BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Anthony Bugeja (KI 348862M) u Alexandra Bugeja (KI 282364M)

Vs

Marianne Zammit (KI 342452M)

Rikors nru. 68/17

Illum 12 ta' Lulju 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1) Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 17, Mintba Street;

2) Illi permezz ta' skrittura privata datata hamsa u ghoxrin (25) ta' Gunju tas-sena elfejn u erbatax (2014), ir-rikorrenti krew il-fond numru sbataxx (17) , Mintba Street, Marsaskala lill-intimata;

3) Illi l-kuntratt lokatizzju hawn fuq imsemmi gie estiz ghal sena ohra, u jigifieru validu sal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Gunju tas-sena elfejn u sittax (2016) (hawn anness u mmarkat bhala Dok A);

4) Illi l-intimata naqset milli thallas l-iskadenzi ta' kera ghall-perjodu kollu bejn Gunju tas-sena elfejn u hmistax (2015) u Gunju tas-sena elfejn u sittax (2016), liema skadenzi jammontaw ghall-arretrati fls-somma ta' tlett elef tmien m'rja u sittin Euro (€3,360);

5) Illi ghalhekk l-intimata hija debitrici tar-rikorrenti fl-ammont ta' tlett elef tmien mija u sittin Euro (€3,360);

6) Illi tajjeb jigi specifikat illi ghalkemm Maryanne Zammit hallset ammont zghir ta' pagamenti matul l-2015 u l-2016, dawn ma nqatghux mill-kera ghaliex intuzaw kollha mir-rikorrenti sabiex jigu mhallsa l-kontijiet tad-dawl u l-ilma illi ghadhom fuq isimhom bhala s-sidien tal-fond. Kif jixhed car l-istatement tal-Arms Limited, r-rikorrenti ghamlu diversi pagamenti tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma matul l-ahhar sentejn inkluz, hames mija u hamsin (€550) fit-12 ta' Jannar 2015, hames mitt euro (€500) fl-10 ta' Lulju 2016, tmien mitt euro (€800) fit-8 ta Jannar 2016, sitt mitt euro (€600) fl-4 ta' Lulju 2016, seba' mitt euro (€700) fil-11 ta' Ottubru 2016 u sitt mija u sebgha u tmenin euro (€687.59) fil-5 ta’ Mejju 2017. (ara l-istatement mahrug mill-Arms anness u mmarkat bhala Dok B);

7) Illi minhabba li l-intimata naqset mill thallas il-kera ghall-perjodu hawn fuq imsemmi, ir-rikorrenti ma estendewx il-kuntratt lokatizzju mal-intimata;

8) llli ghalhekk jirrizulta li l-kuntatt ta' bejn il-partijiet skada nhar il-hamsa u ghoxrin (25) ta' Gunju tas-sena elfejn u sittax (2016);

9) Illi b'hekk, prezentement, ma hemm l-ebda kuntratt lokatizzju, jew kuntratt ta' xorti ohra illi qieghed jorbot lill-partijiet;

10) Illi l-intimata ghada sal-lum il-gurnata tghix fil-fond in kwistjoni, u ghaldaqstant qieghda tokkupa l-istess minghajr ebda titolu, u dan b'mod illegali u abbuziv;

11) Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet sabiex l-intimata thallas l-arretrati ta' kera dovuti minnha lir-rikorrenti, (ara l-ittra legali datata

24 ta' Mazu 2017 annessa u mmarkata bhala DOK C) u sahansitra anka sabiex finalment tizgombra l-fond u tirritorna l-pussess battal tal-istess, l-intimata baqghat inadempjenti, u ghalhekk kellha ta' bilfors issir din il-kawza;

12) llli l-intimata sa fejn jafu r-rikonenti, m'ghandix difiza x'jaghti kontra t-talba taghhom.

13) lllì hija taf hi nnifisha bil-fatti kif fuq esposti u tikkonferma dan bil-gurament taghha.

14) lllì ghalhekk kellha ssirdin il-kawza ghall-izgumbrament ta'l-intimata wara mill-fond 17, Mintba Street Marsaskala.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16Atal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, titlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimata biex tidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f kaz li l-intimata tkun kontumaci fdik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi fdik is-seduta li jkolla difiza li tiswa' u Ii tista' taghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 17, Mintba Street, Marsaskala, mikri mir-rikorrenti proprjetarji lill-intimata ghandha tigi tterminata peress illi t-terminu tal-lokazzjoni ghalaq, u tordna konsegwentement lil intimata sabiex tizgombra l-istess, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jogghbu xieraq u opportun.

ii. Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimata hija debitrici tar-rikorrenti fl-ammont ta' tlett elef tlett mija u sittin Euro (€3,360), u tordna konsegwentement lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti s-somma hawn fuq indikata ta' tlett elef tlett mija u sittin Euro (€3,360) dovuta mill-intimata lir-rikorrenti kif premess;

Ra n-nota tal-oggezzjoni tal-intimata.

Sema' x-xhieda tal-intimata.

Ra illi l-intimata talbet sabiex tkun awtorizzata tikkontesta l-kawza a tenur tal-artikolu 16 A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord iddecieda fl-ewwel lok billi ma laqghax l-oggezzjoni li l-procedura kif adottata hija inapplikabbli ghall-kaz u ddecieda wkoll li l-istess intimata m'ghandhiex eccezzjoni validi x'taghti skont il-ligi.

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidra:

Mill-provi prodotti jirrizulta li kien hemm skrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet li skadiet fil-25 ta' Gunju 2016. Wara tali data l-intimata baqghet tirrisjedi fil-fond nonostante li ebda skrittura ta' lokazzjoni ohra ma giet iffirmata u ghalhekk l-intimata qeghda tokkupa l-fond minghajr titolu.

Originarjament fir-rikors ir-rikorrenti talbu wkoll il-hlas tal-arretrati tal-kera li jirreferew ghal meta l-kirja kienet ghadha vigenti izda tali talba giet irtirata seduta stante.

Il-Bord ghalhekk iqis li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jintalqghu.

Il-Bord ghalhekk jaqta' u jiddeciedi l-kaz billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba tar-rikorrenti billi din giet irtirata, jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ai fini ta' zgumbrament mill-fond

17, Mintba Street, Marsaskala l-Bord qiegħed jipprefiggi terminu perentorju ta' tlett (3) xhur millum.

Bl-ispejjez a karigu tal-intimata.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur