BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Rikors Numru 26/21

Jonathan DeBon sive Debono u Isabelle Cachia

Vs

Dr. Joseph Brincat u PL Jean Pierre Busuttil bhala Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw lil Alexander sive Alessandro k/a Sandro Azzopardi nominati b'digriet tat-22 ta' April 2021

Illum 24 ta' Mejju 2021

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-12 ta' Frar 2021 li permezz tieghu gie premess u ntalab is-segwenti:

"1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond bin-numru tlieta u hamsin (53) lokat f'Ta Xbiex Seafront, L-Imsida;

2. Illi permezz ta' kuntratt lokatizzju datat nhar il-hamsa (5) ta' Jannar tas-sena elfejn u hmistax (2015) ir-rikorrenti krew lill-intimat il-fond in kwistjoni sabiex jigi uzat bhala hanut versu l-hlas mensili ta' elf Ewro (Eur 1,000) u liema kirja giet awmentata annwalment bi tlieta fil-mija (3%) wara l-ewwel tliet (3) snin tal-kirja, liema kuntratt qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok 'A';

3. Illi ai termini tal-klawsola numru tlieta (3) tal-iskrittura lokatizzja, il-kirja hi pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem. F'kaz li l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera u jibqa' moruz anke wara z-zmien ta' sitt (6) gimghat kif permezz fi klawsola numru disgha (9) tal-iskrittura tal-kirja, is-sid jista' jimponi li l-ftehim bejn il-partijiet jinhall;

4. Illi l-intimat hu moruz fil-hlas ta' kirjiet minn Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019) sal-hmistax (15) ta' Jannar elfejn wiehed u ghoxrin (2021) fis-somma ta' sittax-il elf u mitejn u disgha u hamsin Ewro (Eur 16,259);

5. Illi barra minn hekk, l-intimat hu anke moruz fil-hlas ta' kontijiet tad-dawl u ilma u dan bi ksur tal-artikolu disgha (9) tal-iskrittura lokatizzja, u dan kif ser jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

6. Illi l-iskrittura tal-kera li giet iffirmata mill-partijiet kontendenti f'din il-kawza tistipula wkoll fi klawsola numru disgha punt zero tnejn (9.02) il-hlas ta' penali fl-ammont ta' hames mitt Ewro (Eur 500) ghal kull gurnata ta' okkupazzjoni tal-inkwilin li jonqos li jizgombra l-fond;

7. Illi l-intimat gie interpellat permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 1995/2020, liema ittra qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala dok 'B';

8. Illi ai termini ta' klawsola numru disgha (9) tal-kuntratt tal-kera suriferit, u kif ukoll ai termini ta' Artikolu 1570 ta' Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera tal-fond in kwistjoni ghandha tigi tterminata;

9. Illi l-esponenti jiddikjaraw li sa fejn jafu huma, l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet validi x'jaghti ghat-talbiet rikorrenti u ghalhekk huwa l-kaz li l-kawza odjerna tinstema' u tigi deciza bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

10. Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza tal-esponenti, u dan permezz tad-dikjarazzjoni tal-fatti tar-rikorrenti, li qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala doks 'C' u 'D';

11. Illi ghalhekk kellha tigi intavolata din il-kawza.

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:

1. Jaqta' u jiddeciedi l-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u cioe' bid-dispensa tas-smigh tal-kawza;

2. Jiddikjara illi l-intimat, hu moruz fil-hlas tal-kera u kontijiet tad-dawl u ilma u li qieghed jokkupa l-fond bin-numru tlieta u hamsin (53) lokat f'Ta' Xbiex Seafront, L-Imsida minghajr ebda dritt validu fil-ligi;

3. Jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond proprjeta' tar-rikorrenti u cioe' mill-fond hawn fuq indikat fi zmien qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jipprefigi fuq l-intimat sabiex jirrilaxxa l-pussess u jizgombra mill-fond u jikkonsenja c-cwievet tal-istess fond lir-rikorrenti, u dan prevja kull provvediment li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun;

4. Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas dawk l-arretrati tal-hlas ta' kera, dawl u ilma kollha dovuti;

5. Jikkundanna minghajr pregudizzju ghas-suespost lill-intimat ihallas lir-rikorrenti penali ta' hames mitt Ewro (Eur 500) ghal kull gurnata li l-intimat naqas li josserva l-kundizzjonijiet tal-kirja, bhala penali skont il-klawsola numru disgha punt zero tnejn (9.02) tal-iskrittura ta' kera ffirmata bejn il-partijiet.

B'riserva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti nkluza dik ghal gbir ta' kull ammont iehor li jista' jkun dovut sal-gurnata tal-effettiv rilaxx tal-fond lir-rikorrenti.

Bl-imghax legali mid-data ta' kull skadenza u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 1995/2020 ta' nhar it-tlettax (13) ta' Lulju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) kontra l-intimat li minn issa jibqa' ngunt ghas-subizzjoni tieghu."

Ra d-dikjarazzjoni guramentata ta' Isabelle Cachia;

Ra id-digriet tat-22 ta' April 2021 fejn dan il-Bord innomina lil Dr. Joseph Brincat u lill-PL Jean Pierre Busuttili bhala Kuraturi Deputati biex jirraprezentaw lill-assenti Alexander sive Alessandro k/a Sandro Azzopardi wara li hadd ma deher biex jaccetta l-kurazija;

Ra illi fid-29 ta' April 2021 Emanuel Azzopardi pprezenta nota li biha informa lill-Bord li Alexander sive Alessandro k/a Sandro Azzopardi mhux assenti minn Malta;

Rat illi fis-seduta tal-lum deher Dr. Joseph Brincat bhala Kuratur Deputat pero` la deher Emanuel Azzopardi u lanqas Alexander sive Alessandro k/a Sandro Azzopardi;

Ra illi fis-seduta tal-lum il-Bord ra illi l-intimat ma kellux difiza x'jaghti ghat-talbiet tar-rikorrenti;

Sema' lir-rikorrent Jonathan DeBon sive Debono;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Illi mir-rizultanzi processwali rrizulta li r-rikorrenti jikru lill-intimat il-fond tlieta u hamsin (53) lokat f'Ta' Xbiex Seafront, l-Imsida u dana permezz ta' skrittura datata 5 ta' Jannar 2015[1];

Illi permezz tal-prezenti proceduri r-rikorrenti talbu lil dana l-Bord, *inter alia*, kundanna tal-intimat ghall-hlas ta' arretrati ta' kera u konsum ta' dawl u ilma, u wkoll li jigi ordnat jizgombra mill-imsemmi fond. Huma talbu wkoll illi l-intimat jigi kkundannat ihallas id-danni kif stipulati fil-kuntratt isemmi hawn fuq.

Illi wara li l-Bord qies id-dikjarazzjoni guramentata ta' Isabelle Cachia, sema lir-rikorrent Jonathan DeBon sive Debono, ra l-kuntratt tal-kirja *de quo* u ra li l-intimat ma kellu l-ebda difiza x'jaghti, huwa tal-fehma illi t-talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jiddikjara bhala xolta l-kirja li kien hemm bejn il-partijiet; jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti, u ai fini tat-tieni, tielet, raba' u hames talba qieghed jiddeciedi kif gej hawn taht:-

1. Jiddikjara illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera u kontijiet tad-dawl u ilma u li qieghed jokkupa l-fond bin-numru tlieta u hamsin (53) lokat f'Ta' Xbiex Seafront, l-Imsida minghajr ebda titolu validu fil-ligi;
2. Jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond (53) lokat f'Ta' Xbiex Seafront, l-Imsida fi zmien ghaxar (10) ijiem mil-lum u jikkonsenja c-cwievet tal-istess fond lir-rikorrenti;
3. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' ghoxrin elf, seba' mija u sebgha u disghin ewro u hamsin centezmu (€20,797.50) rapprezentanti arretrati ta' kera ghall-perjodu mis-16 ta' Settembru 2019 sal-15 ta' Mejju 2021, oltre s-

[1] Dokument A a fol. 4 *et sequitur*

somma ta' disa' mija u tmien ewro u tletin centezmu (€908.30) rapprezentanti arretrati ta' kontijiet ta' konsum ta' dawl u ilma. B'hekk b'kollox l-intimat qieghed jigi kkundannat ihallas is-somma ta' wiehed u ghoxrin elf, seba' mija u hames ewro u tmenin centezmu (€21,705.80);

4. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrent penali ta' hames mitt Ewro (€500) ghal kull gurnata ta' ritard milli jirrilaxxa l-fond favur ir-rikorrenti wara t-terminu stabbilit f'paragrafu 2 imsemmi hawn fuq.

Bl-imghax legali mid-data ta' kull skadenza ta' kera u l-ispejjez kif mitluba, inluz dawk tal-ittra ufficjali Numru 1995/20 a karigu tal-intimat.

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

Diane Gatt
Deputat Registratur