BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Numru 3/2024 SG

Emanuel Grima

Vs

Giacomo Eros Santirana
Maria Regina Brambilla

Illum, 12 ta' Lulju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat ta' Emanuel Grima tad-19 ta' Ġunju 2024 li permezz tiegħu dan il-Bord intalab:

«*1. Illi permezz ta' ftehim redatt nhar is-06 ta' Awwissu 2022, bejn Emanuel Grima u Giacomo Eros Santirana u Maria Regina Brambilla, ir-rikorrenti, Emanuel Grima, kkonċeda b'titolu ta' kera l-fond, ossia l-appartament bl-indirizz 21, No. 2, Triq il-Forn, Marsalforn, Żebbuġ, Għawdex, lil Giacomo Eros Santirana u Maria Regina Brambilla għal żmien sentejn – kopja annessa u mmarkata Dok. 'A'.*

2. Illi l-kera gravanti l-istess fond kellha titħallas kull l-ewwel ġimgħa tax-xahar għall-ammont ta' erba' mija u ħamsin Ewro (€450) skond l-klawsola numru (2.a) tal-kuntratt, b'dan illi skond l-istess kuntratt, jekk l-inkwilin ikun moruż b'iktar minn xahar kera, l-kerrej ikollu dritt illi jittermina l-kirja in segwitu għall-ittra uffiċjai mibgħuta lill-inkwilin fejn jintalab tali ħlas;

3. Illi l-konvenuti ilhom ma jħallsu dak dovut skont il-kuntratt ta' kera datat 6 ta' Awwissu 2022, sa minn Diċembru 2023, u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti tar-rikorrenti sabiex jirratifikaw il-ksur tal-kuntratt u jħallsu l-kera kollha dovuta, iżda l-konvenuti baqgħu inadempjenti.

4. Illi apparti minn hekk l-konvenuti huma wkoll morużi fil-ħlas ta' kontijiet ta' dawl u l-ilma, u spejjeż relatati mal-lift, tindif u manutenzjoni tal-'common parts' dovuti sa minn Diċembru 2023, skond Appendix A anness mal-kuntratt tal-kera in kwistjoni;

5. Illi r-rikorrent interpella lill-konvenuti Giacomo Eros Santirana u Maria Regina Brambilla sabiex iħallsu dak dovut u jottemporaw ruħhom mall-ligi permezz ta' ittra legali annessa u mmarkata Dok 'B' u ittra uffiċjali mmarkata Dok 'C'.

6. Illi in oltre, stante li l-kutnratt ta' kera jiskadi fis-6 ta' Awwissu 2024, għall-kull buon ex abundantia cautela, sabiex jiġi evitat kwalsiasi malintiż, r-rikorrenti bagħat ukoll ittra lill-konvenuti datata 26 ta' April 2024 sabiex jinfurmahom li ma kienx bi ħsiebu jġedded l-istess kuntratt ta' kirja (kopja tal-ittra annessa u mmarkata DOK D)

7. Illi apparti l-ittri legali debitament notifikat lill-konvenut u l-ittra ufficjali, ir-rikorrenti Emanuel Grima, diversi drabi interpella verbalment lill-konvenut Giacomo Eros Santirana u talbu jħallas il-kera u l-kontijiet u l-ispejjeż dovuti, iżda nonostante d-diversi nterpellazzjonijiet, il-konvenut baqa' indampjenti:

8. Illi r-rikorrenti jiddikjara illi l-konvenuti m'għandhomx eċċezzjonijiet validi x'jagħtu.

9. Illi għalhekk u peress illi l-konvenuti Giacomo Eros Santirana u Maria Regina Brambilla huma morużi fil-ħlasijiet dovuti minħabba nuqqas ta' ħlas, allura l-lokazzjoni għandha tiġi terminata u r-rikorrenti ikollu d-dritt li jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni.

10. Illi r-rikorrenti jiddikjara li jaf personalment bil-fatti kollha dikjarati, u li għalhekk kellha ssir din il-kawża.

11. Illi sa fejn jaf r-rikorrenti, il-konvenuti ma għandhomx eċċezzjonijiet u difiża x'jagħtu kontra din it-talba u għaldaqstant il-Bord qed jigi mitlub sabiex jgħaddi biex jiddeċiedi l-każ bid-dispensa tas-smiegħ skont kif maħsub fl-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta neċessarja:

1. Jiddeċiedi skont it-talba bid-dispensa mis-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal- Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jiddikjara t-terminazzjoni tal-kuntratt ta' kera supra ċitat rigwardanti l-propjeta' 21, No. 2, Bakery Street, Marsalforn, Żebbuġ, Għawdex, datat 6 ta' Awwissu 2022 ta' bejn il-partijiet.

3. Jordna lill-konvenuti sabiex jivvakaw b'mod immedjat mill-fond lilhom mikri u ċioe' il-fond 21, No. 2, Bakery Street, Marsalforn, Żebbuġ, Għawdex, stante

moroż̇ita' fil-ħlas ta' kera jew entro terminu qasir u perentorju illi jiġi prefiss min dan il-Bord.

4. Jiddikjara lill-konvenuti debituri fil-konfront tar-rikorrenti, għas-somma ta' elfejn, tmien mija u għaxart Ewro (€2,810) rappreżentanti arretrati ta' kera dovuta minn Diċembru 2023 sa Ġunju 2023, piu' l-ammont ta' disa' mitt Ewro (€900) rappreżentanti kontijiet ta' dawl u l-ilma, spejjeż relatati mal-lift, tindif u manutenzjoni tal-'common parts' u għal kull kera oħra u ammonti oħra dovuti sat-terminazzjoni tal-imsemmija kirja, in tota jew pro rata.

5. Jikkundanna lill-konvenuti iħallsu lir-rikorrenti Emanuel Grima is-somma ta' elfejn, tmien mija u għaxar Ewro (€2,810) flimkien mal-imgħax mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-ħlas effettiv.

6. Jikkundanna lill-konvenut iħallas lir-rikorrenti Emanuel Grima is-somma ta' disa' mitt Ewro (€900) rappreżenanti kontijiet għas-servizzi tal-fond tad-dawl u ilma fil-fond mertu tal-kuntratt tal-kirja, u spejjeż relatati mal-lift, tindif u manutenzjoni tal-'common parts' u kull ammonti sussegwenti li jkunu għadhom pendenti sat-terminazzjoni tal-imsemmija kirja.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, inkluż tal-ittra ġudizzjarja u l-ittra uffiċjali annessi ma' dan ir-rikors ġuramentat, li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u b'riserva a favur tar-rikorrenti għal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lilu skont il-liġi kontra l-konvenut.»

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata;

Ra li l-intimati kienu debitament notifikati iżda naqsu li jidhru quddiem dan il-Bord sabiex jikkontestaw it-talbiet imressqa fil-konfront tagħhom;

Ra l-verbal magħmul fis-seduta tal-lum stess fejn ġew irtirati r-raba', il-ħames u s-sitt talbiet attriċi u dana mingħajr l-ebda preġudizzju għal kwalsiasi drittijiet li jista' jkollu r-rikorrenti;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidra

Illi mill-provi jirriżulta li jeżistu l-elementi meħtieġa sabiex tintalab il-ħall tal-lokazzjoni u r-ripreża tal-pussess liberu u battal tal-proprjetà mertu ta' dan ir-rikors ġuramentat. L-intimati ma dehrux biex jikkontestaw it-talbiet avvanzati kontrihom.

It-talbiet tar-rikorrenti huma mistħoqqa.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti fl-intier tagħhom u fir-rigward tat-tielet talba qiegħed

jordna lill-konvenuti sabiex jivvakaw b'mod immedjat mill-fond lilhom mikri u ċjoè l-fond numru 21, No 2, Bakery Street, Marsalforn, Għawdex. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba', il-ħames u is-sitt talbiet tar-rikorrenti.

Spejjeż kif mitluba a karigu tal-intimati.

(ft.) Dr Simone Grech
Chairman

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur