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

Illum 18 ta' Frar 2025

Rikors Numru 411/2024

Joseph Borg (K.I. 438368M) u Mary Grace Borg (K.I. 0194470M)
-vs-

Alexandra Alina Chinaris (K.I. NRU. 0274983A)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Joseph Borg et** fit-3 ta' Ottubru 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond uffiċjalment innumerat bin-numru erbgħin ittra 'C' (40C), denominata 'St Rita House', ġewwa Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar.*

2. *Illi l-imsemmi fond kien ġie mikri mir-rikorrenti lill-intimata permezz ta' kuntratt datat nhar l-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) u dan għal perjodu ta' sentejn.*

3. *Illi l-intimata naqset milli tħallas il-kera regolarment hekk kif inhu l-obbligu tagħha li tagħmel, b'dan li sal-mument li qed tiġi ppreżentata din il-kawża, hemm arretrati risalenti għax-xahar ta' Marzu, 2024 billi l-aħħar kirja tħallset għax-xahar ta' Frar, 2024.*

4. *Illi l-intimata qiegħda wkoll tonqos milli tħallas għall-konsum tad-dawl u ilma, tant li - sa fejn jafu r-rikorrenti - fil-preżent hemm kont li jiżboq l-*

ammont ta' €487.52, liema ammont kien dovut għall-konsumm li seħħ sal-31 ta' Lulju, 2024.

5. *Illi dan oltre l-fatt li l-intimata saħansitra ppermettiet lil terzi jagħmlu użu mill-fond lilha lokat bi ksur espress tal-kuntratt ta' kera.*

6. *Illi għalhekk, minħabba l-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja da parti tal-intimata, ir-rikorrenti huma ntitolati li jirreprendu lura l-pussess tal-istess fond.*

7. *Illi għalkemm ir-rikorrenti nterpellaw lill-intimata diversi drabi, inkluż b' ittri legali, sabiex tirrilaxxja l-pussess liberu u vakanti tal-fond fuq imsemmi a favur tar-rikorrenti, hija baqgħet inadempjenti.*

8. *Illi l-intimata reġgħet ġiet interpellata ulterjorment, din id-darba permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 2233/2024, b'dan li minkejja li l-ittra ġiet debitament notifikata nhar it-22 ta' Mejju, 2024, l-intimata xorta baqgħet inadempienti.*

9. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda triq oħra għajr li jintavolaw l-odjerni proċeduri.*

10. *Illi l-intimata m'għandha ebda eċċezzjoni x' tissolleva kontra t-talba li qed jagħmlu kontra tagħha l-esponenti permezz ta 'dan ir-rikors maħluf u għaldaqstant jikkonkorru l-elementi kollha rikjesti bil-Liġi ai termini tal-Artikolu 16A et sequitur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ u skond proċeduri speċjali sommarji.*

11. *Illi l-esponenti rikorrenti jiddikjaraw li huma jafu b'dawn il-fatti personalment.*

TALBIET

Għaldaqstant, jgħid għalhekk l-intimat, għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna, inkluż dikjarazzjoni li l-lokazzjoni in kwistjoni qed tiġi terminata, u għar-raġunijiet

premessi kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta ' dawn il-proċeduri:

i. *Jaqta u jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-Artikolu 16A et seq. tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

ii. *Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja billi naqset milli tħallas lir-rikorrenti l-iskadenzi tal-kera kollha dovuti lilhom fir-rigward tal-kirja tal-fond uffiċjalment innumerat bin-numru erbgħin ittra 'C '(40C), denominata 'St Rita House', ġewwa Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar u dan senjatament mill-iskadenza dovuta għax-xahar ta' Marzu, 2024 sa dik l-iskadenza li tilħaq issir dovuta sa ma tiġi pronunzjata s-sentenza finali f' dawn il-proċeduri;*

iii. *Mingħajr preġudizzju għat-talba sabiex din il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-Artikolu 16A tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta , b'mod sussidjarju għall-istess, jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja billi issullokat il-fond u/jew ippermettiet lil terzi jgħixu fil-fond uffiċjalment innumerat bin- numru erbgħin ittra 'C' (40C), denominata 'St Rita House', ġewwa Triq San Pawl San Pawl il-Baħar u dan mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti.*

iv. *Jiddikjara u jiddeċiedi li konsegwentement il-lokazzjoni hija terminata u li r-rikorrenti għandhom għalhekk id-dritt illi jirriprendu mingħand l-intimata il-pussess liberu u vakanti tal-fond urban uffiċjalment innumerat bin-numru erbgħin ittra 'C '(40C), denominata 'St Rita House', ġewwa Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar;*

v. *Jordna għar-ragunijiet fuq premessi lill-intimata sabiex tivvaka mill-fond imsemmi, u jipprefiġġi żmien qasir u perentorju li fih l-intimata għandha jiżgombra mill-istess fond, u tawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess ta 'dan il-fond jekk meħtieġ permezz tal-eżekuzzjoni ta' mandat ta' żgumbrament u occorrendo permezz tal-iżgass fil-presenza u l-assistenza tal-marixxalli u l-Pulizija Eżekuttiva;*

vi. *Jiddikjara illi l-intimata hija debitriċi fil-konfront tar-rikorrenti fl-ammont ta' ħames t'elef, mitejn u ħamsin Ewro (€5,250) rappreżentanti*

l-arretrati ta' kera dovuti għall-iskadenzi ta' kera bejn ix-xhur ta' Marzu, 2024 sa Settembru, 2024 kif ukoll f' dik is-somma li tista 'tilħaq issir dovuta għall-iskadenzi kollha tal-kera li jistgħu jimmaturaw pendente lite u konsegwentement tikkundanna u tordna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti dik is-somma komplessiva hekk kif likwidata minn dan l-Onorabbli Bord;

vii. *Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata hija wkoll responsabbli sabiex tħallas lir-rikorrenti kwalsiasi ammont dovuti bħala ħlasijiet għas-servizzi ta 'dawl u ilma minnha kkunsmati mill-fond de quo agitur u għall-kirja tal-arloġġi relattivi, u dan fl-ammont ta' erba mija, sebgħa u tmenin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€487.52) u/jew kull ammont ieħor li jista jiġi debitament likwidat u rappreżentanti l-konsum ulterjuri tas-servizzi li jista jsir dovut sa ma tiġi pronunzjata s-sentenza finali f' dawn il-proċeduri, b'dan li dan l-Onorabbli Bord għandu jordna lill-intimata tħallas tali ammont lir-rikorrenti;*

Ra illi l-intimata **Alexandra Alina Chinaris**, debitament notifikata, ma deheritx għas-seduta tat-13 ta' Jannar 2025. Għaldaqstant il-Bord qies li ma kellha ebda difiża x'tagħti għall-azzjoni tar-rikorrenti;

Ra li fit-13 ta' Jannar 2025 ingħatat sentenza fejn intlaqgħat it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond *de quo*;

Sema' x-xhieda tar-rikorrent Joseph Borg;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza finali.

Ikkunsidra:

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi r-rikorrenti kienu kkonċedew b'titolu ta' kera l-fond 40C, St. Rita House, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar lill-intimata, u dana permezz ta' skrittura datata 1 ta' Lulju 2023.

Illi jirriżulta illi l-intimata naqset li tħallas il-kera dovuta minnha sa minn Marzu 2024 u kif ukoll naqset li tħallas għall-konsum tad-dawl u l-ilma.

Illi l-intimata ma offriet l-ebda tip ta' difiża għal dak mitlub mir-rikorrenti permezz tal-azzjoni odjerna.

Mill-affidavit ta' Joseph Borg jirriżulta illi l-intimata ħallset l-aħħar kera fi Frar 2024 u minn dakinhar 'il quddiem ma ħallset xejn iktar. Huwa xehed ukoll illi l-intimata kellha wkoll tħallas il-kontijiet ta' dawl u ilma li pero` baqgħu ma tħallsux. Kompla jgħid, illi di piu`, kienu ndunaw li l-intimata kienet daħħlet xi terżi jgħixu fil-fond *de quo* mingħajr il-kunsens tiegħu.

Illi l-Bord ra l-prospett ippreżentat minn Joseph Borg fis-seduta tat-13 ta' Jannar 2025 li minnu jirriżulta li l-kera dovuta sa dak inhar kienet tammonta għal sebat elef, tmien mija u erbatax-il ewro u sittin ċenteżmu (€7814.60). Ra wkoll il-kontijiet ta' dawl u ilma ppreżentati mir-rikorrent li minnhom jirriżulta illi dak dovut sat-13 ta' Jannar 2025 kien jammonta għal sitt mija u ħamsa u sittin ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€665.48) .

Illi fl-assenza totali ta' provi li jikkontradiċu dak pretiz mir-rikorrenti, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti ppruvaw it-talbiet tagħhom skont il-liġi u li għalhekk dawn huma mistħoqqa.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi:

1. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja billi naqset milli tħallas lir-rikorrenti l-iskadenzi tal-kera kollha dovuti lilhom fir-rigward tal-kirja tal-fond uffiċjalment innumerat bin-numru erbgħin ittra 'C '(40C), denominata 'St Rita House', ġewwa Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar u dan senjatament mill-iskadenza dovuta għax-xahar ta' Marzu, 2024 sat-13 ta' Jannar 2025, u ċioe` l-jum li fih ġiet xolta l-kirja *de quo*;
2. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja billi issullokat il-fond u/jew ippermettiet lil terzi jgħixu fil-fond uffiċjalment innumerat bin-numru erbgħin

ittra 'C' (40C), denominata 'St Rita House', ġewwa Triq San Pawl San Pawl il-Baħar u dan mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti;

3. Jilqa' s-sitt talba u jiddikjara illi l-intimata hija debitriċi fil-konfront tar-rikorrenti fl-ammont ta' sebat elef, tmien mija u erbatax-il ewro u sittin ċenteżmu (€7814.60) rappreżentanti l-arretrati ta' kera dovuti għall-iskadenzi ta' kera minn Marzu, 2024 sat-13 ta' Jannar 2025 u konsegwentement jikkundanna u jordna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti is-somma komplessiva ta' sebat elef, tmien mija u erbatax-il ewro u sittin ċenteżmu (€7814.60);
4. Jilqa' s-seba' talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata hija wkoll responsabbli sabiex tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt mija u ħamsa u sittin ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€665.48) dovuti minnha bħala ħlasijiet għas-servizzi ta' dawl u ilma minnha kkunsmati mill-fond *de quo agitur* u għall-kirja tal-arloġġi relattivi. Konsegwentement jordna lill-intimata tħallas ukoll dan ammont lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza, inkluz dawk tal-ittra uffiċjali numru 2233/24 kontra l-intimata.

____

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Registratur