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smiegħ u imbagħad jgħaddi biex jikkonsidra t-talbiet l-oħra a tenur tal-Artikolu 16A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fil-każ odjern, l-intimat iddikkjara fis-seduta tal-lum li jrid jivvaka l-fond *de quo* u abbażi ta' din id-dikkjarazzjoni il-Bord m'għandux triq oħra ħlief li jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u jordna l-iżgumbrament tiegħu mill-fond *de quo*. Fir-rigward tat-tielet talba, madanakollu, l-intimat qiegħed jikkontesta l-ammont ta' kera bħala li mhux dovut u saħansitra ddikkjara li għandu pretensjoni fil-konfront tar-rikorrenti b'rabta ma allegati danni sofferti minnu. Il-Bord isib li l-intimat għandu difiża *prima facie* x'jagħti fid-dritt jew fil-fatt fuq il-mertu ta' din it-tielet talba.

Illi fid-dawl tas-suespost u fid-dawl tal-Artikolu 16A(1)(a) u 16A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord huwa tal-fehma li t-talba għall-iżgumbrament għandha tiġi separata mit-talba għall-kundanna tal-ħlas tal-kera u kumpens allegatament dovuti u jitratta dawn it-talbiet separatament.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi:

1. Jilqa' l-ewwel (1) talba għad-dispensa tas-smiegħ tal-kawża limitatament fir-rigward tat-tieni talba;

2. Jilqa' t-tieni (2) talba u jordna lill-intimat Anthony Saliba sabiex jiżgombra mill-fond "Cherry Blossom Garages Comlpex", garage numru 10, Triq Emanuele Cilia, Ħaż-Żebbuġ u dan fi żmien tlett (3) ijiem mid-data ta' din is-sentenza;

3. Isib illi l-intimat għandu difiża *prima facie* x'jagħti fir-rigward tat-tielet talba u qiegħed jikkonċedi għoxrin (20) jum mil-lum għal-preżentata tar-risposta tiegħu bin-notifka lill-kontro-parti, filwaqt li jordna l-prosegwiment tal-kawża fir-rigward ta' din it-tielet talba.

Bl-ispejjeż riżervati għas-sentenza finali.

Sentenza *in parte.*

Dr Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur