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

**Illum 07 ta' Novembru 2024**

**Rikors Numru 308/2024**

**Silvia Zammit (K.I 655555M)**

**Mario Buttiġieġ (K.I 809048M)**

**Vs**

**Josef Schembri (K.I 0433481M**

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti ppreżentat fit-3 ta' Lulju 2024 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

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, ġie mikri lill-intimat skont ftehim ta' kera datat 1 ta' Frar 2023 (kopja hawn anness u mmarkat bħala DOK A) għal 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 jħallas il-kera pagabbli mill-iskadenza ta' Mejju 2023 sal-ġurnata tal-lum, ossia sal-ġurnata tal-prezentata tar-rikors odjern, fejn l-istess intimat għandu ukoll arretrati ta' dawl u ilma dovuti u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet miftehma fuq l-istess ftehim ta' kera;*
4. *Illi minkejja li l-intimat ġie interpellat sabiex jħallas, inkluż permess ta' ittra uffiċjali datata 12 ta' April 2024, li ġġib in-numru 1373/2024 (kopja hawn*

*anness u mmarkat bħala DOK B) hu baqa' inadempjenti u naqas milli jħallas l-ammont dovut minnu. Oltre hekk sal-lum l-intimat ma' ħallas xejn għall-konsum tad-dawl u ilma (kopja tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma li qatt ma tħallsu hawn anness u mmarkati bħala DOK C1 sa DOK C7);*

5. *Illi għalhekk huwa ċar li skont klawsola tnejn punt tnejn (2.2) tal-fethim, kif ukoll skond il-provvedimenti tal-Artikoli 1569 et seq tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet 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 jippreżentaw dawn il-proceduri sommarji sabiex jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara l-kirja tal-fond terminata u jordna l-izgumbrament tal-intimata, b'rizerva 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' qliegħ.*
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-Liġijiet ta' Malta.*

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

1. *Jilqa' it-talbiet tar-rikorrenti mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawza, u dan ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
2. *Jiddikjara li l-kirja tal-fond 6, Miknen, Flt A, Edgar Bernard Street, Gzira, Malta, ġiet 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) bħala kera għall-perjodu minn Mejju 2023 sa Ġunju 2024.*
5. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat huwa responsabbli wkoll ghal 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 ohrajn, u jillikwida l-istess ammonti.*

6. *Jikkundanna lill-intimat sabiex jħallas 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 ohrajn, 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 inkluż 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 ġie notifikat bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni;

Ra illi fis-seduta tat-2 ta' Ottubru 2024 l-intimat ma deherx u lanqas ġiet ippreżentata xi Nota ai termini tal-artikolu 16A (5) (a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jikkontesta dawn il-proċeduri;

Ra li għalhekk il-Bord, fl-istess seduta, laqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex din il-kawża tinstema' bid-dispensa tas-smigħ;

Ra illi dakinhar stess il-Bord ippronunzja sentenza fejn ordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni u din il-kawża tħalliet għal-lum sabiex jiġu deċiżi t-talbiet rimanenti;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

**Ikkunsidra:**

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi r-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond numru 6, Miknen, Flat A, Edgar Bernard Street, il-Ġżira lill-intimat permezz ta' skrittura datata 1 ta' Frar 2023.[1] Mill-affidavits tar-rikorrenti jirriżulta li l-intimat naqas li jħallas il-kera minn Mejju 2023 sa

[1] Dokument A a fol. 6

Ġunju 2024. Għalkemm debitament interpellat sabiex 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 permezz ta' sentenza datata 02 ta' Ottubru 2024, il-Bord ta deċiżjoni fejn żgombra lill-intimat mill-fond in kwistjoni u ħalla din il-kawża għal deċiżjoni dwar ir-rimanenti talbiet.

Illi t-talbiet rimanenti jirrigwardaw talbiet għal arretrati ta' kera u ħlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma.

Illi r-rikorrenti Silvia Zammit ikkonfermat bil-ġurament illi wara li ġiet ippreżentata din il-kawża, l-intimat ma għamel ebda ħlas ta' kera jew tal-kontijiet tad-dawl u ilma, u li għalhekk il-kera mitluba għadha dovuta filwaqt li l-kontijiet tad-dawl u ilma żdiedu.

Illi mill-kontijiet tad-dawl u ilma esebiti jirriżulta illi l-kontijiet relatati mal-fond in kwistjoni jammontaw għas-somma ta' elf, mija u tmienja u sittin ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€1168.74). Dawn il-kontijiet jirreferu għal konsum mill-1 ta' Frar 2023 sal-5 ta' April 2024.[2] Jirriżulta wkoll illi l-intimat huwa moruż fil-ħlas ta' kera fl-ammont ta' tmint elef u erba' mitt ewro (€8400) rappreżentanti ħlasijiet għall-perjodu bejn Mejju 2023 u Ġunju 2024.

Illi wara li dan il-Bord qies il-provi prodotti mir-rikorrenti, u fin-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti tal-intimat, iqis li r-raba', il-ħames u s-sitt talba tar-rikorrenti huma mistħoqqa.

[2] Dokumenti C1 sa C7 a fol. 37 sa 43 tal-proċess

**Decide**

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' r-raba', il-ħames u s-sitt talba tar-rikorrenti u għaldaqstant:

1. Jikkundanna lill-intimat Josef Schembri jħallas is-somma ta' tmien t'elef u erba' mitt ewro (€8,400) bħala kera għall-perjodu minn Mejju 2023 sa Ġunju 2024;
2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Josef Schembri huwa responsabbli għall-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u ilma fir-rigward tal-fond numru 6, Miknen, Flat A, Edgar Bernard Street, il-Gżira fl-ammont ta' elf, mija u tmienja u sittin ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€1168.74);
3. Jikkundanna lill-intimat Josef Schembri iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' disat elef, ħames mija u tmienja u sittin ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€9568.74) rappreżentanti kontijiet tad-dawl u ilma mill-1 ta' Frar 2023 sal-5 ta' April 2024 u arretrati ta' kera għall-perjodu minn Mejju 2023 sa Ġunju 2024.

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza u tal-ittra ufficjali numru 1373/2024 fl-ismijiet *Sylvia Zammit et vs Josef Schembri* kontra l-intimat.

____________________________

**Dr. Charmaine Galea**
**Magistrat**

_______________________

**Antonella Cassar**
**Deputat Reġistratur**