BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Maya Bonello (detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru 78881M)

vs

Anders Hellkvist (detentur tal-passaport bin-numru 680501-4112) u Karl-Gunnar sive Karl Martinsson (detentur ta' passaport Malti bin-numru 90615876)

Rikors Numru: 35/2018

Illum 24 ta' Jannar 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

Illi bi skrittura datata 27 ta' Ottubru, 2017 (hawn annessa u mmarkata Dok. A) l-esponenti kriet lill-intimati l-fond bin-numru 219, Flat 6, Palazzo Rovere, Marina Street, Pieta' ghal zmien sena dekoribbli mis-27 ta' Ottubru 2017 u dan versu l-kera mensili ta' tlett elef Euro (€3,000) li jithallsu kull xahar bil-quddiem u bl-obbligu wkoll illi l-intimati jhallsu l-ispejjez tal-konsum tad-dawl u ilma u tal-kera tal-meters relattivi;

Illi wara s-27 ta' Ottubru, 2017 il-fond mikri beda jintuza mill-intimati, bil-kunsens tal-esponenti, ghal skopijiet kummercjali;

Illi l-intimati naqsu li jhallsu l-kera dovuta lejn l-esponenti ghaz-zmien mis-27 ta' Jannar, 2018 'il quddiem u ghalhekk huma debituri tar-rikorrenti fis-somma ta' sitt elef Euro (€6,000) rapprezentanti kera mis-27 ta' Jannar 2018 sas-26 ta' Marzu, 2018, salv kull ammont iehor dovut minhabba l-okkupazzjoni tal-fond wara s-26 ta' Marzu, 2018;

Illi l-intimati naqsu wkoll li jhallsu ghal konsum tad-dawl u ilma fl-imsemmi fond u ghal kera tal-meters relattivi liema ammont sas-27 ta' Frar, 2018 jammonta ghas-somma ta' elf u wiehed u erbghin Euro u sitta u hamsin centezmu (€1,041.56) (u dan kif jidher mid-dokumenti hawn annessa u mmarkata bhala Dok B), salv kull ammont iehor dovut ghaz-zmien wara s-27 ta' Frar, 2018;

Illi skond il-klawzola 'O' tal-iskrittura imsemmija hawn fuq, fil-kaz li l-kerrejja jkunu moruzi fil-hlas ta' mill-inqas xahar kera u/jew fil-hlas tal-utilitajiet (bhad-dawl u ilma), u jibqghu hekk moruzi ghal sebat ijiem wara d-data li tali kera u hlasijiet ikunu dovuti, il-kirja tigi rexissa awtomatikament, u s-sid ikollu d-dritt jiehu lura l-fond mikri. Fil-kaz li l-

kerrejja jonqsu jew jirrifjutaw li jivvakaw il-fond, il-kerrejja ikunu responsabbli li jhallsu lis-sid il-penali ta; mija u hamsin euro (€150) kuljum;

Illi minkejja li l-intimati gew interpellati sabiex ihallsu l-kera dovuta lill-esponenti, u dan permezz ta' ittra u e-mail datati 26 ta' Marzu, 2018, kopja ta' liema ittra u e-mail huma annessi u mmarkati Dok C u Dok D, l-intimati baqghu moruzi.

Illi ghalhekk il-kirja de quo giet xolta *ipso iure* u l-intimati ghandhom l-obbligi li jirrirornaw il-fond lura lir-rikorrenti;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti talbet lill-Bord sabiex:

1. Jiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond fuq imsemmi bin-numru 219, Flat 6, Palazzo Rovere, Marina Street, Pieta', maghmula bl-iskrittura datata 27 ta' Ottubru, 2017 hija xolta *ipso iure*, jew jekk hu l-kaz li xxolji l-istess lokazzjoni;

2. Jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-istess fond u tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju iffissat minn dana l-Onorabbli Bord jigu zgumbrati mill-imsemmi fond ossia l-fond bin-numru 219, Flat 6, Palazzo Rovere, Marina Street, Pieta', u dan taht dawk il-provvedimenti li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportuni;

3. Jikkundanna lill-intimati sabiex solidalment bejniethom ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' sebat elef u wiehed u erbghin Euro u sitta u hamsin centezmu (€7,041.56), li tirraprezenta fis-somma ta' sitt elef Euro (€6,000) kera mis-27 ta' Jannar 2018 sas-26 ta' Marzu, 2018 u fis-somma ta' elf u wiehed u erbghin Euro u sitta u hamsin centezmu (€1,041.56) hlas ghal konsum ta' dawl u ilma u kera tal-metres relattivi sas-27 ta' Frar, 2018,

Bl-imghax dekoribbli mill-prezentata ta' dan ir-rikors u bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra bonarja tas-26 ta' Marzu, 2018 u tal-mandat ta' sekwestru il-hrug ta' liema gie mitlub kontestwalment mal-prezentata ta' dana l-att;

Salv kull dritt iehor spettanti lill-mittenti skont il-ligi.

Ra li l-intimati gew debitament notifikati izda la pprezentaw risposta u lanqas dehru waqt il-proceduri.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Illi mill-atti jirrizulta li l-fond bin-numru 219, Flat 6, Palazzo Rovere, Marina Street, Pieta inkera mir-rikorrenti lill-intimati permezz ta' skrittura tas-27 ta' Ottubru 2017 versu l-kera mensili ta' €3,000 li jithallsu bil-quddiem. Il-kera kienet ghal zmien sena ossia mis-27 ta' Ottubru 2017 sas-27 ta' Ottubru 2018. L-intimati kellhom ukoll l-obbligu li jhallsu l-kontijiet tad-dawl u ilma.

Jirrizulta li gew mibghuta ittra legali u email lill-intimati sabiex ihallsu l-kera li qeghda tintalab f'dawn il-proceduri izda, r-rikorrenti xehdet li mill-prezentata tar-rikors il-kera baqghet ma thallsitx mill-intimati[1]. Ir-rikorrenti xehdet ukoll li lanqas il-kont tal-dawl u ilma thallas u li nonostante kollox l-intimati zammew ic-cavetta tal-fond.

Illi skont il-klawsola 0 tal-iskrittura fil-kaz li l-kerrejja jkunu moruzi fil-hlas ta' mill-inqas xahar kera u/jew fil-hlas tal-utilitajiet (bhad-dawl u ilma), u jibqghu hekk moruzi ghal sebat ijiem wara d-data li tali kera u hlasijiet ikunu dovuti, il-kirja tigi rexissa awtomatikament, u s-sid ikollu d-dritt jiehu lura l-fond mikri. Fil-kaz odjern jirrziulta li l-intimati filfatt huma moruzi u ghalhekk skattat il-klawsola appena citata. Ghaldaqstant l-ammont rapprezentanti zewg skadenzi huwa dovut.

Inkwantu ghat-talba tar-rikorrenti ghall-hlas tad-dawl u ilma, jirrizulta li l-ammont mitlub mir-rikorrenti gie bbazat fuq l-uzu tal-*bill calculator* li jinsab fil-website ta' ARMS Ltd. Is-sur Reuben Bonnici xehed[2] li naturalment l-kalkolazzjoni li ssir fuq il-*bill calculator* hija skont l-informazzjoni u d-dati li jinghata. Filkaz odjern gew prezentati diversi kontijiet minn fejn jirrizulta li l-meter tal-elettriku qatt ma nqara u ghalhekk hekk hemm biss estimu tal-kont, filwaqt li ghall-ilma jirrizulta li nqara. Fid-dawl ta' dan il-Bord se jordna lill-intimati jhallsu l-ammonti relattivi ghall-konsum tal-ilma u ghall-metre tad-dawl li jirrizultaw minn Dok RB1[3] ammontanti ghal total ta' €178.59.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u ghalhekk jiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond fuq imsemmi bin-numru 219, Flat 6, Palazzo Rovere, Marina Street, Pieta', maghmula bl-iskrittura datata 27 ta' Ottubru, 2017 hija xolta *ipso iure*.

---

[1] Seduta tal-21 ta' Novembru 2018
[2] Seduta tal-21 ta' Novembru 2018
[3] Minn fol 41 sa fol 46

2. Jilqa' t-tieni talba u jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-istess fond u tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien perentorju ta' tletin (30) jum jigu zgumbrati mill-imsemmi fond ossia l-fond bin-numru 219, Flat 6, Palazzo Rovere, Marina Street, Pieta';

4. Jilqa' in parte t-tielet talba u jikkundanna lill-intimati sabiex solidalment bejniethom ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' sitt elef u mija u tmienja u sebghin Euro u disgha u hamsin centezmu (€6,178.59), li tirraprezenta fis-somma ta' sitt elef Euro (€6,000) kera mis-27 ta' Jannar 2018 sas-26 ta' Marzu, 2018 u fis-somma ta' mija u tmienja u sebghin Euro u disgha u hamsin centezmu (€178.59) rapprezentanti hlas ta' utilitajiet.

Bl-imghax legali u bl-ispejjez kif mitluba a karigu tal-intimati.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur