BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 66/2021

Tanio u Yvonne konjugi Scerri (K.I. Nru. 40369M u 310 565M b'mod rispettiv)

vs

Al Hamed Daham (permess ta' residenza Nru. MT8154822; K.I. Nru. 0128628A)

Illum, 27 ta' Lulju 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti konjugi Scerri huma l-proprjetarji tal-fond, ossia l-hanut bin-numru tlieta (3), fi Triq il-Kuncizzjoni gewwa l-Hamrun filwaqt li l-intimat, wara skrittura ta' assenjazzjoni u cessjoni ta' kirja datata 30 ta' Gunju, 2020,

huwa l-inkwilin ta' l-istess fond [kopja annessa bhala 'Dok: A'].

2. Illi r-relazzjoni bejn ir-rikorrenti qua sidien u l-intimat qua inkwilin hi regolata bi skrittura ta' lokazzjoni datata 3 ta' Frar, 2020 [kopja annessa bhala 'Dok: B'].

3. Illi fost id-diversi obbligi ta' l-inkwilin hemm dik li hu ghandu jhallas puntwalment il-kera tal-fond, ossia hanut, lis-sidien kull xahar bil-quddiem [skond klawsola nru. §2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni] u kif ukoll dik li ghandu jissalda l-kontijiet marbuta ma' konsum ta' ilma u ta' elettriku [skond klawsola nru. §9 tal-iskrittura ta' lokazzjoni].

4. Illi jigi rilevat illi l-intimat huwa inadempjenti fl-obbligi tieghu li jhallas il-kera lis-sidien u kif ukoll li jindennizza lill-istess ghall-konsum ta' ilma u ta' elettriku, u cioe:

   (i) illi l-intimat huwa inadempjenti fil-hlas tal-kera tal-fond, ossia hanut, ghall-perjodu bejn it-18 ta' Settembru, 2020 u t-18 ta' Marzu, 2021 u, ghalhekk, hemm dovuta s-somma ta' tlett elef, mija u hamsin ewro (€3,150.00c) lis-sidien u dawn huma rapprezentanti €450.00c fix-xahar; u

   (ii) illi l-intimat huwa inadempjenti fil-hlas tal-kontijiet marbuta ma' konsum ta' elettriku ghall-perjodu bejn it-12 ta' Mejju, 2020 u t-8 ta' Jannar, 2021 (€857.53c) u ta' ilma ghall-perjodu bejn it-18 ta' April, 2020 u t-18 ta' Dicembru, 2020 (€139.14c) u, f'dan is-sens, hemm dovuta s-somma komplessivi ta' disa' mija, sitta u

disghin ewro u seba’ u sittin centezmi (€996.67c) lis-sidien [kontijiet relattiv annessi bhala ‘**Dok: C.1**’ sa ‘**Dok: C.4**’].

5. Illi l-ftehim lokatizzju tat-3 ta’ Frar, 2020, li jirregola lill-partijiet, hemm stipulate hekk fil-klawsola nru. §12 tieghu: *«Jekk l-inkwilin jonqos milli jhallas skadenza mensili ta’ kera wahda lis-sid jew b’mod iehor jonqos milli jonora xi kondizzjoni jew obbligu tieghu skond dan il-ftehim jew skond il-ligi, is-sid ikollu l-jedd u d-dritt li jittermina din il-kirja u li jiehu lura l-pussess liberu u battal tal-fond u dan minghajr pregudizzju ghal kull dritt iehor li jispetta lis-sid fil-konfront tal-inkwilin taht dan il-ftehim jew skond il-ligi.»*

6. Illi, inoltre, matul il-perijodu lokatizzju, l-intimat qabad u abbanduna l-fond, ossia hanut, u dan bla ma gharraf lir-rikorrenti qua sidien li kien behsiebu jitlaq.

7. Illi fld-dawl ta’ dak fuq registrat, u kif ser jigi pruvat fil-kors tal-proceduri, huwa manifest li l-intimat kiser l-obbligi tieghu *qua* inkwilin, u baqa’ jivvjola l-obbligi, dmirijiet u responsabilitajiet tieghu anke wara li gie debitament interpellat biex jirrettifika l-posizzjoni tieghu u koncess zmien biex jadempixxi l-obbligi relattivi. Mhux biss unilateralment ddecieda li ma jibqax ihallas il-kera u ghall-konsum ta’ elettriku u ta’ ilma, izda sahansitra abbanduna l-pussess tal-fond, ossia hanut.

8. Illi dan kollu jitraduci ruhu fi ksur ta’ l-obbligi, dmirijiet u responsabbilitajiet ta’ l-intimat bhala l-inkwilin tal-fond fuq deskritt u ghall-konsegwenti xoljiment u terminazzjoni tal-

lokazzjoni kummercjali kif regolata bil-ftehim tat-3 ta' Frar, 2020.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu:

(i) **Jiddikjara** illi l-intimat kiser l-obbligi, id-dmirijiet u r-responsabbilitajiet tieghu bhala l-inkwilin tal-lokazzjoni kummercjali;

(ii) Bhala konsegwenza, **jiddikjara** bhala xolta u terminata l-lokazzjoni regolata bil-ftehim lokatizzju tat-3 ta' Frar, 2020 u **jordna** l-izgumbrament ta' l-intimat mill-istess fond u ghal tali skop jipprefiggi zmien qasir u perentorju biex l-intimat jaghmel dan;

(iii) **Jiddikjara** illi l-intimat kien inadempjenti fl-obbligi tieghu bhala inkwilin b'dana illi jiddikjara lill-istess intimat huwa responsabbli ghall-hlas ta' l-arretrati ta' kera fl-ammont ta' tlett elef, mija u hamsin ewro (€3,150.00c) u ghall-hlas ghall-konsum ta' elettriku u ilma fl-ammont globali ta' disa' mija, sitta u disghin ewro u seba' u sittin centezmi (€996.67c);

(iv) **Jikkundanna** lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-imsemmi ammonti.

Bl-ispejjez tal-prezenti proceduri kontra l-intimat, li hu ingunt minn issa ghas-subizzjoni, inkluzi l-ispejjez marbuta ma' l-ittra ufficjali tal-5 ta' Ottubru, 2020 [ref. nru. 3232/2020] u bl-imghax fuq l-ammont mitlub dekorribbli mit-18 ta' Frar, 2021 (data notifika ta' l-ittra ufficjali) sad-data tal-pagament finali u effettiv, u

> b'riserva a favur tar-rikorrenti, u/jew l-aventi kawza taghhom, ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri lilhom spettanti skond il-ligi kontra l-istess intimat, jew l-aventi kawza tieghu."

Ra illi l-intimat ma prezentax risposta.

Ra illi l-intimat gie debitament notifikat b'dawn il-proceduri skont kif jirrizulta minn a folio 20A sa a folio 26 tal-proċess.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

It-Talbiet tar-Rikorrenti fl-qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti fil-qosor qeghdin jitolbu: (i) dikjarazzjoni li l-intimat kiser l-obbligi, id-dmirijiet u r-responsabbilitajiet tieghu; (ii) dikjarazzjoni li l-lokazzjoni regolata bil-ftehim lokatizzju tat-3 ta' Frar, 2020 hija xolta u terminata u l-izgumbrament ta' l-intimat mill-istess fond; (iii) dikjarazzjoni li l-intimat kien inadempjenti fl-obbligi tieghu bhala inkwilin u huwa responsabbli ghall-hlas ta' l-arretrati ta' kera u ghall-hlas ghall-konsum ta' elettriku u ilma; u (iv) kundanna lill-intimat sabiex iħallas l-imsemmija ammonti. Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-intimat.

Provi

Ir-rikorrenti esebew mar-rikors promotur Dok A: skrittura ta' assenjazzjoni u cessjoni ta' kirja datata 30 ta' Gunju 2020 bejn il-partijiet[1], debitament iffirmata mill-intimat[2]; Dok B: skrittura ta' lokazzjoni datata 3 ta' Frar 2020[3]; Dok C.1 sa C.4: kopji ta' kontijiet relatati ma' konsum ta' elettriku ghall-perjodu bejn it-12 ta' Mejju, 2020 u t-8 ta' Jannar, 2021 (€857.53c) u ta' ilma ghall-perjodu bejn it-18 ta' April, 2020 u t-18 ta' Dicembru, 2020 (€139.14c)[4].

L-intimat gie debitament notifikat b'dawn il-proceduri skont kif jirrizulta minn a folio 20A sa a folio 26 tal-proċess.

Xehed viva voce **Tanio Scerri[5],** ir-rikorrent fejn huwa ddikjara li l-fond mertu tal-kawża huwa tiegħu u ta' martu. Huwa spjega li kien kera l-fond lill-intimat fit-03 ta' Frar 2020 u fit-30 ta' Gunju 2020. Huwa kkonferma l-kuntratti tal-kera a folio 4 u folio 6 tal-process u gharaf il-firem tieghu, ta' martu, u tal-intimat. Spjega li l-intimat hallas biss l-ewwel xahrejn kera u li x'hin mar ifittex lill-intimat, sab il-hanut maghluq u abbandunat. U ghadu maghluq sal-lum. Spjega li dan ilu minn Awwissu 2020. Spjega illi sa Marzu 2021 l-intimat kellu jhallas tlett elef mija u hamsin Ewro (€3,150) f'kera kif ukoll s-somma ta' disa' mija, sitta u disghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€996.67) f'kontijiet tas-servizzi tad-dawl u ilma u li sa meta kien qieghed jixhed[6] kien ghadu ma thallasx.

[1] A folio 4 tal-process
[2] A folio 5 tal-process
[3] A folio 6 tal-process
[4] A folio 11-14 tal-process
[5] A folio 28-32 tal-process.
[6] 6 ta' Lulju 2021, a folio 28-32 tal-process.

Permezz ta' nota[7] ir-rikorrenti prezentaw kopja legali tal-ittra ufficjali tal-05 t'Ottubru 2020 debitament notifikata lill-intimat.

Illi l-intimat minkejja li debitament notifikat, kif fuq inghad, ma pprezenta l-ebda risposta u in oltre ma ikkontestax it-talbiet tar-rikorrent bl-ebda mod, stante illi ma deherx quddiem il-Bord, ma ressaq l-ebda difiza ghat-talba tar-rikorrent u lanqas deher sabiex jaghmel il-kontro-ezamijiet.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-intimat huwa l-unika persuna li jista' ghandu jedd li jagħmel użu mill-ħanut fl-indirizz tlieta (3), Triq il-Kunċizzjoni, il-Ħamrun.

Illi pero' l-intimat naqas milli jikkontesta t-talba.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-intimat ma ħallasx kera u lanqas ma hallas ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma minkejja li qed jokkupa l-fond u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet maghmula mir-rikorrent lill-intimat inkluz din il-kawza.

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti it-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw pruvati u jimmeritaw illi jigu milqugha.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u (1) **Jiddikjara** illi l-intimat kiser l-obbligi, id-dmirijiet u r-responsabbilitajiet tieghu bhala l-inkwilin tal-lokazzjoni kummercjali; u

[7] A folio 33-49 tal-process

(2) Konsegwentament **Jiddikjara** bhala xolta u terminata l-lokazzjoni regolata bil-ftehim lokatizzju tat-3 ta' Frar, 2020; u

(3) **Jordna** l-izgumbrament ta' l-intimat mill-istess fond u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum; u

(4) **Jiddikjara** illi l-intimat kien inadempjenti fl-obbligi tieghu bhala inkwilin b'dana illi jiddikjara lill-istess intimat huwa responsabbli ghall-hlas ta' somma kumplessiva ta' erbat'elef u mija u sitta u erbghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€4146.67) rapprezentanti l-hlas tal-arretrati ta' kera fl-ammont ta' tlett elef, mija u hamsin ewro (€3,150.00c) u l-hlas ghall-konsum ta' elettriku u ilma fl-ammont globali ta' disa' mija, sitta u disghin ewro u seba' u sittin centezmi (€996.67c); u

(5) **Jikkundanna** lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-imsemmi somma kumplessiva ta' erbat'elef u mija u sitta u erbghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€4146.67).

Bl-ispejjez tal-prezenti proceduri kontra l-intimat, u bl-ispejjez tal-ittra ufficjali tal-5 ta' Ottubru, 2020 [ref. nru. 3232/2020] u bl-imghax fuq l-imsemmi ammont ta' erbat'elef u mija u sitta u erbghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€4146.67) mit-18 ta' Frar, 2021[8] sad-data tal-pagament finali u effettiv.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur

[8] data notifika ta' l-ittra ufficjali