BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 30 ta' Gunju 2023

Avv. David Bonello (ID 350886M) ghan-nom u in-rapprezentanza tal-imsiefer John Mary Camilleri detentur tal-karta tal-identita nurmu 195565M

vs

L-Avukat Dr. Yanika Bugeja u l-Prokuratur legali Melissa Anastasi nominati bhala kuraturi deputati ghall-Roberto Visentin (Passaport numru AU578391) u Adriana Visentin (Passaport numru AY8729822)

Kawża Numru : 4
Rikors Numru : 450/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Avv. David Bonello (ID 350886M) ghan-nom u in-rapprezentanza tal-imsiefer John Mary Camilleri detentur tal-karta tal-identita numru 195565M datat 6 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

Illi l-esponenti nomine gie inkarigat permezz ta' prokura anness DOK "DB1" minn John

Mary Camilleri sabiex jipprocedri b'din il-kawza odjerna quddiem dan I-Onorabbli Bord.

Illi I-esponenti nomine huwa I-propjetarju tal-fond Flat 1, Marylou Appartments, Triq Gammari Cammileri Imgarr (Malta), liema fond kien mikri ghand I-intimati, ai termini ta' bosta skritturi bl-ahhar wahda tkun datata 31 ta' Dicembru 2021;

Illi matul il-perjodu tal-kirja l-intimati naqsu li jhallsu il-kera relatata mal-perjodu bejn il-Gunju 2020 sa Lulju 2021, bl-ammont totali ta' €13,000, tlettax il-elf ewro, kif ser ikun provat fil-mori tal-azzjoni de quo;

Illi I-arretrati tal-kera imsemmija, huma dejn cert, likwidu u dovut u minkeija li l-intimati kienu bonarjament interpellati sabiex jhallas l-ammonti dovuti huma bagghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhirlu xierqa, l-esponenti jitlob bir-rispett;

(i) Jiddikjara illi l-intimati ghandhom jhallsu lill-esponenti s-somma komplessiva ta' tlettax il-elf ewro (€13,000) dovuti kwantu ghal arretrati tal-kera Gunju 2020 sa Lulju 2021.

(ii) Jikkundanna u jordna lill-istess intimate sabiex jhallsu lill-esponenti is-somma ta' tlettax il-elf ewro (€13,000)

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sal-pagament effettiv kontra l-intimati li minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-kuraturi deputati Dr. Yanika Bugeja u PL Melissa Anasatsi datata 14 ta' Gunju 2022 (fol 31) fejn gie eccepit:

1. *Illi l-esponenti mhumiex edotti mil-fatti.*

2. *Illi preliminarjament din il-kawza hija intempestiva.*

3. *Illi minn imkien ma jirrizulta kuntratt ta' kera li seta kien hemm bejn ir-rikorrenti u l-mejta u ghalhekk minn imkien dak ipprezentat ma jirrizulta dak li allegatament huwa dovut mill-intimati bhala hlas ta kera.*

   Bl-ispejjez.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-5 ta' Mejju 2023 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi f'din il-kawza l-esponenti nomine gie inkarigat permezz ta' prokura (DOK "DB1" – fol 3) minn John Mary Camilleri sabiex jipprocedri bl-istanti kawza quddiem il-Bord.

Ir-rikorrenti nomine huwa proprjetarju tal-fond Flat 1, Marylou Apartments fi Triq Ġammari Camilleri fl-Imġarr (Malta) mikri lill-intimati permezz ta' skrittura datata 30 ta' Diċembru 2020 (Dok. DB1 – fol 41 et seq). Fost il-kundizzjonijiet imsemmija l-partijiet qablu li l-fond għandu jinkera għall-perjodu ta' sena b'effett mill-1 ta' Jannar 2021 versu l-kera mensili ta' €1,000 fix-xahar pagabbli bil-quddiem. Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qiegħed jitlob l-arretrati ta' kera fl-ammont ta' €13,000 minn Ġunju 2020 sa Lulju 2021. Fis-seduta tat-23 ta' Settembru 2022 l-Avukat Dottor David Bonello kkonferma li ma sar l-ebda ħlas tal-arretrati u l-ammont għadu dovut (fol 35).

IKKUNSIDRA

Il-Bord jinnota li l-kuraturi deputati ma ressqux provi quddiem dan il-Bord. Huma ressqu risposta a fol 31. Billi ma ressqux provi ma jfissirx li saret xi tip ta' ammissjoni, iżda dan il-fatt xorta waħda jitqies bħala oppożizzjoni, u għalhekk, xorta l-attur irid jipprova l-pretensjoni minnu vantanta sabiex tirnexxi l-azzjoni tiegħu. In fatti, f'każijiet fejn l-intimat jibqa ma jressaq ebda provi intqal illi:

> *'Ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domandi. Il-gudikant ghandu jezamina jekk it-talba hiex gustifikata indipendentement mill-kontumacja tal-konvenuti.' [Appell Inferjuri, Fenici Insurance Agency Ltd. vs Paul Stoner et, 22/11/2002; Qorti tal-Appell, Joseph Vella vs Pierre Cremona, 10/10/2003].*

Permezz tar-rikors promotur ir-rikorrenti qiegħed jitlob (i) dikjarazzjoni li l-intimati huma debituri ta' €13,000 rapprezenati arretrati ta' kera u (ii) kundanna ghal hlas.

Qabel mal-Bord jgħaddi sabiex jitratta l-mertu ser jikkunsidra t-tieni eċċezzjoni tal-Kuraturi Deputati dwar l-intempestivita' tal-kawża. Din l-eċċezzjoni hija waħda ta' natura dilatorja u għalhekk għandha tiġi mistħarrġa qabel il-mertu. F'dan il-każ il-piż tal-prova jaqa' fuq il-Kuraturi Deputati li iżda ma ressqu l-ebda provi dwar din l-eċċezzjoni u għalhekk ser tiġi miċħuda.

Dwar il-mertu, il-Bord qies il-provi prodotti konsistenti fix-xhieda tal-Avukat Dottor David Bonello u l-iskrittura privata datata 30 ta' Diċembru 2020 fejn hemm indikat li l-

kera hija ghal zmien sena u tibda mill-1 ta Jannar 2021. Fl-imsemmija skrittura ma ssir l-ebda referenza għal xi kirja preċedenti li kienet tkopri l-perjodu minn Ġunju 2020 sa Diċembru 2020 reklamat ukoll mir-rikorrenti. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jgħid li l-fond kien mikri lill-intimati ai termini ta' bosta skritturi bl-aħħar waħda tkun datata 31 ta' Diċembru 2021 izda ghalkemm il-Bord talab li tigi esebita tali skrittura, l-unika skrittura li giet esebita hija dik tat-30 ta' Dicembru 2020 (fol 41 et seq) li kif inghad titkellem fuq kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2021 ghal sena. Fil-fehma tal-Bord it-talba tar-rikorrenti għandha tintlaqa biss *in parte* ċjoe fir-rigward tal-perjodu minn Jannar 2021 sa Lulju 2021 fl-ammont ta' €7,000 (€1,000 għal kull xahar skont il-klawsola numru tlieta). Il-Bord mhuwiex ser jakkorda arretrati għall-perjodu minn Ġunju 2020 sa Diċembru 2020 peress li r-rikorrenti ma ressaqx provi biżżejjed biex jissostanza din il-parti tat-talba.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għal dawn il-motivi il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-Kuraturi Deputati:-

1. Jilqa' in parte l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati għandhom iħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' sebat elef Euro (€7,000) dovuti kwantu għal arretrati ta' kera li jkopru l-perjodu minn Jannar 2021 sa Lulju 2021 u jiċħad it-talba fir-rigward tal-perjodu minn Ġunju 2020 sa Diċembru 2020.

2. Jilqa' in parte t-tieni talba u jikkundanna u jordna lill-istess intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti is-somma ta' sebat elef Euro (€7,000).

Bl-imgħax legali millum sal-pagament effettiv.

L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati nofs mir-rikorrenti u nofs mill-intimati, b'dan illi d-drittijiet tal-kuraturi ghandhom jithallsu provvizorjament mill-atturi.

Moqrija.

Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Gunju 2023