BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT Dr. SIMONE GRECH

Rikors Numru 148/2020 SG

George Busuttil (KI 449256M)

Joan Josette Busuttil (KI 157860M)

vs

Tracey Borg (KI 0417574M)

Illum, 22 ta' Gunju, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' George Busuttil et ipprezentat fil-25 ta' Awwissu 2020, fejn gie premess:

> *1. Illi r-rikorrenti prorjetarji tal-fond 23, St. Theresa Street, Birkirkara li gie mikri lill-intimat Tracey Borg bil-kera ta' €100,00c fix-xahar pagabbli mill-1 ta' Gunju 2018 kull tlett xhur bil-quddiem, u dan kollu kif jirrizulta mill-iskrittura ta' lokazzjoni tal-1 ta' Gunju 2018 hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B".*
>
> *2. Illi l-ahhar kera li thallset kienet sad-29 ta' Frar 2020.*
>
> *3. Illi r-rikorrenti b'ittra tat-23 ta' Marzu 2020 u ittra ufficjali tat-23 ta' Lulju 2020, li kopji taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala "Dokument C" u "Dokument D" interpellaw lill-intimata sabiex thallas ilkera ta' 600 rapprezentanti sitt xhur kera arretrati mill-1 ta' Marzu 2020 sal-31 ta' Awwissu 2020, b'dan illi hija gie mwissija illi jekk ma thallasx tali ammont kienet qed tinghata minn dakinhar stess il-kongedo tal-istess kirja a tenur tal-iskrittura tal-1 ta' Gunju 2018 surreferita.*
>
> *4. Illi r-rikorrenti, biex jsiru jafu l-inhawi fejn tinsab l;-intimata, kellhom jqabbu lil ProForce One Security Malta Limited u hallsu €250.00c ghal dan it-tali servizz li ghandu jigu rimborsat mill-istess intimata.*
>
> *5. Illu huma saru jafu wkoll illi fil-fond in kwistjoni illi l-intimata williet listess post lil Tony Armando Zahra (K.I. 0072688M) li huwa*

registrat fuq il-fond in kwistjoni bhala votant oltre li qed jghix f'dan il-post ma' mara ohra ismiha u kunjoma mhux maghruf.

6. Illi l-intimat sa fejn jafu r-rikorrenti, m'ghandhomx ebda difiza x'jaghtu kontra t-talba taghhom.

7. Illi hija taf lila nnifsha bil-fatti kif fuq esposti u tikkonferma dan bilgurament taghha.

8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimata wara l-1 ta' Marzu 2020 mill-fond 23, St. Theresa Street, Birkirkara, u ghall-hlas tal-kera arretrata ammontanti ghal €600.00c

9. Illi l-intimata wkoll ghandha thallas il-kera dovuta u danni sal-effettiv zgumbrament.

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

1. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 23, St. Theresa Street, Birkirkara mikri mir-rikorrenti lill-intimata ghandha tigi terminata a tenur tal-Ligi peress illi l-intimata ilha moruza fil-hlas tal-kera mill-1 ta' Marzu 2020, u giet notifikata u interpellata darbtejn biex thallas din il-kera arretrata ai trmini tal-ligi , 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-Bnord jogghbu xieraq u opportun.

2. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimata hija moruza fil-hlas tal-kera mill1 ta' Marzu 2020 sat-30 ta' Awwissu 2020, bir-rata ta' €100 fix-xahar, globalment ammontanti ghal €600.00c, u kull kunsiderazzjoni ohra dovuta jew danni ghal kwalsiasi kumpens dovut sal-effetiva zgumbrament, inkluz il-kontijiet tad-dawl u ilma.

3. Jikkundanna lill-intimata biex thallas il-kera arretrata ammontanti ghal €600.00c sat-30 t'Awwissu 2020, kif wkoll kull kumpens jew kunsiderazzjoni ohra dovuta jew danni ghal kwalunke kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament, inkluz il-kontijiet tad-dawl u ilma sal-effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-23 ta' Lulju 2020, u bl-ingunzjoni ta' l-intimata ghas-subizzjoni.

Ra s-sentenza tas-26 ta' Novembru 2020, li permezz tagħha giet deciza l-ewwel talba tar-rikorrenti;

Ra li din il-kawza baqghet tinstema' fir-rigward tat-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza fir-rigward tal-kumplament tat-talbiet;

Ra l-atti kollha.

Ikkunsidra:

Irrizulta li kien sar ftehim fl-1 ta' Gunju 2018, (Dok B a fo 6 sa 8) bejn ir-rikorrenti u l-intimata fejn inkera l-fond 23, St Theresa Street, Birkirkara ghall-kera ta' €100 fix-xahar pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Gie kkonfermat bil-gurament mir-rikorrenti, George Busuttil, fid-dikjarazzjoni guramentata annessa mar-rikors promotur, li l-ahhar kera li thallset kienet sad-29 ta' Frar 2020.

Gew ukoll ipprezentati kopja ta' ittra tat-23 ta' Marzu 2020, (fol 9), u kopja tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Lulju 2020, (fol 10), fejn l-intimata giet interpellata sabiex thallas il-kera ta' €600 li kien ikopri sitt xhur kera arretrati mill-1 ta' Marzu 2020, sal-31 ta' Awissu 2020.

Permezz tat-tieni talba taghhom, ir-rikorrenti talbu li jigi ddikjarat li l-intimata hija moruza fil-hlas tal-kera mill-1 ta' Marzu 2020, sat-30 ta' Awwissu 2020, bir-rata ta' €100 fix-xahar, globalment ammontanti ghal €600, u kif ukoll ghal kull kunsiderazzjoni ohra dovuta jew danni ghal kwalsiasi kumpens dovut sal-effettiv zgumbrament, inkluz il-kontijiet tad-dawl u ilma.

Dwar il-hlas ta' kera, irrizulta li l-ahhar hlas ta' kera mill-intimata sar sal-perijodu tal-ahhar ta' Frar 2020. Il-Bord ta sentenza fis-26 ta' Novembru 2020, fejn ordna l-izgumbrament tal-intimata fi zmien 3 xhur. Fix-xhieda tieghu moghtija fit-2 ta' Frar 2021, ir-rikorrenti sostna li r-rikorrenti ghandhom jithallsu ta' sena kera, u cioè €1,200 flimkien mal-interessi li ddekorrew ai termini tal-istess ftehim tal-kera. In fatti, hemm klawsola fil-ftehim a fol 60 tal-process li taqra li:

Interest shall be paid at the highest rate permitted by law accrued on any unpaid rent or part thereof with effect from due date until the effective payment thereof. Said interest shall be chargeable on any unpaid rent without prejudice to the lessor's right to terminate the lease in the circumstances contemplated hereunder in this agreement.

Fit-talbiet gie mitlub izda, li l-intimata tigi kkundannata thallas €600.00c, rapprezentanti hlas ta' kera mill-1 ta' Marzu 2020, sat-30 ta' Awwissu 2020, flimkien ma' kull kunsiderazzjoni ohra dovuta jew danni ghal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament. Ghalhekk, dan il-Bord sejjer jordna lill-intimata sabiex thallas is-somma ta' €600.00, rapprezentanti kera bejn Marzu 2020 sat-30 ta' Awwissu 2020, flimkien mal-interessi dekorribbli minn meta l-kera kienet dovuta sad-data tal-hlas effettiv, filwaqt li ghax-xhur l-ohra bejn Settembru 2020 u Frar 2021, tikkundanna lill-intimata biex thallas €100 fix-xahar, bhala kumpens ghall-okkupazzjoni taghha ta' dan il-fond.

Bhala spejjez ta' kontijiet tad-dawl u ilma li ghadhom dovuti, ir-rikorrenti pprezenta Dok GB2, u kkonfermah bil-gurament, waqt li sostna li ghad fadal jinhareg il-kont relattiv mill-ahhar ta' Awwissu sal-20 ta' Frar 2021. Bhala kontijiet ta' dawl dovuti (eskluz l-kont li ghandu jrid jinhareg bejn l-ahhar ta' Awwissu sal-20 ta' Frar 2021), hemm kont ta' €14.49 (Ottubru 2019); €113.36c (Ottubru sa Dicembru 2019); €56.42 (Dicembru sa Frar 2020); €46.43 (Frar sa April 2020); €70.43 (April sa Gunju 2020) u €92.37 (Gunju sa Awwissu 2020) b'total ta' €393.50c.

Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti talbu ukoll hlas ghal servizzi li kellhom ihallsu lil ProForce One Security Malta Limited sabiex ikunu jistghu jsiru jafu l-inhawi fejn tinsab l-intimata. Huwa pprezenta l-ircevuta relattiva bhala Dok F. Ir-rikorrenti xehed li meta kienu jmorru jhabbtu l-bieb, ma kien jifthilhom hadd. Per konsegwenza, huma nkarigaw lil din il-kumpannija ta' *private investigators* sabiex jivverifikaw jekk kienx hemm xi hadd jghix fil-proprjetà taghhom. Dan il-Bord ma jqisx li dawn l-ispejjez kellhom ghalfejn jigu nkorsi, u l-Bord ghalhekk mhuwiex ser iqies dawn l-ispejjez fil-komputazzjoni ta' dak dovut lir-rikorrenti mill-intimata.

Ir-rikorrenti talbu wkoll, l-ispejjez li hallsu lill-avukati li kellhom jinkarigaw sabiex jiehdu hsieb din il-kwistjoni. Madanakollu, ghal darb' ohra, l-ispejjez inkorsi ghal din il-procedura jkunu semmai, inkluzi fit-taxxa li tinhareg wara li tinghata decizjoni u s-sentenza ssir res judicata. Dwar spejjez extra-gudizzjarji nkorsi mir-rikorrenti, dan il-Bord ma jqisx li dawn ghandhom b'xi mod, jigu akkolati lill-intimata.

Decide

Il-Bord qiegħed għalhekk jilqa' t-tieni u tielet talba, fis-sens li qed jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti, is-somma ta' €600.00, rappreżentanti kera bejn Marzu 2020 sat-30 ta' Awwissu 2020, flimkien mal-interessi dekorribbli minn meta l-kera kienet dovuta, sad-data tal-ħlas effettiv, filwaqt li tordna l-ħlas ta' €600 għax-xhur l-oħra bejn Settembru 2020 u Frar 2021, bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-intimata ta' dan il-fond, flimkien ma' €393.50c, rappreżentanti ħlasijiet dovuti għall-konsum ta' dawl u l-ilma. B'riżerva għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti għal ħlasijiet ta' kontijiet ta' dawl u ilma, danni u kumpens għall-okkupazzjoni dovuti sad-data tal-effettiv żgumbrament.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Reġistratur