**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**Rikors Nru. 189/2020MV**

**Saviour Zammit (K.I. Nru. 867447M)**

**vs**

**Jacquiline Cachia (K.I. Nru. 0197086M) u Charles Cachia**

**Illum 28 ta' Lulju, 2021**

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fil-05 t'Ottubru, 2020 li permezz tieghu r-rikorrent premetta u talab hekk:

"1. Illi permezz ta' ftehim datat 25 ta' Ottubru 2017, rikorrent kkonceda b'titolu ta' lokazzjoni favur l-intimati l-fond numru 40, Triq Birzebbuga - Birzebbuga, bil-kundizzjonijiet hemm espressi fil-kuntratt tal-kera.

2. Illi l-intimati waqu moruzi fil-hlas tal-kera u tas-servizzi ghall-diversi xhur u b'hekk ma ezegwewx u ma osservawx il-kundizzjonijiet tal-kirja;

3. Illi r-rikorrent interpella lill intimati diversi drabi sabiex jirregolaw ruhhom izda baqghu nadempjenti.

4. Illi ghalhekk jezistu c-cirkostanzi ghall-hall tal-kirja u kif ukoll sabiex l-esponent jitlob hlas ta' dak kollu dovut lilu skond il-kuntratt su riferit;

5. Illi in vista tas-suespost, u ai termini tal-artiklu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta is-sid rikorrent ghandu dritt illi jitlob lil din l-Onorabbli Bord li jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi b'effett immedjat u dana peress li kif diga rilevat, l-intimati huma nadempjenti fl-obbligazzjonijiet kuntrattwaIi taghhom stante li huma moruzi fil-hlas tal-kera u tas-servizzi;

6. Illi l-intimati minkejja li gew interpellati ripetutament permezz ta' diversi ittri interpellatorji sabiex jirratifikaw in-nuqqasijiet taghhom baqu nadempjenti u ghalhekk kellha tinfetah din il-procedura;

Ghalhekk r-rikorrent jitlob lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu:

VII. Jiddikjara lill-intimati huma unikament responsabbli ghall-ksur tal-kundizzjonijiet mifthema fil-ftehim datat 25 ta' Ottubru 2017.

VIII. Jiddikjara li l-intimata hija moruza fil-hlas tal-kera u servizzi;

IX. Jillikwida dak li huwa dovut lir-rikorrent in lenia ta' kera u spejjez tas-servizz ghall-imsemmi fond;

X. Jordna li l-intimati jhallsu lir-rikorrent l-arrettrati tal-kera u tas-servizzi hekk likwidati u dovuti mill-intimati;

XI. Jawtorizza t-terminazzjoni tal-lokazzjoni koncessa mir-rikorrenti a favur tal-intimati u b'hekk r-rikorrenti jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond 40, Triq Birzebbuga, Birzebbuga, u dana ghar-ragunijiet su esposti; u

XII. Jipprefiggi terminu qasir u perentorju sabiex l-intimati johorgu u jizgumbraw mill-fond 40, Triq Birzebbuga, Birzebbuga.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra legali tal-1 ta' Novembru 2019 u tas-19 ta' Awissu 2020 kontra l-intimati li jibqu ngunti ghas-subizzjoni."

Ra illi l-intimati ma prezentawx risposta.

Ra illi l-intimati gew debitament notifikati b'dawn il-proceduri skont kif jirrizulta minn folio 5A 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 qed jitlob: (1) dikjarazzjoni li l-intimati huma unikament resposabbli ghall-ksur tal-kundizzjonijiet miftehma, (2) dikjarazzjoni li l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera u servizzi, (3) likwidazzjoni tal-ammont dovut ghall-kera u servizzi, (4) kundanna ghall-hlas ta' l-istess kontra l-intimati, (5) dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja u awtorizzazzjoni ghar-ripreza tal-fond u (6) l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni fi żmien perentorju iffissat mill-Bord; bl-ispejjeż.

**Provi**

Xehed viva voce r-rikorrent **Saviour Zammit[1],** fejn ikkonferma l-kirja tal-fond lill-intimati, il-hlasijiet pendenti tal-kera u tal-konsum tas-servizzi. Huwa esebixxa wkoll nota b'affidavit tieghu stess[2], rendikont tal-kera dovuta Dok A[3], kopja tal-kont tas-servizzi tad-dawl u l-ilma Dok B[4], il-ftehim tal-kera bejn il-

[1] A folio 8-10 tal-process.
[2] A folio 12 tal-process.
[3] A folio 13 tal-process.
[4] A folio 14 tal-process.

partijiet[5] Dok SZ2 debitament iffirmat mill-intimata;[6]; zewg ittri bonarji Dok C u Dok D[7] mibghuta mir-rikorrent lill-intimati fejn l-intimati gew mitluba jhallsu l-kera, certifikat tal-mewt ta' Alfred Zammit[8] Dok SZ3, dikjarazzjoni causa mortis[9] Dok SZ4 bhala prova tat-titlu tar-rikorrent.

L-intimati gew debitament notifikati b'dawn il-proceduri skont kif jirrizulta minn folio 5A tal-proċess.

Illi l-intimati minkejja li debitament notifikati, kif fuq inghad, ma pprezentaw l-ebda risposta u in oltre ma ikkontestawx it-talbiet tar-rikorrent bl-ebda mod, stante illi ma dehrux quddiem il-Bord u ma ressqu l-ebda difiza ghat-talba tar-rikorrent.

**Ikkunsidra:**

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-intimati ma ħallsux kera u lanqas ma hallsu ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma minkejja li qed jokkupaw il-fond u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet maghmula mir-rikorrent lill-intimati permezz ukoll ta' ittri legali u permezz ta' din il-kawza.

Illi l-intimati naqsu milli jikkontestaw it-talba tar-rikorrenti, ma dehrux quddiem il-Bord u bl-ebda mod ma rribattew il-provi mressqa.

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

[5] A folio 18 tal-process
[6] A folio 18 tal-process
[7] A folio 15 u 16 tal-process
[8] A folio 17 tal-process
[9] A folio 23 tal-process

**Decide:**

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u (1) Jiddikjara lill-intimati huma unikament responsabbli ghall-ksur tal-kundizzjonijiet mifthema fil-ftehim datat 25 ta' Ottubru 2017, u (2) Jiddikjara li l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera u servizzi, u (3) Jillikwida dak li huwa dovut lir-rikorrent in linja ta' kera fl-ammont ta' tlett'elef u tlett mitt Ewro[10] (€3,300) u spejjez tas-servizzi ghall-imsemmi fond fl-ammont ta' elf mitejn u sebgha u disghin Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€1,297.84) rapprezentanti l-hlas ghas-servizz tad-dawl u ilma dovuti sad-09 t'Ottubru 2020[11] u cioe fl-ammont kumplessiv ta' erbat elef u hames mija u sebgha u disghin Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€4,597.84) u dan minghajr pregudizzju ghal dak kollu li jkun dovut in linja ta' kera u spejjez tas-servizzi sad-data tal-effettiv zgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond, u (4) Jordna lill-intimati jhallsu lir-rikorrent l-arretrati tal-kera u tas-servizzi hekk likwidati u dovuti mill-intimati, u (5) Jawtorizza t-terminazzjoni tal-lokazzjoni koncessa mir-rikorrenti a favur tal-intimati u jawtorizza lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-fond 40, Triq Birzebbuga, Birzebbuga, u (6) Jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond numru erbghin (40), Triq Birzebbuga, Birzebbuga u dan fi zmien terminu perentorju ta' tletin jum mid-data ta' din is-sentenza.

[10] Stante li t-talba ma kinitx likwidazzjoni sad-data tal-effettiv zgumbrament il-Bord jista' u qieghed jillikwida biss sad-data tal-prezentata tal-kawza.

[11] Skond il-kont prezentata Dok B a folio 14 tal-process.

Bl-ispejjes tal-prezenti procedura u inkluzi dawk tal-ittra legali tal-1 ta’ Novembru 2019 u tas-19 ta’ Awissu 2020 u bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament a karigu tal-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur