



BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 02 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 308/2024

Silvia Zammit (K.I 655555M)

Mario Buttigieg (K.I 809048M)

Vs

Josef Schembri (K.I 0433481M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-3 ta' Lulju 2024 li permezz tiegħu gie premess u ntalab is-segwent:

1. *Illi l-atturi huma l-propjetarji tal-fond 6, Miknen, Flt A, Edgar Bernard Street, Gzira, Malta;*
2. *Illi l-fond bin-numru 6, Miknen, Flt A, Edgar Bernard Street, Gzira, Malta, gie mikri lill-intimat skont ftehim ta' kera datat 1 ta' Frar 2023 (kopja hawn anness u mmarkat bhala DOK A) ghal perjodu ta' sena dekoribbli mill-1 ta' Frar 2023 sal-31 ta' Jannar 2024 versu l-kera ta' sitt mitt ewro (€600) kull xahar bil'quddiem;*
3. *Illi l-intimat naqas milli jhallas il-kera pagabbli mill-iskadenza ta' Mejju 2023 sal-gurnata tal-lum, ossia sal-gurnata tal-prezentata tar-rikors odjern, fejn l-istess intimat ghandu ukoll arretrati ta' dawol u ilma dovuti u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet miftehma fuq l-istess ftehim ta' kera;*
4. *Illi minkejja li l-intimat gie interpellat sabiex jhallas, inkluż permess ta' ittra ufficjali datata 12 ta' April 2024, li ggib in-numru 1373/2024 (kopja hawn*

anness u mmarkat bhala DOK B) hu baqa' inadempjenti u naqas milli jhallas l-ammont dovut minnu. Oltre hekk sal-lum l-intimat ma' hallas xejn għall-konsum tad-dawl u ilma (kopja tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma li qatt ma thallsu hazw anness u mmarkati bhala DOK C1 sa DOK C7);

5. Illi għalhekk huwa ċar li skont klawwsola tnejn punt tnejn (2.2) tal-fethim, kif ukoll skond il-provedimenti tal-Artikoli 1569 et seq tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kirja hija terminata u l-intimat għandu jiżgombra mill-fond u jirritorna l-pussess battal tal-fond;
6. Illi għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jipprezentaw dawn il-proceduri sommarji sabiex jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara l-kirja tal-fond terminata u jordna l-izgumbrament tal-intimata, b'rizeroa għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti inkluż izda mhux limitatament għall-arretrati ta' kera, danni prelikwidati, danni ulterjuri, spejjez fosthom dawl u ilma u ħsarat, u telf ta' qliegh.
7. Illi safejn jafu ir-rikorrenti, l-intimat m'għandux difiża x'jgħati kontra t-talbiet tar-rikorrenti;
8. Illi għaldaqstant ir-rikorrenti qegħdin jintavolaw dawn il-proceduri sommarji speċjali ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu lill- dan l-Onorabbli Bord sabiex jaqta' u jiddeciedi billi:

1. Jilqa' it-talbiet tar-rikorrenti mingħajr ma jgħaddi għas-smiegh tal-kawza, u dan ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.
2. Jiddikjara li l-kirja tal-fond 6, Miknen, Flt A, Edgar Bernard Street, Gzira, Malta, giet terminata.
3. Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pusses tal-fond 6, Miknen, Flt A, Edgar Bernard Street, Gzira, Malta, u jordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-fond u jrodd il-pussess battal tal-fond, u dan fi żmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.
4. Jikkundanna lill-intimat iħallas is-somma ta' tmien t'elef u erbgħa mitt ewro (€8,400) bhala kera għall-perjodu minn Mejju 2023 sa Ġunju 2024.
5. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat huwa responsabbli wkoll għal kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament, inkluż l-kirja li tkun dovut u/jew kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma jew kontijiet oħrajn, u jillikwida l-istess ammonti.

6. *Jikkundanna lill-intimat sabiex jhallas kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament, , inkluz l-kirja li tkun dovut u/jew kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma jew kontijiet oħrajn, sal- effettiv zgumbrament.*

Bl-ispejjez ta' din il-kawza u tal-ittra ufficjali bin-numru 1373/2024, fl-ismijiet "Zammit Sylvia et vs Schembri Josef", kontra l-intimat, u b'rizerva għad-drittijiet kollha tar-rikorrenti inkluz għall-ispejjex tad-dawl u ilma, danni u ħsarat fil-fond, u danni għat-telf ta' qliegħ u/jew kera ulterjuri wara 1 ta' Ġunju 2024.

Ra d-dikjarazzjoni maħlufa ta' Silvia Zammit u ta' Mario Buttigieg a fol. 44 u 45 tal-proċess;

Ra illi l-intimat gie notifikat bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni;

Ra illi fis-seduta tal-lum l-intimat ma deherx u lanqas giet ipprezentata xi Nota ai termini tal-artikolu 16A (5) (a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jikkontesta dawn il-proċeduri;

Ra li għalhekk laqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex din il-kawza tinstema' bid-dispensa tas-smiġħ;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra li ai termini tal-artikolu 16A (5) il-Bord ghandu jghaddi ghas-sentenza minnufih.

Ikkunsidra:

Illi mir-rizultanzi proċesswali jirriżulta illi r-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond numru 6, Miknen, Flat A, Edgar Bernard Street, il-Ġzira lill-intimat permezz ta' skrittura datata 1 ta' Frar 2023.¹ Mill-affidavits tar-rikorrenti jirriżulta li l-intimat naqas li jhallas il-kera għax-xhur minn Mejju 2023 sa Ġunju 2024. Għalkemm debitament interpellat sabiex

¹ Dokument A a fol. 6

iħallas l-istess kera, huwa baqa' inadempjenti. Għaldaqstant, ir-rikorrenti pproċedew bl-istanti biex jitolbu kemm l-iżgumbrament tiegħu mill-fond in kwistjoni, u kif ukoll sabiex iħallas l-arretrati tal-kera u wkoll kontijiet tad-dawl u ilma servjenti l-istess fond.

Illi l-intimat ma offra l-ebda tip ta' difiża għal dak mitlub mir-rikorrenti.

Illi għaldaqstant, fin-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti tal-intimat, u wara li l-Bord qies id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Silvia Zammit u Mario Buttigieg u ra l-ittra uffiċjali ppreżentata fit-12 ta' April 2024, iqis illi t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti huma misthoqqa.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u għaldaqstant:

1. Jiddikjara li l-kirja tal-fond 6, Miknen, Flt A, Edgar Bernard Street, Ġzira, Malta, ġiet terminata;
2. Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond 6, Miknen, Flt A, Edgar Bernard Street, Ġzira, Malta, u jordna lill-intimat Josef Schembri sabiex jiżgombra mill-imsemmi fond u jrodd il-pussess battal tiegħu fi żmien tletin (30) ġurnata mil-lum.

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza kontra l-intimat.

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

Antonella Cassar
Deputat Registratur