BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 142/2015

Danel Co. Ltd (C 31183)
(Caledonia Tower, Flat 13, floor 5, Qui-si-Sana Street, Sliema)

vs

Antonio Riccardi (K.I. 212275 A) [K.I. Taljana Nru. AS0192971]
(208/209, Flat 15, Tower Road, Sliema)

Illum, 05 t'April 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fondi Flat 1, Flat 2, Flat 3, Penthouse 4, Reggie Miller Street, Gżira, kif wkoll il-maisonette taħt l-istess blokk ta’ appartamenti Danel Court, Reggie Miller Street, Gżira, u garage complex sottostanti, li ġew mikrija lill-intimat Antonio Riccardi skond skritturi ta’ lokazzjoni tat-12 ta’ Ottubru 2017 ‘Dokument B’ hawn anness u addendum tat-18 ta’ Frar 2019 ‘Dokument C’ hawn anness.

2. Illi bi skrittura tas-27 ta’ Mejju 2020, kopja hawn annessa u mmarkata bħala ‘Dokument D’, din il-kirja ġiet terminata b’effett mill-15 ta’ Ġunju 2020.

3. Illi l-intimat huwa moruż fil-ħlas ta’ €10,000 li kellhom jibdew jitħallsu fit-8 ta’ Ġunju 2020, pero’ huwa baqa’ inadempjenti u għalhekk tilef il-benefiċċju tat-terminu lilu mogħti u l-ammont kollu huwa dovut f’daqqa.

4. Illi inoltre huwa kellu jħallas wkoll il-ħlasijiet tad-dawl u ilma, li pero’ jinsabu saldati.

5. Illi barra minn hekk huwa responsabbli għall-ħsarat kollha li l-fondi ssubew ammontanti għal €29,342.99c skond rapport u stejjem tal-Perit Mannie Galea tat-13 ta’ Lulju 2020, skond ‘Dokument E’ hawn anness, li jinkludu wkoll telf ta’ kera għall-perijodu ta’ renovar tal-istess fond, ammontanti għal €7,200, kif wkoll il-liċenzji tal-Malta Tourism Authority ammontanti għal €895, globalment ammontanti għas-somma fuq imsemmija.

6. Illi l-intimat sa fejn taf ir-rikorrenti, m'għandux ebda difiża x'jagħti kontra t-talba tagħha.

7. Illi Mario Difesa jaf lilu nnifsu bil-fatti kif fuq esposti u jikkonferma dan bil-ġuramnet tiegħu.

8. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża għall-ħlasijiet fuq imsemmija konsistenti f'arretrati ta' kera, liċenzji tal-MTA, telf ta' kirjiet għal perijodu ta' renovar tal-istess fondi, kif wkoll ħsarat subiti fl-istess fondi.

9. Illi r-rikorrenti diġa' ħarġet mandat ta' sekwestru kawtelatorju nru. 913/2020 fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi.

Għaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunjiet premessi u kif dispensata mis-smigħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mill-Liġi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, titlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat jkun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa' u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fis-somma globali ta' €39,342.99c, oltre l-imgħax legali, konsistenti in kwantu għal €10,000 f'arretrati ta' kera li kellhom jibdew jitħallsu fit-8 ta' Ġunju 2020, u li pero' huwa baqa' inadempjenti milli jħallas u għalhekk tilef il-

benifiċċju tat-terminu lilu mogħti u l-ammont kollu huwa dovut f'daqqa skond skrittura tat-22 ta' Mejju 2020, 'Dokument D' in kwantu għal €29,342.99c fi ħsarat skond rapport u stejjem tal-Perit Mannie Galea tat-13 ta' Lulju 2020, 'Dokument E' fil-proċess, li jinkludu wkoll telf ta' kera għall-perijodu ta' renovar tal-istess fond, ammontanti għal €7,200, kif wkoll il-kiċenzji tal-Malta Tourism Authority ammontanti għal €895.

2. Jikkundanna lill-intimat jħallas l-ammont ta' €39,342.99c oltre l-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju 913/2020 fl-ismijiet premessi, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni."

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

"1. Illi fl-ewwel lok, mhux minnu li l-esponenti huwa moruż fil-pagament ta' għaxar t'elef euro f'arretrati ta' kera kif mitftiehem billi dan l-ammont kien tħallas.

2. Illi fit-tieni lok, is-somma ta' €29,432.99 pretiża bħala danni hija kontestata bħala infondata fil-fatt u fid-dritt billi ma kienx hemm ħsarat oltre dak li huwa aċċettabli bħala 'fair wear and tear'.

3. Illi fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għal premess, il-pretenzjoni ta' €29,432.99 hija eżaġerata;

4. Illi fir-raba' lok għal dak li jirreferi għar-riżarċiment għat-telf ta' kera li s-soċjeta' rikorrenti qed tallega li soffriet, dan ma huwiex dovut.

5. Illi fil-ħames lok għal dak li jirreferi għal tal-ħlas tal-liċenzji tal-Malta Tourism Authority da ma huwiex dovut għaliex dawk il-pagamenti kellhom isiru mill-attur:

6. Illi bla preġudizzju għal premess it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra r-rikorrenti ddikjarat illi se tistrieh fuq l-atti tal-kawza.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghda titlob (1) id-dispensa tas-smigh, (2) kundanna ghall-hlas ta' disgha u tletin elf u tlett mija u tnejn u erbghin Ewro u disgha u disghin centezmu (€39,342.99).

L-intimat oggezzjona ghat-talba tad-dispensa tas-smiegh stante illi ghandu difiza x'jaghmel. U wara eccepixxa (1) illi mhux moruz fil-pagament ta' ghaxart'elef Ewro arrerati, (2) illi ma kienx hemm hsarat oltre "fair wear and tear", (3) illi t-talba ghal disgha u ghoxrin elf u erba' mija u tnejn u tletin Ewro u disgha u disghin centezmu (€29, 432.99) hija esagerata, (4) illi mhux dovut hlas ghat-telf ta' kera allegatament soffert, (5) illi l-hlas tal-licenzji huwa hlas a karigu tar-rikorrenti u (6) it-talbiet huma infondati fid-dritt fil-fatt.

Provi

Xehed **Il-Perit Mannie Galea**[1], illi spjega li hawn si tratta minn kirja ta' blokka konsistenti f'maisonette, tlett appartamenti u 'penthouse'. Spjega l-hsarat li kien hemm, u li huwa qaghad attent ghar-rati li uza fl-istima tieghu. Spjega li l-fond kellu riha qawwija ta' sigaretti u li kien mimli hmieg. Spjega ukoll illi l-binja ilha lesta xi hmistax-il sena u li huwa ma dahalx fil-fond qabel il-kirja izda assuma li l-proprjeta' inkriet fi stat tajjeb. Huwa pprezenta r-rapport tieghu Dokument MG[2].

Xehed **Daniel Difesa**[3] illi spjega illi huwa direttur tas-socjeta' rikorrenti flimkien ma' missieru. Huwa spjega li s-socjeta' rikorrenti ghandha blokka appartamenti fi Triq Reggie Miller, il-Gzira, li kienet inkriet lil Antonio Riccardi. Spjega li bi ftehim

[1] A folio 50 tal-process
[2] A folio 54 tal-process
[3] A folio 69 tal-process

huwa hareg mill-fond f'Gunju 2020. Spjega illi meta marru jispezzjonaw il-fond sabu diversi hsarat meta l-fond kien gie mikri fi stat tajjeb. U ghalhekk qabbdu Perit sabiex jaghamel rapport dwar il-hsara u dak li kien mehtiega isir fil-fond.

Xehed ukoll **Mario Difesa**[4] illi ikkkonferma x-xhieda moghtija minn ibnu Daniel Difesa. Huwa zied li l-ghamara kienet gdida, ghax dik li kien hemm ma kinitx ghogbitu lill-intimat, u kienu ftehmu li l-intimat jixtri ghamara gdida u imbaghad huwa kien hallsu taghha.

L-intimat minkejja li inghata tlett seduti sabiex iressaq il-provi tieghu, ma ressaqx provi.

Ikkunsidra:

Illi fir-rigward tat-talba ghad-dispensa tas-smigh, il-Bord gia iddikjara dwarha u ghalhekk ma ghandu xejn x'izid f'dan ir-rigward.

Il-Bord se jghaddi ghalhekk sabiex jikkunsidra l-mertu tal-kawza u cioe' t-talba tar-rikorrenti ghall-hlas tas-somma globali ta' €39,342.99c, oltre l-imgħax legali, konsistenti in kwantu għal €10,000 f'arretrati ta' kera li kellhom jibdew jitħallsu fit-8 ta' Ġunju 2020, skont skrittura tat-22 ta' Mejju 2020, 'Dokument D' u in kwantu għal €29,342.99c fi ħsarat skont rapport u stejjem tal-Perit Mannie Galea, 'Dokument E' li jinkludu wkoll telf ta' kera għall-perjodu ta' renovar tal-istess fond, ammontanti għal €7,200, kif wkoll il-kiċenzji tal-Malta Tourism Authority ammontanti għal €895.

[4] A folio 73 tal-process.

Illi minkejja li r-rikors promotur jaghmel referenza ghal diversi dokumenti u cioe' Dokument B, C, D u E, dawn id-dokumenti ma gewx prezentati mar-rikors promotur. Illi imkien fl-atti ma gie esebit il-kuntratt ta' kera li allegatament sar ma' l-intimat u konsegwentament ma jirrizulta l-ebda kuntratt ta' kera bejn il-partijiet. Lanqas ma jirrizulta l-ftehim li allegatament sar ma' l-intimat fejn skont is-socjeta' rikorrenti, giet miftehma s-somma ta' ghaxart elef Ewro bhala arretrati ta' kera. In oltre din it-talba giet kontestata mill-intimat fin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu, fejn eccepixxa li ma hemm l-ebda arretrati dovuti.

Illi stante li s-socjeta' rikorrenti ma ressqet l-ebda prova dwar il-kirja, il-Bord ma hux f'posizzjoni li jissindika l-ftehim li seta' kien hemm bejn il-partijiet u lanqas ma hu f'posizzjoni li jissindika it-tieni u t-tielet ftehim li allegatament sar bejn il-partijiet. Tali skrittura huma necessarji sabiex il-Bord ikun f'posizzjoni illi jevalwa jekk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet li seta' kien hemm bejn il-partijiet u dan sabiex jevalwa jekk it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti humiex misthoqqa u jimmeritawx li jigu milqugha.

Illi fir-rigward tar-rapport tal-Perit, il-Bord jinnota illi dan ir-rapport ukoll jinghad li qed jigi prezentat mar-rikors promotur izda fil-fatt ma giex anness mar-rikors promotur. Izda r-rapport imbaghad gie esebit mill-Perit fix-xhieda tieghu. Il-Bord jinnota illi dan ir-rapport jikkonsisti biss f'elenku tal-oggetti li kellhom xi hsara u kellhom jigu mibdula u f'numru ta' ritratti. Ir-rapport ma jinkludi l-ebda konstatazzjonijiet u lanqas stejjem tal-oggetti li allegatament kellhom jigu mibdula. Lanqas ma jghid xejn dwar iz-zmien li kien mehtieg sabiex isiru t-tiswijiet u t-tibdil tal-ghamara u l-post jerga' jkun fi stat illi jigi mikri. Illi dan it-terminu ta'

zmien kien mehtiega illi jigi stabbilit stante it-talba tar-rikorrenti ghall-hlas ta' telf tal-kera. Illi in oltre, l-Perit jispjega li huwa ma jafx f'liema kundizzjoni kien il-fond qabel inkera.

Illi, r-rikorrenti naqset ukoll milli tressaq prova li fil-fatt ix-xoghlijiet indikati mill-Perit kienu mehtiega u li l-oggetti indikati gew mibdula, stante li r-rikorrenti ma resqet l-ebda rcevuti tax-xoghol li sar ghax kien mehtieg u lanqas ma resqet prova tal-hlas ghar-rimpjazzar tal-ghamara u oggetti ohra li allegatament kellhom jigu rimpjazzati. Lanqas ma ressqet prova tal-ispejjez li allegatament kellhom isiru sabiex il-fond jinzebagh mill-gdid minhabba r-riha tas-sigaretti u tat-tiswija tal-hsara fid-'drains' illi semma' x-xhud Daniel Difesa. Lanqas ma tressqet prova dwar iz-zmien li kien mehtiega sabiex isiru l-allegati xoghlijiet ta' tiswija. Ix-xhud Mario Difesa ddikjara wkoll illi l-ghamara kienet gdida, u li kien xtraha l-intimat stess u imbaghad huwa hallsu lura, pero' huwa naqas milli jgib xi prova dwar dan u ghalhekk jibqa' l-fatt illi ma ngabet l-ebda prova dwar il-kundizzjoni tal-fond u kif kien mghammar qabel ma allegatament inkera lill-intimat.

Illi dwar il-hlas tal-licenzji tal-Awtorita' ghat-Turizmu, wiehed iqis illi dawn ghandhom jithallsu mis-sid sakemm ma jkunx hemm xi ftehim iehor bejn il-partijiet. Illi r-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova li tali licenzji thallsu, l-ebda ricevuta ta' tali hlas. Illi stante illi l-iskrittura tal-kera ma gietx prezentata u stante li l-intimat eccepixxa li dawn kienu a karigu ta' l-attur, ir-rikorrenti naqset ukoll milli tressaq il-prova li l-hlas ta' tali licenzji kienu dovuti mill-intimat.

Ikkunsidra:

Illi l-principju bazi u kardinali f'kull kawza huwa li min jallega jrid jipprova. Illi s-socjeta' rikorrenti naqset milli tressaq l-aktar provi necessarji u bazici biex tirnexxi fil-kawza taghha u cioe' l-iskritturi ta' kera li fuqhom hija msejsa din il-kawza, l-ircevuti tal-hlasijiet illi saru sabiex isir ix-xoghol ta' tiswija u rimpjazzar tal-oggetti kif ukoll prova dwar l-istat u l-kundizzjoni tal-fond fil-bidu tal-kirja.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur