BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Marzu 2023

Ronald Brincat KI 549146M u Doris Brincat KI 1021746 f'isimhom proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta Abitat Services Limited C23854

Vs.

Ali Hisham Abuagilla KI 0114665 A

Kawza Numru: 13
Rikors Numru : 992/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Ronald Brincat KI 549146M et pro et noe ippreżentat fis-6 ta' Dicembru 2021 fejn ġie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru, ***19 gja 10, Flat 3, Sun Beam Court, Tigne Street, Sliema*** *liema fond huma jikru lil intimat Abuagilla, skont skrittura tal-29 ta' Settembru 2020, li kopja taghha hi hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument A"****.*

2. *Illi t-terminu tal-lokazzjoni skada fid-28 ta' Settembru 2021, oltre l-fatt illi l-intimat baqa jokkupa l-fond sal-gurnata tal-lum, u irrid ihallas d-danni ghal-okkupazzjoni mid-29 ta' Settembru sal-eventwali zgumbrament.*

3. *Illi c-cwievet tal-fond ghandhom jigu ritornati lura mil-aktar fis ghaliex d-danni taghhom se jkompli jizdied, iktar u iktar meta huwa lanqas halla l-kont tad-dawl u ilma, hawn anness u mmarkat **"Dokument B"**, u kontijiet ohra li ghad irridu jaslu.*

4. *Illi r-rikorrenti jafu li l-Pulizija arrestaw lil istess intimat u illum jinsab fil-Facilita' Korrettiva ta' Kordin.*

5. *Illi din s-sitwazzjoni hija intollerabbli stante illi l-fond m'ghandux jibqa okkupat minnu wara l-iskadenza tal-perjodu lokatizju, u r-rikorrenti ghandhom jigu awtorizzati sabiex jirriprendu l-pussess liberu tal-fond minghajr aktar dewmien.*

6. *Illi r-rikorrenti ossia binhom, ikkomunika mal-avukat tal-intimat, cioe Dottor Noel Bianco, sabiex c-cavetta tigi ritornata lilhom izda dan kien kollu ghal xejn, u ghalhekk huma kellhom jirrekorru ghal dawn il-proceduri.*

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensata mis-smigh talkawza 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-intimata sabiex tidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimata tkun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi f'dik isseduta li jkollha difiza li tiswa' u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta ttalbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-lokazzjoni tal-fond ossia* ***19 gja 10, Flat 3 Sun Beam Court, Tigne Street, Sliema,*** *mikri mir-rikorrenti lill-intimat ghandha tigi terminata a tenur tal-Ligi peress illi l-intimat baqa jokkupa l-fond minkejja l-iskadenza tat-terminu lokatizzju fid-28 ta' Settembru 2021, sal-gurnata tal-lum, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bnord jogghbu xieraq u opportun.*

2. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimata hija moruza fil-hlas ta' tlett xhur kera tal-okkupazzjoni mid-29 ta' Settembru 2021 sat-28 ta' Dicembru 2021 ammontanti ghal-€2,400, oltre l-imghax legali u kull kunsiderazzjoni ohra*

dovuta jew danni ghal kwalsiasi kumpens dovut sal-effettiv zgumbrament, inkluz il-kontijiet tad-dawl u ilma.

3. ***Jikkundanna*** *l-intimat ghal hlas ta' tlett xhur kera tal-okkupazzjoni mid-29 ta' Settembru 2021 sat-28 ta' Dicembru 2021 ammontanti ghal-€2,400, oltre l-imghax legali u kull kunsiderazzjoni ohra dovuta jew danni ghal kwalsiasi kumpens dovut sal-effettiv zgumbrament, inkluz il-kontijiet tad-dawl u ilma.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.

Ra s-sentenza tieghu tal-11 ta' Frar 2022 dwar l-ewwel talba attrici, permezz ta' liema l-Bord laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u ordna l-izgumbrament ta' l-intimat Ali Hisham Abuagilla KI 0114665(A) mill-fond mikri, ossia 19, gja 10, Flat 3, Sun Beam Court, Tigne Street, Sliema entro terminu ta' xaharejn mis-sentenza. Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat.

Il-Bord wkoll li l-kawża titkompla tinstema' fir-rigward ta' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u cioe' t-talbiet enumerati tnejn (2) u tlieta (3).

Ra l-verbal tal-25 ta' April 2022 fejn l-intimat talab li jkun assistit minn Avukat tal-ghajnuna Legali u ra li l-Bord ordna lill-Agenzija Legal Aid Malta sabiex tassenja avukat lill-intimat.

Ra r-risposta tal-intimat datata 24 ta' Gunju 2022 (fol 34) fejn ecepixxa:

1. In linea preliminari, it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu michuda bl-ispejjes stante li il-kawzali tal-avviz huma msejjsa fuq binarju erroneu li ma jirriflettix l-attwalita' tal-fatti odjerni u anke l-istess stat ta' ligi.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suesspost, jirriżulta li hemm kuntratt validu ta' lokazzjoni ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi bejn il-partijiet.

3. Illi jigi rilevat li l-fteim lamentat mir-rikorrenti gie prorogat ai termini tal-Art. 4, 29 u 31 tal- istess ftehim.

4. Illi per applikazzjoni tal-principju legali 'nemo tenetur ad impossibilia', l-intimat in vista tac-cirkostanzi specjali tieghu ma jistax jkompli jokkupa u wisq anqas ihallas dak minnu allegatament dovut sakemm is-sitwazzjoni tieghu tigi kristallizzata.

5. Illi minghajr pregudizzju għas-suesspost, ir-rikorrenti ma segwewx id-dettami tal-ligi u tal- istess ftehim qabel ma bdew dawn il-proceduri.

6. Salv risposti terjuri skand il-kaz.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Novembru 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz ta' din is-sentenza l-Bord gie mitlub jiddeciedi dwar il-kumplament tat-talbiet attrici ossia t-talbiet enumerati 2 u 3 permezz ta' liema l-attur talab dikjarazzjoni li l-intimat huwa moruz fil-hlas ta tlett xhur kera mid-29 ta' Settembru 2021 sat 28 ta' Dicembru 2021 ammontanti ghall-€2,400 oltre imghax u kull kumpens iehor dovut sal-izgumbrament inkluz kontijiet ta' dawl u ilma u l-konsegwenti kundanna ghall-hlas tal-istess.

L-intimat wiegeb li t-talbiet huma nfondati, li hemm kuntratt validu ta' kera, li minhabba c-cirkostanzi tieghu l-intimat ma jistax ihallas u li r-rikorrenti ma segwewx id-dettami tal-Ligi.

Illi jibda biex jinghad illi permezz ta' sentenza tieghu tal-11 ta' Frar 2022 il-Bord gja ddecieda l-ewwel talba attrici u ordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond in meritu. Permezz ta' din is-sentenza qedin jigu decizi l-kumplament tat-talbiet

Fis-seduta tal-25 ta' April 2022 xehed ir-rikorrent Ronald Brincat li huwa kien kera l-fond in meritu lill-intimat versu kera ta' €800 fix-xahar. Jghid li huma dovuti l-iskadenzi minn Awwissu 2021 il-quddiem u li sa dakinahr li kien qed jixhed kellu jigbor €6,000. Huwa jghid ukoll li hemm kont tad-dawl u ilma dovut fl-ammont ta' €765.41 u esebixxa l-istess kont bhala Dok RB (fol 29).

Fir-rikors promutur l-attur talab kundanna ghal hlas ta' tlett xhur kera mid-29 ta' Settembru 2021 sat 28 ta' Dicembru 2021 ammontanti ghall-€2,400 oltre imghax u spejjez tal-okkupazzjoni u tad-dawl u ilma. Kif inhu risaput, il-Bord huwa marbut mat-talbiet kif dedotti u ghalhekk in kwantu ghall-arretrati ta' kera huwa marbut mal-arretrati mitluba. In kwantu ghall kupens tal-okkupazzjoni il-Bord jinnota li l-intimat gie zgumbrat b'sentenza tal-Bord tal-11 ta' Frar 2022 u ma ngabet ebda prova li l-intimat baqa jokkupa l-fond wara dik id-data. In kwantu ghal-kontijiet tad-dawl u ilma l-attur

esebixxa Dok RB li juri kont pendenti tal-ARMS fuq il-fond mikri bejn is-6 ta' April 2021 u l-4 ta' Gunju 2021 fl-ammont ta' €765.41.

Il-Bord josserva li nonostante li l-intimat inghata c-cans iressaq il-provi huwa ma ressaq ebda provi biex jikkontesta l-provi attrici izda strah fuq l-eccezzjonijiet. Il-Bord hu tal-fehema illi l-eccezzjonijiet tal-intimat m'ghandhomx mis-sewwa billi t-talbiet attrici gew debitament pruvati, il-Bord gja ordna l-izgumbrament tal-intimat u certament il-fatt li minhabba c-cirkostanzi tieghu l-intimat mhux f'pozizzjoni li jhallas mhiex skuzanti. Ghalkemm l-intimat isostni li l-attur ma segwiex id-dettami tal-Ligi huwa jonqos ghal kollox li jissostanzja din l-eccezzjoni. Ghalhekk l-eccezzjonijiet tal-intimat qedin jigu michuda.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi ghalhekk għal dawn il-motivi il-Bord jiddisponi mill-kumplament tat-talbiet f'din il-kawza billi:-

1. Jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet attrici u filwaqt li jiddikjara lill-intimat bhala debitur tar-rikorrenti in kwantu ghas-somma ta' **€2,400** rapprezentanti arretrati ta' tlett xhur kera mid-29 ta' Settembru 2021 sat 28 ta' Dicembru 2021 u **€765.41** rapprezentanti kont ghall-konsum tad-dawl u ilma mahrug mill-ARMS Ltd (Dok RB) bejn is-6 ta' April 2021 u l-4 ta' Gunju 2021, jordna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' **<u>€3,165.41</u>** rapprezentati arretrati ta' kera u kontijiet tad-dawl u ilma kif appena spjegat.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza a karigu tal-intimat.

Moqrija

Dr. Noel Bartolo
MAGISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Registratur

27 ta' Marzu 2023