MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.

## GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 115/2013

Dr**. Simon Mercieca (ID87368M)**

**vs**

**Nicholas Cuschieri (ID 446257M)**

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi huwa sid il-fond 25, Triq Matty Grima, Bormla, liema fond huwa jikri lill-intimat Nicholas Cuschieri versu l-kera ta' Lm360 fis-sena

ekwivalenti ghal €838.57 pagabbli kull xahar bil-quddiem fis-26 gurnata ta’ kull xahar u dan ai termini tal-kuntratt ta’ lokazzjoni tas-26 ta’ Lulju, 2005 hawn anness u mmarkat Dok A.

Illi l-intimat huwa moruz fil-hlas ta’ il-fuq minn sentejn kera, ossija ghall-pagamenti kollha dovuti mis-26 t’Awissu, 2011 sal-lum il-gurnata u ghalhekk huwa ghal fuq minn 24 pagament dovut.

Illi ai termini tal-kuntratt ta’ lokazzjoni, senjatament ai termini tal-klawsola 4, jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas ta’ tliet skadenzi ta’ kera, ossija jonqos milli jhallas 3 xhur kera u huwa jibqa hekk moruz u ma jirregolax il-posizzjoni tieghu fi zmien gimgha minn meta l-ammont ikun dovut, is-sid ikollu d-dritt illi jizgombra lill-inkwilin mill-fond.

Illi apparti minn hekk ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta l-intimat ghandu ukoll jigi zgumbrat mill-fond inkwistjoni gia la darba huwa gie interpellat permezz ta’ ittra ufficjali sabiex jhallas il-kera dovuta u minkejja tali avviz u minkejja li ghaddew il-fuq minn gimghatejn minn mindu l-intimat gie notifikat bl-imsemmija ittra huwa xorta wahda baqa inadempjenti.

Illi apparti minn hekk l-intimat naqas ukoll milli jhallas diversi skadenzi ta’ kontijiet tad-dawl u ta’ l-ilma, li sa Awissu 2013 kienu jammontaw ghal €529.75 u dan skond il-fattura mahruga minn ARMS Limited hawn annessa u mmarkata Dok B.

Illi dan in-nuqqas ukoll jaghti lok ghall-hall tal-kirja ai termini tal-klawsola 4 fil-kuntratt ta’ lokazzjoni gia la darba il-hlasijiet dovuti lill-ARMS Ltd ghad-dawl u ilma jissuperaw l-ammnt dovut ghal tlett skadenzi ta’ kera.

Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet inkluz l-ispedizzjoni ta' ittra ufficjali tal-14 t'Awissu, 2013 hawn annessa u mmarkata Dok C, l-intimat xorta wahda baqa' inadempjenti. Illi l-ittra ufficjali giet notifikata lill-intimat fit-23 ta' Ottubru, 2013.

Illi ghalhekk l-intimat ghandu jigi zgumbrat mill-fond inkwistjoni gia la darba huwa moruz fil-hlas ta' l-fuq minn 24 skadenzi ta' kera u baqa' hekk moruz minkejja illi gie interpellat sabiex ihallas u dan ai termini kemm tal-kuntratt ta' lokazzjoni u kemm ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi safejn jaf l-esponenti, l-intimat m'ghandu ebda eccezzjoni xi jaghti u ghalhekk din il-kawza ghandha tinstema bid-dispensa tas-smiegh ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi l-esponenti qieghed jikkonferma dan kollu fid-dikjarazzjoni tieghu hawn annessa u mmarkata Dok D.

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 stabbilit mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimat ikun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li ghandu difiza li tiswa' u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti skond ukoll id-dikjarazzjoni guramentata, dokument Dok D l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu fl-ewwel seduta tal-Bord li Jirregola l-Kera;

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 25, Triq Matty Grima, Bormla, mikri mir-rikorrenti proprjetarju lill-intimat giet terminata ai termini tal-klawsola 4 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tas-26 ta' Lulju, 2005 kif ukoll ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tizgombra fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord lill-intimati mill-fond 25, Triq Matty Grima, Bormla u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.

3. Tikkundanna lill-intimat sabiex ihallas l-ammont ta' €529.75 rapprezentanti l-arretrati ta' dawl u ilma dovuti mill-intimat.

4. Bl-ispejjez komprizi dawk ta' ittri ufficjali tal-14 ta' Awwissu, 2013 kontra l-intimat li minn issa ingunt in subizzjoni.

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza proposta mir-rikorrenti sid ta' fond mikri lill-intimat b'talba ghar-ripreza tal-fond sussegwenti morozita fil-hlas tal-kera fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti talab li din il-kawza tkun deciza bid-dispensa tas-smiegh fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta;

L-intimata kien notifikat l-ewwel bir-rikors promutur u wara dan bl-avviz ghas-smiegh tal-kawza fejn kien indikat b'mod car illi fin-nuqqas illi jidher

fil-jum u hin ordnat, tista' tinghata sentenza fl-ewwel dehra u minkejja dan naqas milli jidher biex jikkontesta l-kawza;

Illi ezaminati l-atti, inkluz d-dikjarazzjoni tal-fatti guramentata tar-rikorrenti annessa mar-rikors promutur, jemergi illi l-intimat huwa moruz fil-hlas ta' aktar minn zewg skadenzi minkejja li debitament mitlub biex ihallas. Il-Bord ma kellux l-opportunita' jisma x'seta' kellu xi jghid l-intimat sabiex jiggustifika n-nuqqas tieghu biex b'hekk jevita l-estremi tal-izgomberu;

Ghalhekk it-talbiet r-rikorrenti jimmeritaw li jkunu milqugha;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talbiet tar- rikorrenti bid-dispensa tas-smiegh fit-termini tal-artikou 16A tal-Kap 69 . Ghal fini ta' zgumbrament, il-Bord qed jipprefigi zmien sittin (60) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportata mill-intimat

## < Sentenza Finali >

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