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

Illum 12 ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 179/2025

Paul Cauchi detentur tal-karta tal-identita bin-numru 11855M u Monica Cauchi detentriċi tal-karta tal-identita bin-numru 523957M)

-vs-

Roderick Bellizzi (K.I. 208788M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Paul Cauchi et** fit-23 ta' Mejju 2025, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal- garaxx industrijali/warehouse li jinsab numru 16, Triq Mastru George Cachia, tal-Handaq, limiti ta' Hal-Qormi.*

2. *Illi l-intimat kera l-garaxx industrijali/warehouse hawn fuq indikat u dan ai termini ta' ftehim datat is-sitta u għoxrin ta' Frar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (26.02.2021), kopja ta' liema qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "**Dok A**". Il-ftehim kellu durata ta' tliet (03) snin, liema perjodu beda jiddekorri mill-ħdax ta' Frar tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (11.02.2021)*

3. *Illi skont l-imsemmi ftehim l-intimat obbliga ruħu li jħallas is-somma ta' ħamsa u għoxrin Ewro (€25) għal kull jum, bħala kirja tal-imsemmi garaxx industrijali/warehouse, pagabbli mill-intimat kull xahar bil-quddiem.*

4. *Illi għal raġunijiet mhux magħrufa lill-esponenti, l-intimat ilu ma jħallas il-kera sa mix-xahar ta' Settembru tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (09-2023). Minkejja diversi interpellazzjonijiet u minkejja diversi diskussjonijiet l-intimat baqa moruż fil-ħlas tal-kirja u baqa' jirrifjuta jivvaka l-garaxx industrijali/warehouse mikri lilu;*

5. *Illi in ogni każ il-ftehim skada nhar il-ħdax ta' Frar tas-sena elfejn erba' u għoxrin (11.02.2024). Skont l-istess ftehim, il-partjiet kienu ftehmu li wara li jgħaddi l-perjodu ta' kirja u l-intimat jibqa fil-pussess tkun applikabbli penali pagabbli ta' ħamsin Ewro (€ 50) għal kull jum li l-intimat jibqa' fil-pussess tal-fond;*

6. *Illi di piu l-intimat lanqas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma mhu qiegħed iħallas;*

7. *Illi ddisprati bis-sitwazzjoni, l-esponenti rikorrenti intavolaw ittra uffiċċjali bin-numru ta' referenza 1828/2025, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok B**", li permezz tagħha ġie intimat sabiex iħallas l-arretrati u jiżbombra l-garaxx u jivvaka l-istess u jirritorna ċ-ċwievet iżda dan inspjegabbilment baqa' inadempjenti;*

8. *Illi skont il-kalkoli tal-esponenti, l-intimat huwa dovut iħallas is-somma ta' tlett elef tliet mija u ħamsin Ewro (€3,350.00) rappreżantanti l-kirja bejn l-aħħar pagament li għamel fix-xahar ta' Awwissu tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023) u l-iskadenza tal-ftehim, ċioe' il-11 ta' Frar tas-sena elfejn erba' u għoxrin (11.02.2024), kif ukoll is-somma ta' tlieta u għoxrin elf tlett mija u ħamsin Ewro (€ 23,350.00) rappreżentanti ħlas ta' penali ta' ħamsin ewro (€ 50) għal kull jum ai termini tal-ftehim sa mill-11 ta' Frar tas-sena elfejn erba' u għoxrin (11.02.2024) sad-data tal-intavolar ta' dawn il-proċeduri;*

9. *Illi jissusstu l-elementi meħtiega mill-ligi ai termini tal-artikolu 16A et seq. tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex dawn il-proceduri jigu decizi bid-dispensa tas-smiegh taghhom.*

10. *Illi sa fejn jafu huma, l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talbiet odjerni;*

11. *Illi dawn il-fatti qed jigu ddikjarati mir-rikorrenti, li ghandhom konoxxenza proprja taghhom.*

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex dan il-Bord ma għandux, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja w opportuna w moghtija l-provvedimenti opportuni:

1. *Jiddeċiedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara u jikkonferma li l-lokazzjoni relattiva, tal- garaxx industrijali/warehouse li jinsab numru 16, Triq Mastru George Cachia, tal-Handaq, limiti ta' Hal-Qormi*

skadiet u ntemmet b'effett mill-ħdax ta' Frar tas-sena elfejn u erba' u għoxrin (11.02.2024) minn liema data l-intimat kien obbligat li jirrilaxxa l-pussess battal tiegħu lir-rikorrenti u li ghalhekk l-intimat qiegħed jokkupa l-imsemmija garaxx minghajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. *Jordna u jikkundanna lill-intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn dan il-Bord ghal dan l-iskop, jizgombra minn u jirritorna lir-rikorrenti, ic-cwievet u l-pussess liberu tal-garaxx industrijali/warehouse li jinsab numru 16, Triq Mastru George Cachia, tal-Handaq, limiti ta' Hal-Qormi skont it-termini tal-imsemmija ftehim datat is-sitta u għoxrin ta' Frar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (26.02.2021);*

4. *Jiddeciedi w jiddikjara lill-intimat debitur tar-rikorrenti, fis-somma ta' tlett elef tliet mija u ħamsin Ewro (€ 3,350.00) rappreżantanti l-kirja bejn l-aħħar pagament li għamel fix-xahar ta' Awwissu tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023) u l-iskadenza tal-ftehim, ċioe' il-11 ta' Frar tas-sena elfejn erba' u għoxrin (11.02.2024) kif ukoll is-somma ta' tlieta u għoxrin elf tlett mija u ħamsin Ewro (€ 23,350.00) rappreżentanti ħlas ta' penali ta' ħamsin ewro (€ 50) għal kull jum ai termini tal-ftehim sa mill-11 ta' Frar tas-sena elfejn erba' u għoxrin (11.02.2024) sad-data ta' dawn il-proċeduri;*

5. *Jordna w jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' tlett elef tliet mija u ħamsin Ewro (€ 3,350.00) rappreżantanti l-kirja bejn l-aħħar pagament li għamel fix-xahar ta' Awwissu tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023) u l-iskadenza tal-ftehim, ċioe' il-11 ta' Frar tas-sena elfejn erba' u għoxrin (11.02.2024), kif ukoll is-somma ta' tlieta u għoxrin elf tlett mija u ħamsin Ewro (€ 23,350.00) rappreżentanti ħlas ta' penali ta' ħamsin ewro (€ 50) għal kull jum ai termini tal-ftehim, sa mill-11 ta' Frar tas-sena elfejn erba' u għoxrin (11.02.2024) sad-data ta' dawn il-proċeduri;*

Ra d-dikjarazzjoni maħlufa ta' Paul Cauchi a fol. 4 tal-proċess;

Ra illi fis-seduta tal-lum deher l-intimat assistit mid-difensur tiegħu li ammetta t-talbiet kollha tar-rikorrenti;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra li ai termini tal-artikolu 16A (5) il-Bord għandu jgħaddi għas-sentenza minnufih.

Ikkunsidra:

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi fis-26 ta' Frar 2021 ir-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond ossia garaxx industrijali/*warehouse* lill-intimat versu l-kera ta' ħamsa u għoxrin ewro (€25) fix-xahar[1], bil-kera pagabbli kull xahar bil-quddiem u dan għal perjodu ta' tliet (3) snin mill-11 ta' Frar 2021.[2]

Mid-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Paul Cauchi u mill-ittra uffijċali datata 23 ta' April 2025 jirriżulta li l-intimat ġie nterpellat sabiex iħallas ammont ta' arretrati ta' kera.

Illi jirriżulta wkoll illi llum il-ġurnata il-kirja skadiet u għaldaqstant l-intimat m'għandu ebda dritt ikompli jokkupa l-garaxx in kwistjoni.

Illi l-Bord jirrileva illi l-intimat ammettta għal dak kollu mitlub mir-rikorrenti, u għaldaqstant, fin-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti tiegħu, iqis illi t-talbiet tar-rikorrenti huma mistħoqqa.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jikkonferma li l-lokazzjoni relattiva, tal-garaxx industrijali/*warehouse* li jinsab numru 16, Triq Mastru George Cachia, tal-Ħandaq, limiti ta' Ħal-Qormi skadiet u ntemmet b'effett mill-ħdax ta' Frar tas-sena elfejn u erba' u għoxrin (11.02.2024) minn liema data l-intimat kien obbligat li jirrilaxxa l-pussess battal tiegħu lir-rikorrenti u li għalhekk l-intimat qiegħed jokkupa l-imsemmi garaxx/*warehouse* mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;
3. Jilqa' t-tielet talba u jordna u jikkundanna lill-intimat sabiex, fi żmien ħamsin (50) ġurnata mil-lum jiżgombra minn u jirritorna lir-

[1] U b'digriet tas-17 ta' Gunju 2025 il-kelma "fix-xahar" giet sostiwita mal-kliem "ghal kull jum"
[2] Dok A a fol. 6

rikorrenti, iċ-ċwievet u l-pussess liberu tal-garaxx industrijali/*warehouse* li jinsab numru 16, Triq Mastru George Cachia, tal-Ħandaq, limiti ta' Ħal-Qormi skont it-termini tal-imsemmija ftehim datat is-sitta u għoxrin ta' Frar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (26.02.2021);

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddeċiedi u jiddikjara lill-intimat debitur tar-rikorrenti, fis-somma ta' tlett elef tliet mija u ħamsin Ewro (€3,350.00) rappreżentanti l-kirja bejn l-aħħar pagament li għamel fix-xahar ta' Awwissu tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023) u l-iskadenza tal-ftehim, ċioe' il-11 ta' Frar tas-sena elfejn erba' u għoxrin (11.02.2024) kif ukoll is-somma ta' tlieta u għoxrin elf, tlett mija u ħamsin Ewro (€ 23,350.00) rappreżentanti ħlas ta' penali ta' ħamsin ewro (€ 50) għal kull jum ai termini tal-ftehim sa mill-11 ta' Frar tas-sena elfejn erba' u għoxrin (11.02.2024) sad-data ta' dawn il-proċeduri;
5. Jilqa' l-ħames talba u jordna w jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tlett elef, tliet mija u ħamsin Ewro (€3,350.00) rappreżentanti l-kirja bejn l-aħħar pagament li għamel fix-xahar ta' Awwissu tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023) u l-iskadenza tal-ftehim, ċioe' il-11 ta' Frar tas-sena elfejn erba' u għoxrin (11.02.2024), kif ukoll is-somma ta' tlieta u għoxrin elf, tlett mija u ħamsin Ewro (€ 23,350.00) rappreżentanti ħlas ta' penali ta' ħamsin ewro (€ 50) għal kull jum ai termini tal-ftehim, sa mill-11 ta' Frar tas-sena elfejn erba' u għoxrin (11.02.2024) sad-data ta' dawn il-proċeduri.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 1828/2025, kontra l-intimat.

____

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur