MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 27/2012

Jacques Scerri (430079M)

vs

**Kenneth Bartolo (0401282M)
u
Sera Bartolo Vassallo (0170781M)**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti huwa s-sid tal-fond: 27, Dingli, Triq is-Salib, Naxxar, liema propjeta' qed tigi mikrija lill-intimati Kenneth Bartolo u Sera Bartolo Vassallo – u dan permezz ta' skrittura datata l-ewwel (1) ta' Novembru, tas-sena elfejn u ghaxra (2010) iffirmata mill-partijiet, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok A;

Illi l-intimati obbligaw ruhhom permezz ta’ din l-istess skrittura illi jhallsu kera mensili kull xahar u kull xahar bil-quddiem ghal sentejn mid-disgha (9) ta’ Novembru, tas-sena elfejn u ghaxra (2010) sat-tmienja (8) ta’ Novembru tas-sena elfejn u tnax (2012);

Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera arretrati mid-disgha (9) ta’ Novembru tas-sena elfejn u hdax (2011) sat-tmienja (8) ta’ April tal-elfejn u tnax (2012) liema kera jammonta ghal dejn cert, likwidu u dovut lill-istess rikorrenti – u di piu’ nhar id-disgha (9) ta’ April tas-sena elfejn u tnax (2012) ser ikunu moruzi fil-hlas tal-kera ta’ terminu iehor li jkun skada;

Illi permezz ta’ ittra ufficjali datata d-disgha (9) ta’ Jannar, elfejn u tnax (2012) u li giet ntavolata dakinhar stess, l-esponenti interpella lill-istess intimati sabiex ihallsu l-ammont ta’ elfejn tliet mija u tnejn u erbghin Ewro u tlieta u erbghin Ewro centezmu (€2,342.43) – liema somma hi maqsuma b’dan il-mod:

i. **Elf disa’ mija u ghoxrin Ewro** (€1,920) rapprezentanti l-ammont ta’ erba’ mija u tmenin Ewro (€480) fix-xahar minnhom dovuti lilu bhala kera tal-fond in kwistjoni minn Ottubru tal-elfejn u hdax (2011) sa Frar tal-elfejn u tnax (2012), bhala kera mensili dovuta kull xahar u kull xahar bil-quddiem – liema kera l-intimati naqsu milli jhallsu nonostante l-fatt li gew interpellati jaghmlu dan diversi drabi tramite numru ta’ ittri legali hawn annessi u mmarkati bhala Dok B, Dok C, u Dok D.

ii. **Mitejn u tmenin Ewro** (€280) rapprezentanti l-ammont ta’ sebghin Ewro (€70) fix-xahar minnhom dovuti lilu bhala pagament on account versu l-infiq in konnessjoni mal-konsum tad-dawl u tal-ilma ghat-termini ta’ bejn Ottubru tal-elfejn u hdax (2011) u Frar tal-elfejn u tnax (2012) – liema pagamenti huma naqsu milli jaghmlu nonostante li huma ben konxji li dan huwa l-arrangament li ghandu jigi mhares;

iii. **Mija u tnejn u erbghin Ewro u tlieta u erbghin Ewro centezmu** (€142.43) – u dan sabiex jigi

kopert il-kont tad-dawl u tal-ilma ghall-perjodu ta' bejn id-disgha u ghoxrin (29) ta' Marzu, 2011 sal-erbgha (4) t'Ottubru, 2011

Illi l-Ittra Ufficjali, kopja ta' liema flimkien man-notifiki qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok E, saret ai termini tal-artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u minkejja li l-intimati gew notifikati b'din l-istess ittra nhar it-tnax (12) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnax (2012) huma naqsu milli jaghmlu l-pagament effettiv fi zmien hmistax (15)-il jum min-notifika hekk kif tirrikjedi l-Ligi u allura minkejja l-intima gudizzjarja, l-intimati baqghu inadempjenti;

Illi dunque minkejja li l-esponenti lill-intimati tahom diversi opportunitajiet sabiex jirregolaw rwiehhom u kien bil-wisq pacenzjuz fil-konfront taghhom – hekk kif ben saput minnhom – issa m'ghandu ebda ghazla ohra hlief li jipprocedi ulterjorment permezz ta' dawn il-mezzi;

Illi peress li safratant mill-Ittra Ufficjali datata d-disgha (9) ta' Jannar elfejn u tnax (2012) issa ghaddew zewg termini ohra u cioe' dak tax-xahar mid-disgha (9) ta' Frar tal-elfejn u tnax (2012) sat-tmienja (8) ta' Marzu tal-elfejn u tnax (2012) u dak mid-disgha (9) ta' Marzu tal-elfejn u tnax (2012) sat-tmienja (8) ta' April tal-elfejn u tnax (2012) issa jonqos ukoll li tigi mizjuda s-somma ta' **disa' mija u sittin Ewro (€960)** bhala kera dovuta ghal dan l-istess xahar u kif ukoll l-**mija u erbghin Ewro (€140)** dovuti on account versu l-konsum tad-dawl u l-ilma;

Illi in oltre l-esponenti rcieva ukoll kont iehor mid-Dipartiment tal-ARMS – kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. F – in konnessjoni ma' stima ta' bejn il-perjodu ta' Ottubru, 2011 sa Novembru 2011 liema kont ta' **tlettax-il Ewro u tlieta u disghin Ewro centezmu (€13.93)** gie ghal darb'ohra imhallas mill-esponenti;

Illi barra minn hekk hemm ukoll dovuti ammonti ohra ghall-kera tal-metres tad-dawl u tal-ilma – peress li l-ahhar kont mibghut mid-Dipartiment tal-ARMS kien sal-erbatax

(14) ta' Novembru tas-sena elfejn u hdax (2011) u kif ukoll il-konsum tad-dawl u tal-ilma ghar-readings ta' iktar minn 313 units ghall-kont tal-ilma u iktar minn 25938 units ghall-kont tal-elettriku – peress li jidher illi dak kien l-ahhar reading li gie mehud u ghalhekk billi r-rikorrenti m'ghandu ebda access ghall-fond ma' jista' bl-ebda mod jiddetermina f'liema readings issa waslu l-metres;

Illi fil-frattemp, nhar il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Frar tas-sena elfejn u tnax (2012) l-intimati impustaw lill-esponenti envelopp bl-ammont ta' sitt mija u tnejn u disghin Ewro u tlieta u erbghin Ewro centezmu (€692.43) liema somma tigi maqsuma bil-mod segwenti:

i. **Hames mija u hamsin Ewro (€550) li tkopri erba' mija u tmenin Ewro (€480)** bhala kera dovuta ghax-xahar ta' bejn id-disgha (9) ta' Ottubru u t-tmienja (8) ta' Novembru tas-sena li ghaddiet u kif ukoll **is-sebghin Ewro (€70)** dovuti on account versu l-konsum tad-dawl u l-ilma f'dan l-istess xahar;

ii. **Mija u tnejn u erbghin Ewro u tlieta u erbghin Ewro centezmu (€142.43)** – u dan sabiex jigi kopert il-kont tad-dawl u tal-ilma ghall-perjodu u bejn id-disgha u ghoxrin (29) ta' Marzu, 2011 sal-erbgha (4) ta' Ottubru 2011;

Illi l-klawzola numru tlieta (3) tal-iskrittura privata li giet iffirmata mill-intimati bhala partijiet ghall-kuntratt tal-kera – hawn anness u mmarkata bhala Dokument A – specifikament taqra illi:

'In the event that the Tenant should be in arrears of one month's rent, and remains so for fifteen days after the due date, then this Letting Agreement will be automatically rescinded and the Premises will revert back to the Landlord, and the Landlord will have the right to retake possession of the Premises without having recourse to the courts and without paying compensation to the Tenant…'

Illi ghalhekk ir-rikorrenti jrid lil dan il-fond ossia residenza fi 27, Dingli, Triq is-Salib, Naxxar lura minhabba l-fatt illi l-Ligi tawtorizzah biex jirriprendi l-pussess tal-istess kirja gja la darba l-kirja kienet kirja li dahlet in vigore wara l-ewwel (1) ta’ Gunju, 1995, u dan kif jiddisponi l-Artikolu 46 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi barra minn hekk, huwa jippretendi l-hlas tal-kera li sal-lum il-gurnata hija dovuta u li ghad tkun dovuta sad-data tal-effetiv zgumbrament;

Illi l-intimati sa fejn jaf ir-rikorrenti, m’ghandhomx difiza x’jaghtu kontra t-talba tieghu;

Illi r-rikorrenti jaf hu innifsu bil-fatti kif fuq esposti u jikkonferma dan bil-gurament tieghu f’Dokument G hawn anness;

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament tal-intimati, mill-fond ossia residenza fi 27, Dingli, Triq is-Salib, Naxxar;

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smiegh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbliti mill-Ligi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimati biex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbiliti mill-istess Bord u f’kaz li l-intimati jkunu kontumaci f’dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli juru f’dik is-seduta li jkollhom difiza li tiswa u li jistghu jaghmlu sabiex jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti skont ukoll id-dikjarazzjoni guramentata, Dokument G, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu fl-ewwel seduta tal-Bord li Jirregola l-Kera:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-kirja tal-fond ossia residenza fi 27, Dingli,Triq is-Salib, Naxxar mikri mir-rikorrenti proprjetarju lill-intimati tigi terminati ai termini tal-Artikolu 46 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta wara li l-kerrej fil-kors tal-kiri ma hallasx puntwalment il-kera a tenur tal-Artikolu 9 tal-istess Ligi;

2. Tizgombra fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord lill-intimati mill-fond ossia residenza fi 27, Dingli, Triq is-Salib, Naxxar u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun;

3. Tikkundanna lill-intimati biex ihallsu lir-rikorrenti l-konsiderazzjoni ta' **elfejn, seba' mija tlieta u sittin Ewro u tlieta u disghin Ewro centezmu (€2,763.93)** rapprezentanti kera mid-disgha (9) ta' Novembru tal-elfejn u hdax (2011) sat-tmienja (8) ta' April, tal-elfejn u tnax (2012) u kif ukoll arretrati ta' dawl u ilma fir-rigward ta' dan l-istess perjodu, liema somma tammonta ghal dejn cert, likwidu u dovut lill-istess rikorrenti;

4. Tikkundanna lill-intimati biex in oltre jhallsu dak li huwa dovut lid-Dipartiment tal-ARMS partikolarment l-ammonti ghall-kera tal-metres tad-dawl u tal-ilma – peress li l-ahhar kont mibghut mid-Dipartiment tal-ARMS kien sal-erbatax (14) ta' Novembru, tas-sena elfejn u hdax (2011) u kif ukoll il-konsum tad-dawl u tal-ilma ghar-readings ta' iktar minn 313 units ghall-kont tal-ilam u iktar minn 25938 units ghall-kont tal-elettriku;

5. Tikkundanna lill-intimati biex di piu' jhallsu kwalunkwe konsiderazzjoni ohra li sa dakinhar tal-effettiv zgumbrament ghad tkun dovuta bhala kera mensili pagabbli bil-quddiem u kif ukoll arretrati ta' dawl u ilma fir-rigward ta' dak il-perjodu de quo;

6. Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittri legali tal-erbgha (4), tal-wiehed u ghoxrin (21) u tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru, 2011 hawn annessi u mmarkati bhala Dok B-D u tal-ittra ufficjali tad-disgha (9) ta' Jannar, 2012 hawn annessa u mmarkata bhala Dok E u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Ra id-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza l-intimati naqsu milli jidhru sabiex jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti u naqsu ukoll milli iressqu objezzjoni ghall-istess. Wara li kienu ezaminati id-dokumenti kollha prodotti mir-rikorrenti u d-dikjarazzjoni guramentata tieghu, t-talbiet dedotti fir-rikors mahluf jirrizultaw pruvati;

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u jordna lill-intimati ihallsu l-ammont mitluba u kif ahjar elenkati fir-rikors promutur bl-imghax skond il-ligi. Ghal fini ta' ta' zgumbrament, qed jipprefigi terminu ta' wiehed u ghoxrin jum mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------