BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

Brian Degiorgio (ID 438776M)

vs

Cecile Fontaine (Passaport Franciz numru 12CL63661) u Amar Damien (Passaport Franciz numru 08CL08851)

Kawża Numru : 2
Rikors Numru : 110/2018 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Brian Degiorgio (ID 438776M) datat 6 ta' Awwissu 2018 fejn gie premess:

Illi l-esponent jikri lill-intimati l-fond bin-numru hamsa u sebghin (75), Triq Santa Marija, Zejtun, ghall-perjodu di fermo ta' tnax (12)-il xahar bejn l-1 ta' Novembru 2017 u l-1 ta' Novembru 2018, skond kuntratt ta' lokazzjoni tat-12 ta' Ottubru 2017 (hawn annessa u markata Dok."A");

Illi fl-ahhar ta' Gunju 2018, l-intimati oggezzjonaw ghall-hlas tal-kont tad-dawl u tal-ilma prezentat mill-esponent, u dan minkejja l-obbligu taghhom a tenur tal-klawsola numru 8 tal-imsemmi kuntratt ta' lokazzjoni. Dakinhar, l-esponent informa lill-intimati

li gjaladarba huma ma kienux sejrin ihallsu l-kont tad-dawl u tal-ilma, huma kien ser ikollhom jivvakaw il-fond mertu tal-kirja.

Illi sussegwentement, u cioe' fit-23 ta' Gunju 2018, l-intimati accettaw li jhallsu l-kont tad-dawl u tal-ilma dovut minnhom, u fis-26 ta' Gunju 2018, l-esponent ikkonferma li kien ircieva l-hlas tal-kont tad-dawl u tal-ilma mitlub minnu.

Illi minkejja dan, fit-18 ta' Lulju 2018, l-intimati, unilateralment u minghajr ebda dritt skond il-ligi u/jew skond il-kuntratt ta' lokazzjoni, abbandunaw il-fond mertu tal-kirja u ppretendew it-terminazzjoni immedjata tal-kirja u r-rifuzjoni tad-depozitu mhallas minnhom skond il-kuntratt ta' lokazzjoni. Din il-posizzjoni giet komunikata lill-esponent b'ittra legali tad-19 ta' Lulju 2018 mibghuta f' isem l-intimati.

Illi l-intimati kienu obbligati li jhallsu l-kera kollha *di fermo*, sa tmien it-terminu ta' lokazzjoni u cioe' sal-1 ta' Novembru 2018.

Illi minkejja li l-intimati gew mitluba sabiex ihallsu dak dovut minnhom, huma baqghu ma hallsu xein.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

i. jiddikjara li l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja u abbandunaw il-fond numru 75, Triq Santa Marija, Zejtun minghajr ebda dritt skond il-kuntratt ta' lokazzjoni tat-12 ta' Ottubru 2017 u/jew skond il-ligi.

ii. konsegwentement jiddikjara li l-intimati tilfu favur l-esponent id-depozitu ta' hamest elef u tmien mitt Euro (€5,800) mghoddi minnhom lill-esponent fit-termini tal-kuntratt ta' lokazzjoni, u jawtorizza lill-esponent izomm l-istess depozitu.

iii. inoltre, jikkundanna lill-intimati jhallsu favur l-esponent kwalsijasi somma dovuta minnhom skond il-kuntratt ta' lokazzioni tat-12 ta' Ottubru 2017, inkluz kull kera dovuta sa tmiem il-kirja kif ukoll kull bilanc tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma pendenti sad-data ta' abbandun tal-istess fond kif hawn fuq inghad.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet sad-data tal-hlas effettiv.

Ra r-risposta ta’ Cecile Fontaine (Passaport Franciz numru 12CL63661) u Amar Damien (Passaport Franciz numru 08CL08851) datata 4 ta’ Ottubru 2018 (fol 18) fejn ġie eccepit:

I. ILLI, in linea preliminari, l-esponenti qieghdin jecepixxu l-lis alibi pendes ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-Artikolu 792 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta), billi, nhar il-31 ta' Lulju 2018, l-esponenti kienu gja' pprezentaw kawza, ossija rikors numru 105/2018 FDP (DOK: A) fuq l-istess oggett, li ser tinstema minn dan il-Bord diversament presjedut, u ghalhekk il-kawza odjerna, bhala l-kawza mressqa l-ahhar, ossija nhar is-6 t'Awwissu 2018, ghandha tintbghat lill-istess imsemmi Bord diversament presjedut li ser jisma l-kawza li giet ipprezentata l-ewwel, u cjoe' dik mibdija b'rikors numru 105/2018 FDP;

II. ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kawza odjerna hija totalment frivola u vessatorja billi, kif jirrizulta car mill-premessi u mit-talbiet li gew dedotti mill-esponenti kontra r-rikorrent fil-kawza mibdija b'rikors numru 105/2018 FDP, it-talbiet kif dedotti fil-kawza odjerna kienu, fi kwalunkwe kaz, ser jigu determinati fil-kawza msemmija u mibdija b'rikors numru 105/2018 FDP, u ghalhekk, ikun xi jkun l-ezitu tal-kawza odjerna, l-esponenti m'ghandhomx jigu kkundannati jhallsu l-ispejjez taghha;

III. ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel talba tar-rikorrent hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-esponenti ma kisru l-ebda patt jew kondizzjoni tal-kuntratt ta' kera tat-12 t'Ottubru 2017;

IV. ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel talba tar-rikorrent hija infondata fil-fatt u fid-dritt billi m'huwiex minnu li l-esponenti abbandunaw il-proprjeta' mikrija lilhom, izda kien ir-rikorrent stess illi pogga lill-esponenti fl-impossibilita' li jibqghu jokkupaw l-istess proprjeta' meta huwa, fost ohrajn, ittermina l-kuntratt tat-12 t'Ottubru 2017 u ordna lill-esponenti sabiex jivvakaw l-istess imsemmija proprjeta' u naqas milli jqis illi l-esponenti, bhala l-kerreja, jkollhom it-tgawdija bil-kwiet tal-haga, ossija tal-istess proprjeta', ghaz-zmien kollu tal-kiri, u dan bi ksur, fost ohrajn, tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1539 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

V. ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrent hija infondata fil-fatt u fid-dritt, billi m'huwiex minnu li l-esponenti tilfu d-depozitu ta' €5,800.00 a favur tar-rikorrent, u dan ghar-ragunijiet li gew moghtija fir-raba' eccezzjoni tal-esponenti u kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna, u tal-kawza 105/2018 FDP;

VI. ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet talba tar-rikorrent hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt billi ma hemm l-ebda ammont li ghadu dovut mill-esponenti lir-rikorrent skond il-kuntratt tat-12

t'Ottubru 2017; ghal kuntrarju, hemm diversi ammonti li huma dovuti mir-rikorrent lill-esponenti skond l-istess imsemmi kuntratt, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna, u tal- kawza 105/2018 FDP;

VII. SALV risposti ulterjuri permessi mill-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha inkluz dawk tal-process 105/2018 NB li miexja ma din il-kawza.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Gunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tal-intimati Fontaine et ppreżentata fit-28 ta' Jannar 2022 (fol 86 et seq) u dik tar-rikorrent Degiorgio preżentata fil-11 ta' Mejju 2022 (fol 102 et seq).

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qiegħed jitlob (i) dikjarazzjoni li l-intimati *qua* inkwilini tal-fond 75 Triq Santa Marija Żejtun, kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja u abbandunaw il-fond mingħajr ebda dritt, (ii) dikjarazzjoni li l-intimati tilfu d-depożitu ta' €5,800 u (iii) kundanna għall-ħlas ta' kwalsiasi somma dovuta mill-intimati inkluż kull kera dovuta sa tmiem il-kirja kif ukoll bilanċ tad-dawl u tal-ilma pendenti tas-data tal-abbandun.

Dawn il-proċeduri miexjin flimkien mal-proċeduri quddiem dan il-Bord stess bin-numru 105/2018 fl-ismijiet **Amar Damien et vs Brian Degiorgio**. Il-Bord ra l-verbal tas-seduta tad-19 ta' Novembru 2018 (fol 43) fejn il-partijiet qablu li l-mertu tal-kawża odjerna huwa l-istess bħal dik numru 105/18 u għalhekk qablu li l-provi ta' din il-kawża għandhom ikunu l-provi miġbura fil-kawża numru 105/18.

Il-kawża 105/18 ġiet deċiża llum stess minn dan il-Bord kif presjedut fejn it-talbiet tal-intimati odjerni (hemmhekk rikorrenti) ġew milqugħa. A skans ta' ripetizzjonijiet bla ħtieġa, il-konsiderazzjonijiet tal-Bord fil-kawża 105/18 japplikaw *mutatis mutandis* għal din il-kawża.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Għal dawn il-motivi il-Bord jaqta' u jiddeċiedi din l-kawża billi jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati u jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-istess rikorrenti.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

28 ta' Ottubru 2022