BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Simon Gatt, karta tal-identita' numru 236953(M), martu Marina Gatt, karta tal-identita' numru 600359(M), u BIBI Limited C4995

Vs

Cedric Bartolo, karta tal-identita' numru 343677(M), u marti Leanne Bartolo, karta tal-identita' numru 129679(M)

Rik. Ġur Nru: 53/22JD

Illum 7 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li permezz tiegħu ppremettew:

1. Permezz ta' kuntratt data 25 ta' Marzu 2013, ir-rikorrenti kkonċedew b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimati l-immobbli fl-indirizz 200, St Simon Street, Buġibba.

2. Tali kuntratt jistipula *inter alia,* kirja għal skopijiet kummerċjali, għal perjodu ta' għaxar (10) snin, bil-kera dovuta fis-somma ta' għoxrin Euro (EUR20) kull jum għall-ewwel ħames (5) snin, u EUR24 kull jum għar-rimanenti perijodu, titħallas kull sitt xhur bil-quddiem.

3. Permezz ta' kuntratt ieħor datat 28 ta' Ġunju 2016, il-kontendenti emendaw il-kuntratt preċitat biex b'hekk, filwaqt li l-kirja baqgħet għal skopijiet kummerċjali, il-perjodu lokatizju żdied bi tlett (3) snin, bil-kera dovuta tkun dik fis-somma ta' tletin Euro (EUR30) kull jum għall-aħħar tlett (3) snin tal-kirja, xorta waħda titħallas kull sitt xhur bil-quddiem.

4. L-intimati llum abbandunaw il-fond lilhom konċess in lokazzjoni.

5. Di piu' l-intimati huma morużi fil-ħlas tal-kera bl-aħħar kera mħallsa tkun dik għall-perjodu li għalaq fit-30 ta' Settembru 2020.

6. L-intimati għalhekk naqsu milli jeżegwixxu l-kundizzjonijiet tal-kirja.

7. Interpellati jirregolaw il-morożita' tagħhom, fit-termini tal-artiklu numru tmienja (8), tal-ftehim de quo, l-intimati baqgħu inadempjenti.

8. Sa fejn jafu r-rikorrenti, l-intimati ma għandhomx difiża x'jagħtu kontra t-talbiet rikorrenti u għaldaqstant dan il-Bord qiegħed jiġi mitlub jogħġbu jgħaddi sabiex jiddeċiedi li jilqa' l-istess talbiet mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża, u dan kif maħsub fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Ir-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

10. Għar-raġunijiet fuq imsemmija, jeżistu l-elementi li trid il-liġi sabiex isiru t-talbiet odjerni, u għalhekk qiegħda ssir din il-kawża ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Stante ċ-ċirkostanzi ċari preżenti, qiegħed jiġi mitlub illi din il-kawża tiġi deċiża skont kif maħsub fl-artikolu 16A tal-istess Kapitolu 69.

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex, għar-raġunijiet premessi, il-Bord li Jirregola l-Kera m'għandux:

1. Jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skont kif maħsub fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jordna, għar-raġunijiet fuq premessi, lill-intimati sabiex jivvakaw mill-fondi bl-indirizz 200, St Simon Street, Buġibba, u jipprefiġġi żmien qasir u perentorju li fih l-intimati għandhom jiżgumbraw mill-istess fond, ineħħu dak kollu li huwa ħwejjiġhom u jagħtu lura l-pussess tal-istess fond lir-rikorrenti fl-istess stat tajjeb illi kien mgħoddi lilhom, u tawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jieħdu lura l-pussess ta' dan il-fond;

3. Prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa, jiddikjara lli l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fis-somma ta' għaxart elef disa' mija tmienja u sittin Euro (€10,968) rappreżentanti din is-somma arretrati ta' kera kif fuq spjegat mill-1 ta' Ottubru 2020 sal-31 ta' Diċembru 2021 u konsegwentement jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-istess somma ta' għaxart elef disa' mija tmienja u sittin Euro (€10,968) flimkien ma' kull kera oħra lli tista' tkun dovuta sad-data taċ-ċediment tal-fond mertu ta' din il-kawża;

4. Prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa, jiddikjara lli l-intimati huma wkoll debituri tar-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sitt mija sitta u disgħin Euro u seba u disgħin ċenteżmu (€696.97) rappreżentanti din is-somma arretrati fil-ħlas ta' servizzi ta' dawl u ilma ġewwa l-fond mertu tal-proċeduri odjerni u konsegwentement jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-istess somma ta' sitt mija sitta u disgħin Euro u seba u disgħin ċenteżmu (€696.97) flimkien ma' kull somma oħra lli tista' tkun dovuta f'dan ir-rispett sad-data taċ-ċediment tal-fond mertu ta' din il-kawża.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.

B'riżerva tad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrent Simon Gatt.

Ra li l-intimati huma debitament notifikati.

Ra li fis-seduta tallum l-intimati dehru u talbu li jingħataw id-dritt li jippreżentaw risposta ġuramentata billi għandhom eċċezzjonijiet validi xi jressqu.

Ra li dan il-Bord ċaħad tali talba billi għar-raġunijiet indikati fil-verbal u aktar 'l isfel f'din is-sentenza l-intimati ma ppruvawx fuq bażi prima facie li għandhom eċċezzjonijiet validi x'iressqu.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li r-rikorrenti krew il-fond mertu tal-proċeduri odjerni għal skop kummerċjali lill-intimati permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 25 ta' Marzu 2013. Eventwalment tali kuntratt ġie emendat fit-28 ta' Ġunju 2016.

Jirriżulta li l-intimati ssullokaw il-fond bl-approvazzjoni tar-rikorrenti.

Jirriżulta li minħabba li l-intimati waqgħu lura mill-ħlas tal-kera fl-aħħar mill-aħħar spiċċaw iddepożitaw iċ-ċwievet tal-fond, liema ċwievet huma ġabru bl-awtorizzazzjoni tal-Bord tat-2 ta' Mejju 2022.

Fis-seduta tallum l-intimati talbu li jingħataw id-dritt li jippreżentaw risposta ġuramentata. Il-Bord għas-segwenti raġunijiet ċaħad tali talba:

1. Inkwantu għas-sottomissjoni tal-intimati li kien hemm sullokazzjoni fejn it-terz minħabba kwistjonijiet bejn il-partijiet iddepożita ċ-ċavetta mingħajr ma rrispetta l-perjodu ta' notice stipulat fil-kuntratt ta' sullokazzjoni, il-Bord iqis li dawn kienu kwistjonijiet *res inter alios acta* għar-rikorrenti;
2. Inkwantu li l-fond ma setax jintuża minħabba li l-ħwienet kienu magħluqin minħabba l-pandemija, apparti l-fatt li ma tressqitx il-prova dwar meta l-Avviżi Legali kienu in vigore, biss pero' l-perjodi reklamat huwa minn Ottubru 2020 sa Diċembru 2021 u ċertament il-ħwienet ma kienux magħluqin tul il-perjodu kollu. Fi kwalunkwe każ ukoll, il-kuntratt inkwistjoni ma ġiex rinegozjat u għalhekk il-partijiet baqgħu vinkolati bl-imsemmi kuntratt. L-intimati fl-ebda ħin ma kkontestaw

il-quantum mitlub oltre s-sottomissjoni tagħhom rigwardanti l-pandemija;

3. Inkwantu għat-tielet punt sollevata mill-intimati li ċ-ċavetta ġiet offruta, il-Bord iqis li r-rikorrenti għandhom raġun fis-sottomissjoni tagħhom li ċ-ċavetta ma setgħetx tiġi offruta mill-intimati qabel ma ċ-ċavetta kienet fil-pussess legali tagħhom. Prova ta' meta ċ-ċavetta kienet fil-pussess legali tagħhom ma tressqitx.

Illi inkwantu għall-mertu, jirriżulta li t-tieni talba ġiet eżawrita stante li r-rikorrenti ħadu l-pussess tal-fond.

Inkwantu għat-tielet talba, Dr Keith Borg iddikjara seduta stante li r-rikorrenti kienu se jillimitaw ruħhom li jitolbu biss l-ammont ta' €10,698. Mill-bqija, tenut kont li dan l-ammont ma ġiex kontestat mill-intimati u lanqas ma ġie kontestat li tħallas, u l-istess japplika inkwantu għall-ħlas tas-servizzi, il-Bord jidhirlu li t-talbiet tar-rikorrenti huma mistħoqqa.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża, billi filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li l-mertu tagħha ġie eżawrit, jilqa' l-ewwel talba, jilqa' t-tielet talba limitatament għas-somma ta' għaxart elef disa' mija tmienja u sittin Euro (€10,968) u jilqa' r-raba' talba kif dedotta.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimati u bl-imgħax skont il-liġi.

Dr Josette Demicoli
Maġistrat

Cora Azzopardi
Deputat Reġistratur