BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 30/2012

Perit Arkitett u Inginier Civili Joseph Borg Grech (KI 21430M) u martu Marcelle Borg Grech (KI 751938M)

vs

Keith Taylor (K.I. 50336A) u Tessa Taylor (KI 50337A)

Illum, 15 ta' Lulju 2016

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid;

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata sitta (6) ta' Novembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) (Dok JBG 1), ir-rikorrenti taw u ikkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni a favur tal-intimati Keith Taylor u Tessa Taylor li accettaw bl-istess titolu ta'

lokazzjoni, d-dar bl-ghamara, bl-isem ‘Sardenia’, fi Triq is-Siberia, Marsaskala u dan versu l-pattijiet u l-konudizzjonijiet elenkati fl-istess skrittura privata, inkluz:

a) Illi l-perjodu tal-kirja gie stipulat ghal erbgha (4) snin dekoribbli mill-erbatax (14) ta’ Novembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010); (klawsola numru 1)’

b) Illi l-intimati ntrabtu li jhallsu lir-rikorrenti l-kera mensili ta’ tlett mija u ghoxrin ewro (€320) pagabbli kull xahar bil-quddiem fl-erbatax (14)-il-jum ta’ kull xahar, b’dan illi jekk l-kerrejja jkunu moruzi fil-hlas tal-kera ta’ kwalunkwe xahar puntwali, din l-iskrittura surreferita tintemm immedjatament *ipso iure* hekk kif sid il-kera jinnotifika lill-kerrejja permezz ta’ avviz bil-miktub mibghut bil-posta normali jew billi jkun impustat fil-letter box tad-dar u f’tali kaz il-kerrejja ma jifdallhom ebda titolu fuq id-dar u l-kerrejja jkollhom jivvakaw mid-dar fi zmien ghaxart’ijiem (10) u f’kaz li jibqghu inadempjenti l-kerrejja isiru responsabbli u jkollhom ihallsu penali ta’ hamsin ewro (€50) ghal kull jum ta’ dewmien; (klawsola numru 4)

c) Illi l-kontijiet tad-dawl u ilma inkluz il-kera tal-meters relattivi jkunu a karigu tal-kerrejja li, sakemm il-kont tal-konsum jinqaleb f’isem l-kerrejja, huma wkoll obbligati li jhallsu mitt ewro (€100) fix-xahar bil-quddiem bhala depozitu akkont tal-konsum taghhom tal-istess servizzi; (klawsola numru 10)

d) Illi l-intimati intrabtu li jhallsu il-bilanc dovut relattiv ghall-konsum tad-dawl u ilma, liema bilanc jigi ikkalkolat wara t-tnaqqis tat-total tal-pagamenti mensili ta' mitt Ewro (€100) kull wiehed, mill-ammont dovut, skond l-*invoices* ufficjali ricevuti minn Arms Ltd, fi zmien tliet (3) ijiem min-notifika verbali u fin-nuqqas li ma jhallsux xi pagament tax-xahar jew il-bilanc, huwa kkunsidrat bhala ksur tal-iskrittura hawn fuq imsemmija u ghalhekk tali ksur huwa suggett ghax-xoljiment immedjat *ipso iure* ta' tali skrittura; (klawsoli numru 10 u 17)

2. Illi l-intimati ma kienux puntwali fil-hlas tal-kera ghax-xahar ta' Frar tas-sena elfejn u tnax (2012);

3. Illi inoltre l-intimati naqsu wkoll milli jhallsu il-bilanc relattiv ghal konsum tad-dawl u l-ilma u sal-lum hemm kont pendenti ta' aktar minn elf Ewro (€1000);

4. Illi konsegwentment din il-kirja giet terminata *ipso iure* u dan ai termini tal-klawsoli bin-numru erbgha (4), ghaxra (10) u sbatax (17) tal-iskrittura privata datata sitta (6) ta' Novembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) fuq imsemmija;

5. Illi nonostante illi l-intimati gew debitament interpellati sabiex jivvakaw mill-propjeta, jirritornaw ic-cavetta lir-rikorrenti u jhallsu l-kontijiet pendenti u dan permezz ta' diversi ittri mibghuta mir-rikorrenti stess u kif ukoll ittra legali datata tmienja u ghoxrin (28) ta' Frar tas-sena elfejn u tnax (2012) (Dok JBG 3), l-intimati baqghu inadempjenti u sal-lum ghadhom qed jokkupaw l-fond fuq deskritt;

6. Illi fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti;

7. Illi ghaldaqstant, ghal dawn il-proceduri huma applikabbli d-disposizzjonijiet ghad-dispensa mis-smiegh tal-kawza ai termini tal-artikolu 16A *et sequitur* tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

9. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Jghidu ghalhekk l-intimati il-ghaliex, ghar-ragunijiet fuq premessi, m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, salv kull dikjarazzjoni ohra li jidhrilha necessarja skont il-ligi:-

1. Tiddeciedi l-kawza u tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-artikolu 16A *et sequitur* tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-lokazzjoni mertu tal-iskrittura privata datata sitta (6) ta' Novembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) rigwardanti d-dar bl-isem 'Sardenia', fi Triq is-Siberia, Marsaskala giet mahlula, mitmuma u terminata *ipso iure* u li per konsegwenza l-intimati qeghdin jokkupaw u jiddetjenu l-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghandhom jirritornaw l-pussess tal-istess lir-rikorrenti;

3. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, jizgombraw

mill-fond tar-rikorrenti imsemmi fit-talba precedenti u jghaddu lura l-pussess tal-istess lir-rikorrenti;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati, inkluz dik ghad-danni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid.;

1. Illi preliminarjament l-intimati jecepixxu n-nullita' tar-rikors stante r-rikorrenti Marcelle Borg Grech mhix parti fl-iskrittura ta' lokazzjoni tas-6 ta' Novembru 2010;

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimati dejjem halsu l-kera u halsu ghall-kontijiet ta' l-elettriku u ilma, izda qed jikkontestaw kont tal-Arms Ltd, li jindika konsum ta' elettriku ezagerat u ma sarx minnhom;

3. Illi l-hlas tal-kera dejjem kien puntwali u jekk kien tard kien dovut tar-rikorrenti u mhux ghall-intimati.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi fis-seduta tat-03 ta' Dicembru 2015 il-kawza regghet thalliet ghas-sentenza quddiem il-Bord diversament presedut;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern rikorrenti qed jitolbu zgumbrament ta' l-inkwilini ghal diversi ragunijiet. L-intimati jeccepixxu li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi l-intimati rritornaw ic-cwievet tal-fond fil-mori tal-kawza.

Illi permezz ta' nota prezentata fir-registru fit-18 ta' Ottubru 2013, ir-rikorrenti cedew il-kawza izda zammew ferm il-kap ta' l-ispejjez.

Illi ghalhekk din is-sentenza hija sentenza dwar il-kap ta' l-ispejjez biss.

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti jirrizulta li l-intimati ma halsux il-kera dovuta fil-hin u kellhom ukoll kontijiet tas-servizzi pendenti. L-intimati baqghu hekk inadempjenti minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti tar-rikorrenti sabiex jirrilaxxjaw il-fond u jhallsu dak dovut minnhom. Ghalhekk ir-rikorrenti kellhom jistitwixxu l-proceduri odjerni.

Illi da parti taghhom l-intimati ma ressqu l-ebda provi.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord jiddikjara li l-ispejjez tal-prezenti procedura huma a karigu ta' l-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur