BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Numru 13/2024 SG

Perit Emanuel Vella u Maria Vella

Vs

Romina Cauchi

Illum, 28 ta' Frar 2025

Il-Bord;

Ra r-rikors tal-Perit Emanuel Vella u Maria Vella tad-19 ta' Diċembru 2024 fejn ġie premess u ntalab:

Illi permezz ta' skrittura ffirmata bejn il-partijiet fit-tnax (12) ta' Gunju tas-sena elfejn u tlieta u ghoxrin (2023), ir-rikorrenti kriet lill-intimata l-fond bl-isem 'Alka', Triq il-Qbajjar, Marsalforn, Zebbug, Ghawdex, kopja ta' liema ftehim ta' kera jinsab hawn anness u mmarkat bhala Dok. A;

Illi ai termini tal-istess ftehim, il-fond kellu jinkera versu l-kera ta' erba' mitt Euro (€400) kull xahar matul il-perjodu kollu tal-kirja;

Illi dan il-kuntratt tal-kera gie debitament registrat mal-Awtorita' tad-Djar bin-Numru LL106589 u dan hekk kif jidher mill-kopja tar-registrazzjoni hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B;

Illi b'operazzjoni tad-dispozizzjonijiet legali skond il-Kap. 604 tal-Ligijiet ta' Malta jirrizulta li l-effetti tal-kuntratt tal-kirja gew estizi ghal sena ohra u ghalhekk b'effett fal-ghoxrin (20) ta' Mejju, tas-sena elfejn u hamsa u ghoxrin (2025);

Illi jirrizulta li l-intimata naqset li thallas il-kera kif pattwita u dan ammontanti ghal total ta' elfejn u sitt mitt Euro (€3,000) rapprezentanti l-kera ghal nofs il-kera tax-xahar ta' Mejju, 2024 u l-kera shih ghax-xhur ta' Gunju, Lulju, Awwissu, Settembru, Ottubru, Novembru u Dicembru tas-sena kurrenti;

Illi apparti hekk l-intimata naqset milli thallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' tlett mija u disgha u tletin Euro u sittin centezmu (€339.60) u dan hekk kif jidher mill-kopja tal-kontijiet hawn annessi u mmarkati bhala Dok. C;

Illi minkejja dak kollu stabbilit, kif ukoll minkejja li l-istess intimata giet interpellata diversi drabi sabiex thallas l-ammont dovur lir-rikorrenti, inkluz permezz tal-ittra Ufficcjali Nru. 737/2024 hija baqghet inadempjenti u ma hallsitx. Safrattant l-intimata ghadha fil-pussess tal-fond mertu ta' daawn il-proceduri sal-gurnata ta' llum;

Illi ai termini tal-Ligi, l-esponenti huma intitolati jitolbu t-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kiri, kif ukoll l-izgumbrament tal-intimata mill-fond in kwistjoni apparti li tigi ordnata thallas l-ammonti kollha dovuti lill-istess esponenti;

Illi ghaldaqstant jinkorru r-rekwiżiti kollha neċessarji sabiex ir-rikorrenti ipproċedu ghar-ripreża tal-fond mikri lill-intimata u dan skond id-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi barra minn hekk ir-rikorrenti jiddikjaraw li safejn jafu huma l-intimata ma ghandhiex difiża x'taghti kontra t-talba taghhom u ghaldaqstant, jeżistu wkoll ir-rekwiżiti meħtieġa skond l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex dan il-Bord jiddeċiedi t-talba minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawża;

Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu dawn il-fatti personalment u dan kollu jinsab ikkonfermat permezz tad-dikjarazzjoni ġuramentata hawn annessa flimkien ma' dan ir-rikors;

Illi ghaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, ir-rikorrenti titlob bir-rispett dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jilqa' t-talba u jghaddi ghad-deċiżjoni permezz tal-proċedura sommarja speċjali ai termini tal-Atikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi l-intimata ma ghandhiex difiża x'taghti kontra t-talba;*

2. *Jiddikjara l-intimata hija moruża fil-ħlas tal-kera dovuta skond il-ftehim bejn il-partijiet, fl-ammont ta' tlett elef Euro (€3,000) rapprezentnati kera kif ukoll l-ammont ta' tlett mija u disgha u tletin Euro u sittin centezmu*

(€339.60) rapprezentanti kontijiet tad-dawl u l-ilma, salv kull ammont ulterjuri sad-data tat-terminazzjoni ta' din il-kirja;

3. *Jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jitterminaw l-istess kirja u jirrprendu l-pussess tal-fond bl-isem 'Alka', Triq il-Qbajjar, Marsalforn, Zebbug, Ghawdex, mikri lill-intimata;*

4. *Jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond de quo u dan entro terminu qasir u perentorju;*

5. *Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas ammont ta' tlett elef Euro (€3,000) rapprezentanti kera kif ukoll l-ammont ta' tlett mija u disgha u tletin Euro u sittin centezmu (€339.60) rapprezentanti kontijiet tad-dawl u l-ilma, salv kwalunkwe kera u ħlasijiet oħra, sussegwentement dovuti mill-intimata lir-rikorrenti sad-data tat-terminazzjoni.*

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-Ittra Uffiċċjali Nru. 737/2024 u bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament kontra l-intimata li min issa tinsab inġunta in subbizzjoni.

Bil-prezenti u bla preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jirriservaw kull azzjoni spettanti lilhom għal danni jew kumpens mod ieħor kaġun tal-aġir tal-intimata kif hawnhekk premess.

Ra li l-intimata ġiet notifikata b' dawn l-atti bil-proċedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni ai termini tal-liġi;

Sema' x-xhieda;

Ra id-dokumenti eżebiti;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidra

Irriżulta li l-partijiet laħqu ftehim bil-miktub fit-12 ta' Ġunju 2023 fejn l-intimata kriet l-fond bl-isem 'Alka' Triq il-Qbajjar, Marsalforn, Għawdex versu l-kera ta' €400 fix-xahar. Irriżulta wkoll ippruvat li dan il-ftehim ta' kera gie debitament reġistrat mal-Awtorità tad-Djar. Sussegwentement dan il-ftehim ġie estiż għal sena oħra sal-20 ta' Mejju 2025.

Ġie ppruvat li l-intimata naqset li tħallas nofs il-kera tax-xahar ta' Mejju 2024, u l-kera sħiħa tax-xhur ta' Ġunju 2024, Lulju 2024, Awissu 2024, Settembru 2024, Ottubru 2024, Novembru 2024 u Diċembru 2024. Għaldaqstant, irriżulta ppruvat li hija naqset li tħallas is-somma ta' €3000 lir-rikorrenti. Irriżulta wkoll li l-intimata naqset li

tħallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma fl-ammont ta' €339.60ċ skont ir-rikors ġuramentat. Madanakollu, meta l-Bord għadd flimkien l-ammonti li jirriżultaw minn Dok. C annessi mar-rikors promotur, irriżulta li t-total dovut jammonta għal €379.24ċ. Madanakollu, dan il-Bord ser joqgħod fuq l-ammont li għandu mitlub fir-rikors promotur.

Nonostante li ġie debitament interpellata, l-intimata baqgħet inadempjenti u sussegwentement ir-rikorrenti gew kostretti jipprezentaw din il-kawza. Għal din il-kawza, l-intimata la ppreżentat risposta, la qatt ma dehret u lanqas ma ressqet provi.

Dan il-Bord iqis li mill-provi li għandu quddiemu, jirriżulta li għandhom jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti.

DECIDE

Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba, stante li din ġiet irtirata mir-rikorrenti, jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti b'dana li ai fini tar-raba' talba qed jiffissa terminu perentorju ta' ġimgha sabiex l-intimata tiżgombra minn dan il-fond mertu ta' din il-kawża.

Bl-ispejjeż kollha inkluzi dawk tal-ittra uffiċjali numru 737/2024 jkunu a karigu tal-intimata.

Bl-imgħax ai termini tal-liġi sad-data tal-effettiv pagament u b' riżerva għal kwalsiasi azzjoni spettanti lir-rikorrenti għal danni jew kumpens mod ieħor kaġun tal-aġir tal-intimata.

(ft) Dr Simone Grech
Chairman

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur