BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 211/2020 SG

Carmelo Micallef (K.I. numru 342638(M)) u martu Dolores Micallef (K.I. numru 0052645(M)), Joseph Micallef (K.I. numru 696540(M)) u martu Mary Jane Micallef (K.I. numru 0024041(G)), Aronne Micallef (K.I. numru 543239(M)), Anthony Micallef (K.I. numru 106948(M))

vs

Avukat Dottor Yanika Bugeja li ġiet maħtura bħala kuratur deputat tal-assenti Senusi Mohammed Ehab Malek b'digriet tal-5 ta' Ottubru, 2020

Illum, 16 ta' April, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors ta' Carmelo Micallef et ippreżentat fit-30 ta' Ottubru 2020, fejn il-Bord ġie mitlub:

"1. Illi r-rikorrenti kienu jikru l-flat numru tlieta (3) formanti parti mill-blokk numru sitta u ħamsin (56) bl-isem 'Glory Flats', li jinsab ġewwa Capuchins Street, San Gwann lill-intimat u b'digriet tat-3 ta' Diċembru l-isem "Al Said Al Kasem" qed korrett u mibdul għal "Senusi Mohammed Ehab Malek"Al Said Al Kasem biex jiġi użat bħala residenza u dan kif jidher mill-iskrittura ta' kera tad-29 ta' Mejju, 2014 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok A;

2. Illi l-intimat baqa' inadempjenti fl-import ta' iktar minn żewġ skadenzi ta' kera u ta' ħlasijiet oħra u fil-fatt ilu ma jħallas il-kera mill-14 ta' Settembru, 2018, u għalhekk huwa inadempjenti f'ben ħames skadenzi ta' kera li jammontaw għas-somma ta' elfejn, sitt mjia u ħamsa u għoxrin Ewro (€2,625.00);

3. Illi r-rikorrenti ilhom ma jikkomunikaw mal-intimat għal żmien twil u minn informazzjoni li ġabru jidher illi l-

istess intimat huwa assenti mill-pajjiż u għalhekk intalab illi jiġu appuntati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-interessi tal-intimat;

4. Illi minkejja diversi interpellanzi u partikolarment l-Ittra Uffiċjali numru 2038/2019, li kopja tagħha qed tiġi hawn eżebita u mmarkat Dok. B, l-intimat baqa' inadempjenti fl-obbligi tiegħu.

5. Illi, fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimat ma għandu l-ebda eċċezjonijiet xi jressaq f'din il-kawża li għalhekk tista' tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. Illi r-rikorrenti jafu bil-fatti fuq imsemmija personalment;

Għaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u li jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħid l-intimat għaliex m'Għandux Dan l-Onorabbli Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrent li qiegħed hawn jitlob li Dan il-Bord Jogħgbu:

i. *Jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ ai termni ta' l-artikolu 16A tal-Kaptiolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
ii. *Jiddikjara il-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimat regolata bl-iskrittura ta' kera datata 29 ta' Mejju, 2014 [Dok A] bħala terminata stante illi l-intimat Senusi Mohammed Ehab Malek kien inadempjenti fl-obbligi tiegħu skont l-istess skrittura tad-29 ta' Mejju, 2014;*
iii. *Jiddikjara illi l-intimat ilu ma jħħallas il-kera mill-14 ta' Settembru, 2018 u li għalhekk huwa inadempjenti f'ħames skadenzi ta' kera dovuti lir-rikorrenti li jammontaw għas-somma ta' elfejn, sitt mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€2,625.00);*
iv. *Jikkundanna lill-intimat Senusi Mohammed Ehab Malek iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn, sitt mija u ħames u għoxrin Ewro (€2,625.00) bl-imgħaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv, import ta' ħames skadenzi ta' kera dovuti lir-rikorrenti skont l-iskrittura ta' kera tad-29 ta' Mejju, 2014;*
v. *Jikkundanna lill-intimat jiżgombra mill-flat numru tlieta (3) formanti parti mill-blokk numru sitta u ħamsin (56) bl-isem 'Glory Flats', li jinsab ġewwa Capuchins Street, San Gwann u jħalli l-istess immobbli liberu u battal favur ir-rikorrenti fi żmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord Jogħġbu Jiffissa.*

Bl-ispejjeż inkużi dawk ta' l-Ittra Uffiċjali numru 2038/2019, bir-riżerva għall-kwalsiasi azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat li huwa nġunt minn issa sabiex jidher għas-subizzjoni."

Ra s-sentenza tal-Bord tat-8 ta' Jannar 2021, fejn il-Bord laqa' l-ewwel, it-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti, għal dak li għandu x'jaqsam mat-talba għal

żgumbrament tal-intimat mill-ambjenti, bl-indirizz bin-numru tlieta (3), formanti parti mill-blokk numru sitta' u ħamsin (56), bl-isem, 'Glory Flats', li jinsab ġewwa Capuchins Street, San Gwann, entro terminu ta' xahar.

Ra għal kull buon fini, r-risposta ġuramentata ta' Dottor Yanika Bugeja bħala kuratur deputat, sabiex tirrappreżenta lill-assenti Senusi Mohammed Ehab Malek, fejn ġie eċċepiet:

"1. Illi l-esponenti mhix edotta mill-fatti.

2. Illi l-esponenti qieghda rirriserva id-dritt li tipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri.

3. Illi l-esponenti titlob indirizz, inkluz dak elettroniku, kif ukoll numru ta' telephone jew mobile phone li jista' jkollhom ta' l-assenti Senusi Mohammed Ehab Malek.

Illi r-rikorrenti huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Bl-ispejjez."

Ra l-atti kollha ta' din il-kawża.

Ikkunsidra:

Permezz tad-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Carmelo Micallef, Carmelo Micallef sostna bil-ġurament, li l-inkwilin huwa inadempjenti fl-obbligi tiegħu bħala kerrej, peress li naqas li jħallas ħames skadenzi ta' kera dovuti lir-rikorrenti. Kompla jispjega li tali skadenzi jammontaw għas-somma komplessiva ta' €2,625.00.

Il-Bord fela l-iskrittura raġġunta bejn ir-rikorrenti u l-intimat, fid-29 ta' Mejju 2014. Minnha jirriżulta li kellu jsir ħlas ta' kera ta' €1,050 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur, b'effett mill-15 ta' Frar 2012. Jirriżulta li ntbagħtet ittra uffiċjali lill-intimat mir-rikorrenti, fit-2 ta' Ottubru 2019, fejn dawn infurmawh li huwa naqas milli jħallas żewġ skadenzi ta' kera, u ċioè dik tal-15 ta' Frar 2019, u tal-14 ta' Settembru 2019. Jirriżulta li l-aħħar kera li tħallset kienet proprju fl-14 ta' Settembru 2018, (vide t-tieni premessa tar-rikors promotur).

Din il-kawza ġiet ippreżentata fit-30 ta' Ottubru 2020. Għalhekk, bħala skadenzi mill-14 ta' Settembru 2018, kien hemm żewġ skadenzi fis-sena 2019; u żewġ

skadenzi oħra fis-sena 2020. Il-Bord iqis li għalhekk, jirriżulta li l-intimat, sal-preżentata ta' din il-kawża odjerna, kien inadempjenti fi ħlas ta' erba' skadenzi ta' kera, li jammontaw għal €2,100.

Per konsegwenza, dan il-Bord sejjer jilqa' r-rimanenti talbiet tar-rikorrenti limitatament, fis-sens li ser jiddikjara li l-intimat huwa inadempjenti fi ħlas ta' erba' skadenzi ta' kera dovuti lir-rikorrenti.

Decide

Għal raġunijiet fuq esposti, dan il-Bord qed jaqta' l-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti li ma ġewx deċiżi permezz tas-sentenza tat-8 ta' Jannar 2021, billi jilqa' limitatament it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti, fis-sens li qed jiġi ddikjarat li l-intimat ilu ma jħallas il-kera mill-14 ta' Settembru 2018, u li għalhekk, huwa inadempjenti f'erba' skadenzi dovuti lir-rikorrenti, li jammontaw għas-somma ta' elfejn u mitt Ewro (€2,100), filwaqt li qed jikkundanna lill-intimat Senusi Mohammed Ehab Malek, iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn u mitt Ewro (EUR 2,100) bl-imgħaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv, liema imgħaxijiet bl-ogħla rata permissibbli mill-liġi għandhom jibdew jiddekorru min-notifika tal-ittra uffiċjali, li permezz tagħha, l-istess intimat ġie msejjaħ biex iħallas l-iskadenzi dovuti.

Jordna li l-ispejjeż kollha relattivi għandhom jiġu ssopportati mill-intimat.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur