# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

# CHAIRMAN DOTTOR SIMONE GRECH
# B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)

## Rikors Numru: 25/2022 SG

**Alfred u Manuela sive Kelina konjugi Axiak**

**vs**

**Dylan Hill**

**Illum il-Ġimgħa, 24 ta' Frar 2023**

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Alfred u Manuela sive Kelina konjuġi Axiak ippreżentat fis-17 ta' ottubru 2022 fejn intalab:

1. *"Illi l-atturi huma sidien tal-appartament numru tlieta (3), 'Alfina Court', Triq Manuel Magro, Marsalforn, limiti Zebbug, Ghawdex;*

2. *Illi permezz ta' skrittura tal-ewwel (1) ta' Marzu elfejn u tnejn u ghoxrin (2022), l-atturi krew a favur tal-intimat, l-appartament numru tlieta (3), 'Alfina Court', Triq Manuel Magro, Marsalforn, limiti Zebbug, Ghawdex (kopja tal-iskrittura annessa u mmarkata bhala Dok. A);*

3. *Illi din l-iskrittura giet registrata ai termini tal-Kapitolu sitt mija u erbgha (604) tal-Ligijiet ta' Malta u ghandha n-numru ta' registrazzjoni LL063511 (Dok. B);*

4. *Illi skont din l-iskrittura, il-kirja saret għal terminu ta' sena, versu hlas ta' kera ta' erba' mija u hamsin euro (€450) fix-xahar, liema kera kellha tithallas kull xahar bil-quddiem;*

5. *Illi ai termini tal-artikolu 17 (4) tal-Kapitolu 604 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat huwa obbligat jhallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma matul il-perjodu tal-kera;*

6. *Illi l-intimat waqa' sostanzjalment lura fil-hlas tal-pagamenti dovuti. Fil-fatt, l-ahhar pagament ta' kera sar fir-rigward tax-xahar ta' Mejju elfejn tnejn u ghoxrin (2022), izda hallas biss tlett mija u disghin euro (€390) flok erbgha mija u hamsin euro (€450);*

7. *Illi inoltre, minkejja li l-intimat inghata kopja tal-kontijiet tad-dawl u ilma, huwa naqas ukoll milli jeffetwaw il-hlas relattiv (Dok. C);*

8. *Illi l-intimat gie nterpellat permezz ta' ittra registrata datata l-ewwel (1) ta' Gunju elfejn tnejn u ghoxrin (2022) (kopja annessa u mmarkata bhala Dok. D) sabiex fi zmien gimgha huwa jhallas dak dovut u gie nfurmat li f'kaz li dan ma jsehhx, l-esponenti kienu qed se jitterminaw il-kirja in kwistjoni;*

9. *Illi l-intimat gie ukoll avzat b'dan kollu permezz ta' ittra ufficjali datata hmistax* **(15**) *ta' Gunju elfejn tnejn u ghoxrin (2022) (Ittra Ufficjali 361/2022) (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. E), izda l-intimat nonostante baqa' indampjenti;*

10. *Illi inoltre matul l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni da parti tal-intimat, huwa kkagunat diversi hsarat fl-istess fond u r-rikorrenti jinsabu nfurmati li l- intimat qed ibiegh xi mobbli li kienu jinsabu fil-fond lokatizju;*

11. *Illi r-rikorrenti jinsabu wkoll infurmati li fil-fond lokatizju qed jghixu nies ohra minkejja li dan qed isir bi ksur tal-imsemmija skrittura ta' kera u minghajr il- permess taghhom;*

12. *Illi l-esponenti m'ghandhomx ghazla ohra hlief li jipprosegwu ghat- terminazzjoni tal-kirja msemmija, u dan ghas-semplici ragunijiet illi: (a) huwa evidenti li l-intimat qed izomm il-pussess tal-fond lokatizju u jikkonsma dawl u ilma mill-istess fond bl-iskop li jaghmel dan kollu a spejjez tal-esponenti; u (b) qed issir hsara lill-fond tar-rikorrenti u l-mobbli ta' go fih. Ghaldaqstant, huwa importanti ghall-esponenti li l-intimat jigi zgumbrat kemm jista' jkun malajr mill-fond lokatizju, sabiex l-intimat ma jkomplix japprofitta ruhu minnhom.*

13. *Illi in vista ta' dan kollu, l-esponenti jixtieqů jitterminaw l-kirja fuq imsemmija, kif ukoll li ssir ordni biex l-intimat ihallas l-arretrati ta' kera, ihallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, jhallas id-danni sofferti u li inoltre huma jhallas kumpens ghal kwalunkwe okkupazzjoni ulterjuri tal-fond lokatizju.*

14. *Illi ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati jeżistu l-elementi kollha rikjesti mil-liġi ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l- Onorabbli Bord jilqa' dawn it-talbiet għal żgumbrament u għall-ħlas bi proċeduri sommarji speċjali li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-*

*ewwel dehra fil-kawża jekk il-intimati jkunu kontumaci f'dik* ***is-****seduta u anka ghaliex li l-intimati m'għandhom ebda difiża valida x'jaghtu ghal dawn it- talbiet, u dan kif konfermat ukoll fid-dikjarazzjoni guramentata (Dok. F) li qed tigi pprezentata flimkien ma' dan ir-Rikors.*

*15. Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment.*

***GHALDAQSTANT,*** *l-esponenti umilment jitolbu li, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, dan il-Bord jogħġbu:*

*(i) Jisma' u jiddeciedi skont it-talba bid-dispens tas-smiegh tal-kawża a tenur tal- Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u*

*(ii) Wara li jiddikjara li l-intimat huwa moruż fil-hlas ta' kera, u arretrati ta' kontijiet tad-dawl u tal-ilma fuq l-appartament numru tlieta (3), 'Alfina Court', Triq Manuel Magro, Marsalforn, limiti Zebbug, Ghawdex, huwa jordna li l-kuntratt lokatizju jigi terminat u li l-intimat jiżgombra minn l-istess appartament fi żmien li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord;*

*(iii) Jiddikjara illi l-intimat ghandu jhallas lir-rikorrenti l-ammont ta' kera dovuta sad-data tal-iżgumbrament effettiv u l-arretrati ta' kontijiet tad-dawl u tal- ilma fuq il-fond;*

*(iv) Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas dan l-ammont fi żmien qasir u prerentorju ffissat minn din l-Onorabbli Tribunal;*

*(v) Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat huwa inoltre unikament responsabbli ghad-danni rapprezentanti hsarat ikkagunati minnu fl-istess appartament;*

*(vi) Jillikwida d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti;*

*(vii) Jikkundanna lill-intimat jhallas lis-sidien rikorrenti din is-somma hekk likwidata u dikjarata bhala dovuta in linea ta' danni fi żmien qasir u perentorju ffissat minn dan l-Onorabbli Tribunal;*

*(viii) Bl-ispejjeż kollha nkluzi dawk tal-imsemmija ittra interpellatorja u tal-ittra ufficjali numru 361/2022 kontra l-intimat, bl-imgħax legali mid-data ta' kull skadenza sal-pagament effettiv, kontra l-intimat li huwa minn* **issa** *nġunt għas-subizzjoni.*

*Ir-rikorrenti jirriservaw kwalunkwe rimedju u dritt iehor spettanti lilhom skont* ***il-*** *kuntratt u l-liġi."*

Ra li l-intimat ġie notifikat b' dawn l-atti bil-proċedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni ai termini tal-liġi.

Sema' x-xhieda.

Ra id-dokumenti eżebiti.

Ra l-verbal li sar fit-13 ta' Jannar 2023.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

**Ikkunsidra**

Irriżulta li r-rikorrenti illum il-ġurnata għandhom il-pussess fond in kwistjoni stante l-verbal li sar fit-13 ta' Jannar 2023 u d-dokumenti eżebiti bħala AA1 u AA2. Għaldaqstant, l-ewwel talba u parti mit-tieni talba rigwardanti żgumbrament illum jinsabu sorvolati.

Irriżulta mill-atti proċesswali li l-intimat għandu jħallas bilanċ ta' kera ammontanti għal €1,410 (ara affidavit eżebit mar-rikors promotur). Irriżulta wkoll mir-rikors ġuramentat promotur li l-intimat in fatti waqa' sostanzjalment lura fil-ħlas tal-pagamenti dovuti u l-aħħar pagament ta' kera sar f' Mejju 2022 fejn tħallset €390 minflok €450. Għalhekk sal-preżentata ta' dan ir-rikors ġurmanetat u ċioe' sa Awwissu 2022, kienu dovuti €1,410 f' arretrati ta' kera.

Ġew ippreżentati wkoll 3 kontijiet tad-dawl u ilma ammontanti għal €45.47ċ għall-perijodu bejn 1 ta' Marzu 2022 sat-22 ta' April 2022 (Dok C1); €65.97ċ għall-perijodu bejn 23 ta' April 2022 sat-23 ta' Ġunju 2022 (Dok C2); €65.78ċ għal perijodu bejn 24 ta' Ġunju 2022 u 22 ta' Settembru 2022 (Dok AA3) f' total ta' €177.22ċ.

Ġew ippreżentati ukoll diversi ritratti ta' ħsarat li saru fil-fond in kwistjoni fiż-żmien meta dan l-appartament kien mikri lil intimat. Ġiet ippreżentata rċevuta bħala Dok AA5 ammontanti għal €210. Dan kollu ġie wkoll ikkonfermat bil-ġurament minn Alfred Axiak.

Il-Bord innota li minn qari ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni eżebita, l-intimat kien ħallas is-somma ta' €450 bħala depożitu. In vista ta' dan il-ħlas ta' depożitu, dan il-Bord mhuwiex sejjer jillikwida ħlas li huwa dovut għal okkupazzjoni ta' dan il-fond mill-1 ta' Settembru 2022 sat-12 ta' Settembru 2022 (li hija d-data li ġiet indikata li fiha l-intimat ivvaka mill-fond – vide Dok AA1). In oltre, il-Bord sejjer ukoll ma jikkonsidrax l-aħħar kont eżebit bħala Dok AA3 u ammontanti għal €65.78ċ stante li dan ikopri dati oħra sussegwenti għat-12 ta' Settembru 2022 u dan il-Bord għalhekk ma jistax jasal għal dik il-konvinzjoni li dak l-ammont kollu hemm indikat fil-kont kien konsum ta' dawl u ilma li sar bejn 24 ta' Ġunju 2022 u 12 ta' Settembru 2022.

**Decide**

Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel talba u tat-tieni talba fejn din tirrigwarda talba għal ordni ta' żgumbrament ta' l-intimat mill-fond lokat filwaqt li qiegħda tiddikjara li l-intimat huwa moruż fil-ħlas tal-kera u arretrati ta' kontijiet tad-dawl u tal-ilma rigwardanti appartament numru 3 Alfina Court, Triq Manuel Magro, Marsalforn, Żebbuġ Għawdex; jilqa' t-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt, u s-seba' talbiet tar-rikorrenti b' dana li qed tikkundanna lill-intimat iħallas is-somma ta' €1,731.44ċ lir-rikorrenti rappreżentanti €1,410 bħala arretrati ta' kera; €111.44ċ bħala konsum ta' dawl u ilma u €210 bħala danni sofferti. Dawn l-ammonti hekk likwidati u ordnati li jiġu mħallsa mill-intimat għandhom jiġu mħallsa b' mod immedjat.

Jordna li l-ispejjeż kollha relattivi għal din il-kawża inkluż l-ispejjeż għal pubblikazzjoni u affissjoni, kif ukoll l-ispejjeż relattivi għall-ittra uffiċċjali bin-numru 361/2022 ikunu a karigu ta' l-intimat.

(ft) Dr. Simone Grech
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur