Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Joseph Spiteri (I.D. 297283M)

Vs

Enrico Rizzo (I.D. 169021A) u b'digriet tat-2 ta' Novembru 2020 Dr Josette Sultana u l-PL Liliana Buhagiar gew nominati kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-istess Enrico Rizzo illi telaq mill-pajjiz

Rik Gur Nru: 84/20

Illum 9 ta' Dicembru 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat[1] tar-rikorrenti li permezz tieghu ppremetta u talab:

1. Illi r-rikorrent hu l-propretarju tal-fond bin-numru 137, Flat 1, Bastion View, Triq A.M. Valperga, Fgura;

2. Illi l-proprjeta' msemmija giet mikrija mir-rikorrent lill-intimat permezz ta' kuntratt datat l-4 t'Ottubru 2019 (kopja hawn annessa bhala Dok. A) u dan ghal zmien sena b'effett mill-15 t'Ottubru 2019

[1] Fol. 1 sa 3

sal-14 t'Ottubru 2020 versu l-kera ta' tmien mitt Ewro (€800) fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem;

3. Illi ai termini ta' klawsola ittra 'P' tal-kuntratt ta' kera,

   "In the event that the lessee remains in arrears of the rent and /or utility bills for seven days after the due date, this lease will be automatically rescinded and the premises will revert back to the lessor, who will have the right to retake possession of the property without prejudice to any of his other rights. In the event of the lessee's failure or refusal to vacate the premises, the lessee will be liable to pay the lessor a penalty of fifty euro (€50) daily. Penalty shall not be liable to revision or reduction by a court of law and the lessee will also be responsible for legal bills.";

4. Illi l-intimat naqas milli jhallas il-kera dovuta lir-rikorrenti ghall-perjodi mill-15 ta' Marzu 2020 'il quddiem u ghalhekk l-arretrati ta' kera dovuti mill-intimat lir-rikorrenti relattivament ghall-proprjeta' mikrija lill-intimat ilhom hekk dovuti ghal aktar minn sebat (7) ijiem;

5. Illi kwindi ai termini ta' klawsola ittra 'P' tal-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet, il-kirja in kwistjoni ghandha titqies tterminata u l-proprjeta' okkupata mill-intimat ghandha tigi zgumbrata u ritornata lir-rikorrent b'mod immedjat u ghal kull gurnata ta' nuqqas l-intimat hu obbligat li jhallas penali lir-rikorrenti fl-ammont ta' hamsin Ewro (€50) sad-data tal-izgumbrament effettiv;

6. Illi minkejja li permezz tal-ittra ufficjali intavolata fit-18 ta' Mejju 2020 (Ittra Numru 1173/2020 hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B) l-intimat gie notifikat li l-kuntratt ta' kera ghandu jitqies bhala tterminat in vista tal-fatt li l-kirja relattiva ilha dovuta ghal aktar minn sebat (7) ijiem u konsegwentement gie interpellat sabiex jivvaka mill-fond imsemmi u jrodd lura l-pussess tal-istess fond lir-rikorrenti, u li fin-nuqqas hu obbligat li jhallas penali ta' hamsin

Ewro (€50) ghal kull gurnata ta' nuqqas, l-intimat baqa' inadempjenti;

7. Illi fl-opinjoni tar-rikorrenti jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh taghha billi l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talbiet tar-rikorrenti;

8. Illi r-rikorrent jaf b'dawn il-fatti personalment.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu:

1. Jiddeciedi t-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara li l-arretrati ta' kera relattivi ghall-fond bin-numru 137, Flat 1, Bastion View, Triq A.M. Valperga, Fgura ilhom hekk dovuti mill-intimat lir-rikorrent ghal aktar minn sebat (7) ijiem u ghalhekk l-istess kirja ghandha titqies tterminata sa mid-data tan-notifika lill-intimat tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Mejju 2020 bin-numru 1173/2020;

3. Konsegwentement tiddikjara u tordna lill-intimat sabiex jizgombra b'mod immedjat mill-fond bin-numru 137, Flat 1, Bastion View, Triq A.M. Valperga, Fgura proprjeta' tar-rikorrenti;

4. Jiddikjara li l-intimat hu obbligat li jhallas lir-rikorrent penali fl-ammont ta' hamsin Ewro (€50) ghal kull gurnata ta' nuqqas milli jivvaka mill-fond in kwistjoni u dan mid-data tan-notifika lill-intimat tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Mejju 2020 bin-numru 1173/2020 sad-data effettiva li fiha jivvaka mill-istess fond;

5. Konsegwentement jiddikjara u jordna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrent penali fl-ammont ta' hamsin Ewro (€50) ghal kull gurnata tan-nuqqas tal-intimat milli jivvaka mill-fond in kwistjoni u dan mid-data tan-notifika lill-intimat tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Mejju 2020 bin-numru 1173/2020 sad-data effettiva li fiha jivvaka mill-istess fond.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Mejju 2020 bin-numru 1173/2020 u bl-interessi sad-data tal-pagament effettiv tal-penali kontra l-intimat illi hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti skont il-ligi.

Ra r-risposta tal-Kuraturi Deputati[2] li permezz tagħha eccepew:

1. Illi l-esponenti qeghdin jiehdu ruhhom notifikati bir-rikors tad-disgha ta' Gunju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020);

2. Illi prezentament l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti rigward dana l-kaz u jirrervaw eccezzjonijiet ulterjuri fi stat aktar avvanzat f'dawna l-proceduri jekk ikun il-kaz.

Ra d-dikjarazzjoni guramentatat.

Sema' ix-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrent huwa l-propretarju tal-fond bin-numru 137, Flat 1, Bastion View, Triq A.M. Valperga, Fgura. Dan il-fond gie mikri mir-rikorrent lill-intimat permezz ta' kuntratt datat l-4 t'Ottubru 2019[3] u dan ghal zmien sena b'effett mill-15 t'Ottubru 2019 sal-14 t'Ottubru 2020 versu l-kera ta' tmien mitt Ewro (€800) fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-

[2] Fol. 52

[3] Dok A a fol 5 et seq tal-process

quddiem.

Ir-rikorrent jinvoka l-klawsola ittra 'P' tal-iskrittura ta' lokazzjoni li testwalment tistipula:

> *"In the event that the lessee remains in arrears of the rent and /or utility bills for seven days after the due date, this lease will be automatically rescinded and the premises will revert back to the lessor, who will have the right to retake possession of the property without prejudice to any of his other rights. In the event of the lessee's failure or refusal to vacate the premises, the lessee will be liable to pay the lessor a penalty of fifty euro (€50) daily. Penalty shall not be liable to revision or reduction by a court of law and the lessee will also be responsible for legal bills.";*

Jirrizulta kemm mid-dikjarazzjoni guramentata u kif ukoll mix-xhieda tar-rikorrent ku l-intimat naqas milli jhallas il-kera dovuta lir-rikorrenti ghall-perjodi mill-15 ta' Marzu 2020 'il quddiem. Ghaldaqstant ir-rikorrent invoka l-klawsola ittra 'P' tal-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet, u kwindi qies li l-kirja in kwistjoni ghandha titqies tterminata u l-proprjeta' okkupata mill-intimat ghandha tigi zgumbrata u ritornata lir-rikorrent b'mod immedjat u ghal kull gurnata ta' nuqqas l-intimat hu obbligat li jhallas penali lir-rikorrenti fl-ammont ta' hamsin Ewro (€50) sad-data tal-izgumbrament effettiv.

Jirrizulta li minkejja li permezz tal-ittra ufficjali intavolata fit-18 ta' Mejju 2020[4] l-intimat gie notifikat li l-kuntratt ta' kera ghandu jitqies bhala tterminat in vista tal-fatt li l-kirja relattiva ilha dovuta ghal aktar minn sebat (7) ijiem u konsegwentement gie interpellat sabiex jivvaka mill-fond imsemmi u jrodd lura l-pussess tal-istess fond lir-rikorrenti, u li fin-nuqqas hu obbligat li jhallas penali ta' hamsin Ewro (€50) ghal kull gurnata ta' nuqqas, l-intimat baqa' inadempjenti.

[4] Dok B a fol 8 et seq tal-process

Jirrizulta wkoll mill-verbal tas-seduta tat-2 ta' Ottubru 2020 li l-avukat tar-rikorrent informal ill-Bord li l-intimati telqu mill-post f'Awwissu ta' dik is-sena ossija 2020 u ghalhekk kienet qeghda tigi rtirata t-talba sabiex ir-rikors jinstema' bid-dispensa tas-smiegh u ghalhekk ir-rikorrent kien se jibqa' jinsisti fuq it-talbiet ghall-hlas tal-penali.

Fix-xhieda tieghu r-rikorrent[5] fisser li l-intimat ivvaka l-fond fis-17 ta' Awwissu 2020 u li huwa ghalhekk jitlob il-penali ta' €50 kuljum sa din id-data.

Ghaldaqstant mir-rizultanzi processwali jirrizulta li l-ewwel u t-tielet talbiet gew ezawriti stante li l-intimat ivvaka l-fond fil-mori. Mill-bqija t-talbiet l-ohra gew ippruvati u jisthoqq li jintlaqghu.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi:

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tielet talbiet tar-rikorrenti stante li gew ezawriti.
2. Jilqa' t-tieni talba kif dedotta.
3. Jilqa' r-raba' t-talba u ghaldaqstant jiddikjara li l-intimat hu obbligat li jhallas lir-rikorrent penali fl-ammont ta' hamsin Ewro (€50) ghal kull gurnata ta' nuqqas milli jivvaka mill-fond in kwistjoni u dan mid-data tan-notifika lill-intimat tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Mejju 2020 bin-numru 1173/2020 sas-17 ta' Awwissu 2020 li hija d-data effettiva li fiha l-intimat ivvaka mill-istess fond.
4. Jilqa' l-hames talba u konsegwentement jiddikjara u jordna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrent penali fl-ammont ta' hamsin Ewro (€50) ghal kull gurnata tan-nuqqas tal-intimat milli jivvaka mill-fond in kwistjoni u dan mid-data tan-notifika lill-intimat tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Mejju 2020 bin-numru 1173/2020 sas-17 ta' Awwissu 2020 li hija d-data

[5] Fit-30 ta' Gunju 2021

effettiva li fiha l-intimat ivvaka mill-istess fond.

Bl-ispejjez u bl-imghax kif mitluba mir-rikorrent a karigu tal-intimat. L-ispejjez tal-kuraturi deputati jithallsu skont il-Ligi.

Dr Josette Demicoli LL.D
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur