BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A., M.A.(*Fin. Serv.*), LL.D.

Seduta tal-lum it-Tnejn 15 ta' Novembru 2021

Nazzareno Gauci (ID 684650M), Anastasia Micallef (ID 85052M), Lucrezia sive Grace Scerri (ID 381955M) u Caroline Pace (ID 87574M)

Vs

Louis Zammit (ID 706259M)

Kawża Numru : 2

Rikors Numru : 440/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Nazzareno Gauci *et* ippreżentat fil-5 ta' Awwissu 2021 a tenur tal-Artikolu 16(A)(1)(b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fejn ġie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 157A, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla li huma krew lill-intimat li huma krew lill-intimat versu l-kera ta' €200 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema kirja ilha vigenti mis-sena 2014 u ghalhekk mhux kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi gia la darba l-kirja in kwistjoni m'hijiex ghall-zmien determinat b'kuntratt lokattizju ai termini tal-Artikolu 1532(1) Tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, hija ghandha titqies valida sa kull terminazzjoni, u ghalhekk kienet qeghda tiggeded kull sitt xhur mal-hlas tal-pagament tal-kera.

3. Illi l-esponenti kienu taw il-congedo taghhom lill-intimat u infurmawh illi huma ma kellhomx l-intenzjoni illi igeddu l-kirja in kwistjoni u dan permezz tal-ittra ufficjali hawn annessa u mmarkata Dok B u talbuh jizgombra mill-fond, pero huwa baqa inadempjenti.

4. Illi ghalhekk l-kirja in kwistjoni għalqet fit-30 ta’ Novembru 2020 u minkejja illi r-rikorrenti interpellaw lill-intimat b’ittra ufficjali tal-10 ta’ Mejju 2021 li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument B** sabiex jizgombra mill-fond in kwistjoni u tawh il-congedo relattiv, l-intimat baqa’ inadempjenti.

5. Illi l-intimat m’ghandux dritt jipproroga l-istess kirja ai termini ta’ l-Artikolu 46 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, peress illi d-disposizzjonijiet ta’ l-Kap 69 m’għandhomx japplikaw għal kiri ta’ xi dar li jkun sar fl-1 ta’ Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.

6. Illi l-intimat sa fejn jafu ir-rikorrenti, m’għandux difiża x’jagħtu kontra t-talba tagħhom.

7. Illi huma jafu lilhom infushom bil-fatti kif fuq esposti u jikkonfermaw dan bil-gurament taghhom.

8. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta’ l-intimat wara t-terminazzjoni tal-kirja in kwistjoni tal-fond 157A, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati 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-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f’każ li l-intimat ikun kontumaċi f’dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f’dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa’ u li tista’ tagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 157A, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla, mikri mir-rikorrenti lill-intimat hija tterminata.

2. Jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dan il-Bord jizgombra mill-fond 157A, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla.

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni ta' l-intimat għas-subizzjoni.

Ra li din il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għas-seduta tal-15 ta' Settembru 2021.

Ra l-verbal tas-seduta tal-15 ta' Settembru 2021 fejn intqal hekk:

> *Meta ssejhet il-kawża deher Dr. Daniel Buttigieg ghar-rikorrenti.*
>
> *Deher ukoll l-intimat Louis Zammit mhux assitit.*
>
> *Il-Bord spjega lill-intimat in-natura ta' dawn il-proċeduri u li jkun utili ghalih li jikkonsulta ruhu ma avukat.*
>
> *Il-kawza qed tigi differita ghall-5 ta' Novembru 2021 fil-11.45 a.m. sabiex l-intimat jidher mal-avukat tieghu bl-intiza cara li dawn il-proceduri ghadhom bil-procedura sommarja specjali u dakinhar l-intimat ghandu jwiegeb ghat-talbiet tikorrenti.*

Ra l-verbal tas-seduta tal-5 ta' Novembru 2021 fejn intqal hekk:

> *Meta ssejhet il-kawża deher Dr. Daniel Buttigieg ghar-rikorrenti uhud minnhom prezenti.*
>
> *Deher ukoll l-intimat li ddikjara li ma inkarigax avukat peress li sar ftehim mal-attur fis-sens illi huwa qieghed jaqbel li jizgombra mill-fond sal-ahhar ta' Gunju 2022.*
>
> *Dr. Debono ghar-rikorrenti jikkonferma li tali arrangament huwa accettabbli ghar-rikorrenti b'dan illi hemm qbil ukoll li ghal dan il-perijodu ma tithallasx ukoll kera u kif ukoll li l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.*
>
> *Il-kawza qed tigi differita ghall-15 ta' Novembru 2021 fid-9.00 am ghas-sentenza*

Ra u qies l-atti kollha tal-process.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi mill-verbal tal-5 ta' Novembru 2021 joħroġ ċar li l-partijiet waslu fi transazzjoni dwar il-pendenzi mertu tal-kawża odjerna liema verbal jammonta ghall-ftehim quddiem il-Bord u talbu lil dan il-Bord sabiex tali ftehim jigi rifless f'sentenza.

Illi l-partijiet ftehemu li l-intimat għandu jiżgombra mill-fond in meritu 157A, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla sa mhux aktar mill-ahhar ta' Gunju 2022, illi matul dan il-perijodu l-atturi mhux qed jippretendu hlas ta' kera u kwindi ebda kera m'hi dovuta matul tali zmien u li kwantu ghall-ispejjez ta' dawn il-proċeduri huma ftehemu li jibqghu bla taxxa bejniethom.

Illi dan il-Bord jara li l-parametri ta' dan il-ftehim huwa perfettament konsonu mat-talbiet attrici u li sar bil-volonta' taz-zewg partijiet u ma jara xejn ċensurabbli fl-istess u kwindi sejjer jaddotta l-istess ftehim f'din is-sentenza.

III. ***DECIDE*.**

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-kawża, billi abbażi tal-ftehim milħuq bejn il-partijiet kif verbalizzat fl-udjenza tal-5 ta' Novembru 2021, dan il-Bord:

1. Jiddikjara li l-kirja tal-fond 157A, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla għandha tigi terminata fit-30 ta' Ġunju 2022;

2. Jordna lill-intimat **Louis Zammit (ID 706259M)** jiżgombra mill-fond 157A, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla sa mhux aktar tard mit-30 ta' Ġunju 2022 u li matul dan il-perijodu ebda kera m'hi dovuta mill-intimat lir-rikorrenti.

Spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

____

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

____

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur