

Bord li Jirregola l-Kera
Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Edward Gatt (K.I. 327854M) u Maria sive Maryse Gatt (K.I. 735260M)

Vs

Joseph Camilleri (K.I. 53355M)

Rik Gur Nru: 240/20

Illum 3 ta' Gunju 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li permezz tieghu ppremettew u talbu:

1. Illi Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond urban **Prestige gja The Alley, Wilga Street, Paceville**, skond pjanta annessa mal-iskrittura tal-lokazzjoni tat-22 ta' Gunju 2017 u annessa ma' kuntratt tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tas-26 ta' Gunju 1967 taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, liema dokument huwa anness u mmarkat bhala "**Dokument A**".
2. Illi l-kirja kienet ghal perijodu ta' hdax (11)-il sena mill-1 ta' Mejju 2017 sat-30 ta' Settembru 2028.
3. Illi l-intimat huwa moruz fil-hlas ta' hames xhur kera ghall-perijodu mill-1 ta' Ottubru 2019 sad-29 ta' Frar 2020, u mill-1 ta' Marzu 2020 bi ftheim mal-mittenti, minhabba l-pandemija tal-Covid-19, il-mittenti ma ezigewx il-hlas tal-kera sal-31 ta' Awwissu 2020, pero rrizervaw id-dritt taghhom ghall-pagament tal-kera qabel il-pandemija. Illi mill-1 ta' Settembru 2020, l-intimat kellu jkompli jhallas il-kera kif miftiehem skond l-iskrittura fuq referita u l-arretrati ghall-perijodu bejn l-1 ta' Ottubru 2019 sad-29 ta' Frar 2020.

4. Illi konsegwentement, l-intimat huwa moruz fil-hlas ta' seba xhur kera ghall-perijodu mill-1 ta' Ottubru 2019 sal-29 ta' Frar 2020 u mill-1 ta' Settembru 2020 sal-31 ta' Dicembru 2020, u dan fl-ammont ta' €99,000, oltre l-imghax legali bhala kera tal-fondi msemija.
5. Illi ai termini tal-istess skrittura, ossia klawzola 14 tal-iskrittura fuq referita, gie miftiehem illi f'kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' xahar kera u/jew l-intimat jkun naqas milli jonora l-obbligi kif naxxenti mill-ftehim ta' lokazzjoni, u jibqa' hekk moruz fl-adempiment ta' dawn l-obbligi ghal perijodu ta' hmistax-il gurnata minn notifika lil b'itra ufficjali li ssejjahlu biex jhallas din il-kera u/jew jottempra ruhu mal-kundizzjonijiet tal-iskrittura, din il-kirja issir ipso iure terminata, u l-intimat ma jkollux dritt ghall-ebda kumpens ghall-miljoramenti li jkun ghamel fl-istess fond, bi dritt tal-istess sidien li jitolbu kull ammont lilhom dovut taht dan il-ftehim, u dan sat-terminazzjoni tal-kirja fuq msemija.
6. Illi b'itra ufficjali tat-8 ta' Ottubru 2020 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument B"**, ir-rikorrenti talbu l-hlas lilhom dovut mill-intimat, kif wkoll interpellawh illi din il-kirja hija ipso iure terminata u li fin-nuqqas ta' pagament fit-termini fuq msemija, huma ser jitolbu l-izgumbrament, kif wkoll jitolbu li jinghalaq kull access bejn il-proprjeta taghha bl-ambjenti minnek mikrija minghand terzi, konsistenti f'eghluq ta' tlett bibien fil-passagg immarkati 1, 2 u 3, u zewg aperturi ohra mmarkati 4 u 5 fuq il-pjanta annessa mal-istess skrittura Dokument A u mmarkata bhala Dokument E u annessa wkoll mal-kuntratt tas-26 ta' Gunju 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis.
7. Illi minkejja dan, l-intimat gie debitament notifikat fl-14 ta' Ottubru 2020 u baqa inadempjenti sal-gurnata ta' llum.
8. Illi huma jafu lilhom nfushom bil-fatti kif fuq esposti u Edward Gatt jikkonferma dan bil-gurament tieghu.
9. Illi l-intimat sa fejn jafu ir-rikorrenti, m'ghandux difiza x'jaghti kontra t-talba taghhom.

10. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex jigi dikjarat li l-intimat ma jistghux jibqghu jgawdu mill-kirja tal-fond fond urban ossia garaxx **93, Triq il-Kbira, Mosta, b'bieb iehor fi Sqaq Nru. 1, Triq il-Kbira, Mosta** ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal- Kiri tal-Bini (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1566 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u biex konsegwentement jigi ordnat l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni.

Ghaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premissi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji speċjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat sabiex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimat jkun kontumaci f' dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli jidher f' dik is-seduta u li jkollu difiza li tiswa' u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

- I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimat huwa moruz fil-hlas ta' disa xhur kera kif fuq spjegat ghall-fond **Prestige gja The Alley, Wilga Street, Paceville**, mikri lilu skond pjanta annessa mal-iskrittura tal-lokazzjoni tat-22 ta' Gunju 2017 u annessa ma' kuntratt tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tas-26 ta' Gunju 1967 taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, **"Dokument A"** fil-process, u dan ghall-perijodu mill-1 ta' Ottubru 2019 sad-29 ta' Frar 2020 u mill-1 ta' Settembru 2020 sal-31 ta' Dicembru 2020, ammontanti ghal €99,000, oltre l-imghax legali
- II. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-kirja de quo giet ipso iure terminata ai termini ta' klawzola 14 tal-iskrittura tal-kera tat-22 ta' Gunju 2017 tal-fond 'Prestige' gja 'The Alley', Wilga Street, Paceville, skond pjanta annessa ma' kuntratt tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tas-26 ta' Gunju 1967, u b'hekk ghandha tigi terminata ai termini ta' l-Artikolu 46 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess skrittura fuq referita.
- III. Konsegwentement, **Jordna** l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju tat-intimat mill-fond **Prestige gja The Alley, Wilga Street, Paceville** u

kif wkoll li l-ambjenti mikrija lill-intimat mir-rikorrenti jigu mbarrati minn dawk mikrija lillu minghand terzi, konsistenti f'eghluq ta' tlett bibien fil-passagg mmarkati 1, 2 u 3, u zewg aperturi ohra immarkati 4 u 5 fuq il-pjanta annessa mal-istess skrittura u mmarkata bhala "Dokument E" u annessa mal-kuntratt tas-26 ta' Gunju 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis.

- IV. Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimat huwa responsabbli biex jhallas bhala danni l-kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond mill-1 ta' Jannar 2021 sad-data tac-cediment tal-fond.
- V. Jikkundanna** lill-intimat jhallas l-ammont ta' €99,000 rapprezentanti disa xhur kera kif fuq spjegat ghall-fond Prestige gja The Alley, Wilga Street, Paceville ghall-perijodu mill-1 ta' Ottubru 2019 sad-29 ta' Frar 2020 u mill-1 ta' Settembru 2020 sal-31 ta' Dicembru 2020, ammontanti ghal €99,000 u l-ammont hekk likwidat bhala danni in kwantu kumpens tal-okkupazzjoni tal-fond **Prestige gja The Alley, Wilga Street, Paceville** bhala danni l-kumpens ta' l-okkupazzjoni tal-fond mill-1 ta' Jannar 2021 sad-data tac-cediment tal-fond, oltre l-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-8 ta' Ottubru 2020, "Dokument B", u dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju nru. 1695/2020, u bl-ingunzjoni ta' l-intimat ghas-subizzjoni.

Ra d-dikjarazzjoni guramentatat.

Ra li l-intimat gie debitament notifikat.

Ra li fis-seduta tallum l-intimat talab li jinghata l-opportunita' li jipprezenta risposta guramentata billi prima facie ghandu eccezzjonijiet validi x'jaghti.

Sema' s-sottomissjonijiet.

Ra li l-Bord ghar-ragunijiet indikati aktar 'l isfel cahad din it-talba.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Mill-atti jirrizulta li l-intimat kera minghand ir-rikorrenti l-fond mertu tal-proceduri odjerni. Ir-rikorrenti pprezentaw il-proceduri odjerni billi jsostni li l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera.

Illi f' din l-ewwel seduta l-intimat deher assistit u talab li jinghata d-dritt jipprezenta risposta guramentata.

Illi l-intimat jissottometti li l-procedura adoperata hija wahda inapplikabbli billi mhux minnu li l-klawsola numru 14 tal-iskrittura tat-22 ta' Gunju 2017 tat id-dritt li l-kirja tigi terminata ipso iure.

In verita' qari tal-klawsola numru 14 bl-istess skrittura verament ma jsemmix it-terminu "ipso iure" ut sic, biss pero' l-istess klawsola taghti l-fakulta' lir-rikorrenti li meta l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera, is-sid ghandu l-fakulta' li jibghat ittra ufficjali u jitlob il-hlas, li jigi rimedjat in-nuqqas u ghandu l-fakulta' li jitlob it-terminazzjoni bl-ftehim tal-kirja.

In verita' ir-rikorrent huwa proprju dak li ghamel permezz tal-ittra ufficjali tat-8 ta' Ottubru 2020 li giet debitament notifikati lill-intimat. B'hekk ir-rikorrenti uzaw ir-rimedju miftiehem fl-iskrittura sabiex jitterminaw il-kirja, tant hu hekk li indikawlu li f'kaz ta' nuqqas ta' hlas (u n-nuqqas ta' hlas mhux kontestat anzi fis-sottomissjonijiet gie ammess li l-intimat waqa' lura fil-hlas) kienu se jibdlu c-cwieviet. Naturalment ir-rikorrenti ma biddlux ic-cwieviet ghax b'tali atteggiament seta' jwassal ghal proceduri ohra fosthom ta' *ragion fattasi*, izda bla ebda dubju tfisser li riedu lill-inkwilin jivvaka.

Kwindi dan il-Bord iqis li m'ghandux jilqa' t-talba tal-intimat li l-procedura adoperata hija inapplikabbli billi permezz bl-ittra ufficjali tat-8 ta' Ottubru 2020 ir-rikorrenti ghazlu li jitterminaw il-kirja u ladarba l-kirja giet terminata dan ifisser li l-procedura bil-giljottina hija procedura li seta' jsir uzu minnha.

Fid-dawl ta' dan, il-Bord se jghaddi biex skont l-artikolu 16A tal-Kap 69 jiddeciedi l-ewwel it-talbiet li jikkoncernaw l-izgumbrament mill-fond

inkwistjoni.

It-talbiet relatati mal-izgumbrament huma misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi jilqa' it-talba tar-rikorrenti inkwantu d-dispensa mis-smiegh tal-kawza bil-proceduri sommarji specjali, jilqa' it-tieni talba u jilqa' ukoll it-tielet talba u ai fini ta' zgumbrament qed jiprefiggi terminu perentorju ta' xahar millum.

Inwantu ghat-talbiet l-ohra jordna l-prosegwiment tal-kawza.

Spejjez inkwantu relatati mat-talbiet odjern a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli LL.D
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur