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

Illum 08 ta' April 2025

Rikors Numru 44/2025

Oliver Camilleri (K.I. 428589M)

-vs-

Clifton Gatt (K.I. 169185M) u Maria-Josephine Gatt (K.I. 197291M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Oliver Camilleri** fit-18 ta' Frar 2025, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi permezz ta' skrittura privata, tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Ottubru elfejn u wieħed u għoxrin (2021), kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata bhala Dok. "A", l-esponenti kkonċeda b'titolu ta' kera lill-intimati, il-fond numru tnejn u tletin (32), fi Triq Wied il-Għajn, ġewwa Ħaż-Żabbar għal żmien ta' tliet (3) snin, taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm elenkati;*

2. *Illi tali kirja saret versu l-kera mensili ta' sitt mitt ewro (€600), liema kera kellha tkun pagabbli kull ħmistax (15) tax-xahar;*

3. *Illi tali kirja ġiet debitament reġistrata;*

4. *Illi l-intimati baqgħu morużi fil-ħlas ta' diversi skadenzi tal-kera, għal iżjed minn sena u erba' xhur u dan minkejja li intbagħtu żewġ ittri datati l-ħmistax (15) ta' April tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "B" u fis-sitta (6) ta' Frar tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (2024) hawn annessa u mmarkata bħala Dok "C", fejn l-intimati ġew interpellati għall-ħlas;*

5. *Illi fl-ittra suriferita mmarkata bħala Dok. "C" l-intimati ġew formalment mgħarrfin u infurmati mill-esponenti illi l-kirja m'hijiex ser tiġġedded wara t-terminazzjoni tagħha ai termini tal-kuntratt lokatizzju suriferit kif ukoll ġew interpellati sabiex jivvakaw mill-fond de quo wara l-ħmistax (15) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (2024);*

6. *Illi minkejja dawn l-interpellazjonijiet kollha u minkejja li l-intimati m'għadhomx jokkupaw il-fond, xorta waħda baqgħu ma rritornawx iċ-ċwievet u baqgħu ma ħallsux il-kera dovuta minn sena u erba' xhur ilu sal-lum kif ukoll id-dawl u l-ilma għadhom għaddejin, u l-kontijiet jiżdiedu għaliex mingħajr l-aċċess għall-fond, l-esponenti ma jistax iwaqqaf l-elettriku u l-ilma milli jkomplu jgħaddu!*

7. *Illi dan kollu jwassal għal arretrati ta' disat elef u sitt mitt ewro (€9,600) f'kera u elfejn u sitt mija u disgħin ewro u sitt ċenteżmi (€2,690.06) f'kontijiet tad-dawl u l-ilma, bi ksur tal-pattijiet lokatizji.*

8. *Illi ormai l-kirja għalqet u jsegwi għalhekk li jeżistu l-elementi meħtieġa sabiex l-esponenti jirriprendi l-pussess liberu u battal tal-fond numru tnejn u tletin (32), fi Triq Wied il-Għajn, ġewwa Ħaż-Żabbar fil-waqt li jitlob il-ħlas tal-kera dovuta kif ukoll tal-korrispettiv dovut sad-data taċ-ċediment tal-fond;*

9. *Illi fil-fehma tal-esponenti jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ, billi fil-fehma tal-esponenti, l-intimati m'għandhom ebda eċċezzjoni jew difiża xi jressqu kontra din it-talba ta' żgumbrament u ħlas ta' arretrati ta' kera (liema debitu hu ċert, likwidu u dovut) u għal din ir-raġuni t-talbiet attriċi għandhom jiġu*

milqugħa mingħajr ma dan l-Onorabbli Bord jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża;

Illi r-raġuni ta' din it-talba hi li jeżistu l-elementi meħtieġa sabiex l-esponenti jitlob li jirriprendi l-pussess liberu u battal tal-fond numru tnejn u tletin (32), fi Triq Wied il-Għajn, ġewwa Ħaż-Żabbar fil-waqt li jitlob il-ħlas b'dak dovut u billi jirrikorru l-elementi meħtiega mill-Art. 16A tal-Kap. 69, din il-kawża għandha tigi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġbu, b'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 16A tal-Kap. 69 jiddeċiedi l-kawża skond it-talba bid-dispensa tas-smiegħ u jordna lill-intimati sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dan l-istess Onorabbli Bord, jiżgombraw mill-fond numru tnejn u tletin (32), fi Triq Wied il-Għajn, ġewwa Ħaż-Żabbar u jirrilaxxjaw il-pussess liberu u battal tal-istess a favur tal-esponenti b'dan li ċ-ċwievet jgħaddu direttament għand ir-rikorrenti sid fil-waqt li l-intimati jiġu kkundannati solidament bejniethom iħallsu s-somma dovuta ta' tnax-il elf, mitejn u disgħin ewro u sitt ċenteżmi (€12,290.06) li tirrappreżenta korrispettiv dovut lill-esponenti tal-kera u l-kontijiet tad-dawl u ilma.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru preżentat kontestwalment, u bl-imgħaxijiet legali, kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti skond il-liġi anke' għal-ħlas ta' korrispettiv sad-data tal-effettiv żgumbrament.

Ra illi l-intimati Clifton Gatt u Maria-Josephine Gatt, debitament notifikati, ma deherux għas-seduta tat-8 ta' April 2025. Għaldaqstant il-Bord qies li ma kellhom ebda difiża x'jagħtu għall-azzjoni tar-rikorrent;

Ra d-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrent ;

Sema' x-xhieda tar-rikorrent Walter Camilleri;

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

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

Ikkunsidra:

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi r-rikorrent kien ikkonċeda b'titolu ta' kera l-fond numru 32, Triq Wied il-Għajn, Ħaż-Żabbar lill-intimati, u dana permezz ta' skrittura datata 21 ta' Ottubru 2021 għal perjodu ta' tliet (3) snin.[1]

Illi minn dak li stqarr ir-rikorrent, jirriżulta illi l-intimati naqsu li jħallsu il-kera dovuta għal diversi xhur.

Minn qari tal-iskrittura jirriżulta li llum il-ġurnata il-kera ġiet fi tmiemha, pero` minn dak mistqarr mir-rikorrent għad baqa' pendenzi ta' kera u kontijiet ta' dawl u ilma x'jitħallsu.

Illi minkejja li saru interpellazzjonijiet biex l-intimati jħallsu dak dovut minnhom, huma baqgħu inadempjenti.[2]

Illi l-intimati ma offrew l-ebda tip ta' difiża għal dak mitlub mir-rikorrent permezz tal-azzjoni odjerna.

Illi fl-assenza totali ta' provi li jikkontradiċu dak pretiz mir-rikorrent, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrent ipprova t-talbiet tiegħu skont il-liġi u li għalhekk dawn huma mistħoqqa.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi it-talbiet imressqa mir-rikorrent bil-mod segwenti:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddeċiedi din il-kawża ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

---

[1] Dokument A a fol. 6

[2] Dokument B u Dokument C a fol. 17 u 18

2. Jilqa' t-tieni talba u filwaqt li jiddikjara l-kirja bejn il-partijiet bħala mitmuma, jordna lill-intimati sabiex fi żmien għoxrin (20) ġurnata mill-lum jiżgumbraw mill-fond numru 32, Triq Wied il-Għajn, Ħaż-Żabbar u jirrilaxxaw il-pussess liberu u battal tal-istess favur ir-rikorrent b'dan illi ċ-ċwievet għandhom jgħaddu direttament għand ir-rikorrent;
3. Jilqa' t-tielet talba u jikkundanna lill-intimati jħallsu *in solidum* s-somma ta' tnax il-elf, mitejn u disgħin ewro u sitt ċenteżmi (€12,290.06) rappreżentanti korrispettiv dovut lir-rikorrent tal-kera u tal-kontijiet tad-dawl u ilma, bl-imgħaxijiet legali mit-18 ta' Frar 2025 sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kif mitluba kontra l-intimati *in solidum.*

____

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Registratur