BORD LI JIRREGOLA L-KERA
GĦAL GĦAWDEX U KEMMUNA

CHAIRMAN DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Numru: 1/2018 PC

Michael Zammit; u
Maria Zammit

vs

Karl Azzopardi

Illum il-Ħamis, 17 ta' Jannar 2019

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors ġuramentat li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew:

1. Illi permezz ta` kuntratt datat l-ewwel (1) ta` Frar tas-sena elfejn u tmienja (2008), ir-rikorrenti krew lill-intimat il-fond fl-indirizz 'Vistamare', ossia Villa numru 2, Triq Għajn Mhelel, Żebbug, Għawdex għall-perjodu ta` erba` (4) snin, liema kuntratt baqa` jiġi mġedded mill-partijiet sal-ġurnata tal-lum, bl-istess kundizzjonijiet ħlief għall-kera, illi minn Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) lil'hawn, għoliet bi qbil bejn iż-żewġ partijiet għal tmien mija u sitta u ħamsin Ewro (€856) fix-xahar, liema renta tinkludi wkoll l-ammont ta` sebgħa fil-mija (7%) Taxxa fuq il-Valur Mizjud. Vera kopja ta` dan il-kuntratt qiegħda tiġi hawn annessa bħala **Dok. MZ 1**.

2. Illi skont il-klawsola numru tlieta (3) ta` dan il-kuntratt, il-kirja hija pagabbli tlett xhur bil-quddiem. F'każ illi l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal-kera għal perjodu wieħed biss, u s-sidien jitolbu l-ħlas permezz ta` ittra uffiċċjali, is-sidien ikollhom id-dritt illi jitterminaw il-kuntratt ipso facto jekk wara xahar min-notifika ta` tali ittra, l-inkwilin jibqa` moruż.

3. Illi ntbagħtu żewġ ittri uffiċċjali lill-intimat, waħda fil-ħdax (11) ta` Mejju tas-sena elfejn u sbatax (2017) bir-riferenza numru 223/2017, u l-oħra fis-sittax (16) ta` Novembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) bir-riferenza numru 510/2017, kopji ta` liema qegħdin jiġu annessi bħala **Dok. MZ 2 u MZ 3** rispettivament. L-intimat ġie notifikat biss bl-ittra ta` Mejju peress illi n-notifika kienet qed tirriżulta bħala negattiva kull darba.

4. Illi fl-ittra uffiċċjali ta` Mejju, li eventwalment ġiet notifikata lill-intimat, huwa ntalab sabiex iħallas il-pendenzi u sabiex jiżgombra sa l-aħħar ta` Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017).

5. Illi wara li rċieva l-ittra ta` Mejju, l-intimat għamel xi ħlasijiet, pero` baqa` dejjem b'lura. Is-sitwazzjoni llum il-ġurnata hija li qiegħed sena b'lura fil-kirja, u għalhekk huwa moruż f'erba` (4) skadenzi. L-aħħar pagament li għamel kien ikopri l-perjodu Jannar, Frar u Marzu tas-sena elfejn u sbatax (2017).

6. Illi l-intimat jaf b'dan, u ġie nterpellat diversi drabi, kemm bl-email, kemm permezz ta` ittri bonarji, kemm permezz ta` messaġġi u anke bil-fomm biex jagħmel dan, u hu qatt ma nnega li kien moruż, pero` dejjem talab għal aktar żmien.

7. Illi f'dawn l-aħħar ftit gimgħat, kellha ssir laqgħa bejn il-partijiet, fejn l-intimat ftiehem magħhom illi se jġib il-pagamenti pendenti, pero` kull darba li kellha ssir tali laqgħa, l-intimat ħassar ftit sigħat qabel fuq pretest jew ieħor li ma għandhom x'jaqsmu xejn mal-mertu ta` din il-kawża.

8. Illi di piu`, l-intimat kien ukoll qed ikollu problemi ta` pagamenti tal-kont tad-dawl u ta` l-ilma, fejn minħabba f'hekk, is-sidien rikorrenti kienu qegħdin jirċievu għadd ta` messaġġi mingħand l-ARMS li se tinqata` l-provvista ta` l-elettriku anke fi proprjetajiet oħra li huma għandhom, u dan minħabba l-morożita` ta` l-intimat. L-aħħar kont aġġornat juri bilanċ ta` tmien mija u disa` Ewro u sittax-il ċenteżmu (€809.16ċ), li huwa kont bażat fuq qari attwali u li jkopri sat-tlieta u għoxrin (23) ta` Frar elfejn u tmintax (2018), liema kont qed jiġi hawn anness bħhala **Dok. MZ 4**.

9. Illi l-kuntratt ta` kera li ġie ffirmat mill-partijiet kontendenti f'din il-kawża, jistipula, fil-klawsola numru sbatax (17) tiegħu, il-ħlas ta` penali ta` mija u ħamsin Ewro (€150) għal kull ġurnata ta` okkupazzjoni mingħajr titolu.

10. Illi l-fatti kollha qegħdin jiġu kkonfermati mir-rikorrenti Maria Zammit permezz ta` affidavit aness bħala **Dok. MZ 5.**

11. Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-intimat ma għandu l-ebda eċċezzjonijiet x'jagħti kontra t-talbiet tagħhom, u għalhekk din il-kawża qed issir abbażi tal-proċedura sommarja speċjali kif kontenuta fl-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta.

Talbu li dan il-Bord jogħġbu:

1. Jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ u dan ai termini ta` l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta.

2. Jiddikjara illi l-intimat, huwa moruż fil-ħlas tal-kera u li qiegħed jokkupa l-fond fl-indirizz 'Vistamare', ossia 'Villa numru 2', Triq Għajn Mhelel, Żebbug, Għawdex mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Jordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord, jiżgombra minn dan l-istess fond u jirritorna ċ-ċwievet lir-rikorrenti, liema fond l-intimat qiegħed fil-preżent jokkupa mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

4. Jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l**-ammont komplessiv ta` ħdax-il elf, u wieħed u tmenin Ewro u sittax-il ċentezmu (€11,081.16ċ)**, u dan kwantu għal:

   i. Għaxart elef, mitejn u tnejn u sebgħin Ewro (€10,272) kwantu għall-kera dovuta bejn l-ewwel (1) ta` April elfejn u sbatax (2017) u l-wieħed u tletin (31) ta` Marzu elfejn u tmintax (2018), liema ammont jinkludi Taxxa fuq il-Valur Miżjud ta` sebgħa` fil-mija (7%);

   ii. Tmien mija u disa` Ewro u sittax-il ċenteżmu (€809.16ċ) kwantu għall-kont tad-dawl u ilma pendenti kif fuq spjegat;

5. Jikkundanna, mingħajr preġudizzju għas-suespost, lill-intimat iħallas lir-rikorrenti **penali ta` mija u ħamsin Ewro (€150) għal kull ġurnata mill-aħħar skadenza sal-ġurnata ta` żgumbrament effettiv**, bħala penali skont il-klawsola numru sbatax (17) tal-kuntratt ta` kera ffirmat bejn il-partijiet.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittri uffiċċjali bin-numri 223/2017 u 510/2017, u bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimat li qiegħed minn issa jiġi nġunt in subizzjoni.

Ra r-Riferta pożittiva tal-intimat li ġie notifikat b'dan ir-rikors u l-avviż għas-smiegħ permezz tal-pubblikazzjoni.[1]

Ra l-atti kollha tar-Rikors, inklużi l-affidavit ta' Maria Zammit u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi din hija proċedura li saret taħt l-artikolu 16A tal-Kap. 69. Is-socjeta' rikorrenti qed titlob:

(i) dikjarazzjoni dwar it-terminazzjoni tal-kirja tal-fond indikat fir-Rikors minħabba morożita' fil-pagamenti tal-kera;

(ii) il-ħlas tal-arretrati tal-kera u kontijiet ta' dawl u ilma dovuti; u

(iii) l-iżgumbrament tal-intimat minn dan il-fond; u

(iv) il-ħlas tal-penali dovuta sakemm isir l-iżgumbrament effettiv.

L-intimat baqa' ma weġibx għat-talbiet tar-rikorrenti, u lanqas attenda għall-udjenza tal-25 ta' Ottubru 2018, għal-liema data kien ġie appuntat dan ir-Rikors. Fl-istess udjenza il-legali tar-rikorrenti ppresentat kont aġġornat tad-dawl u l-ilma, li juri li l-ammont dovut f'dan ir-rigward baqa' ma tħallasx.[2] Billi din il-kawża saret bil-proċedura kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kap. 69, u r-rikorrenti Maria Zammit ddikjarat bil-ġurament tagħha li safejn taf hi l-intimat ma kellu ebda eċċezzjoni xi jressaq,[3] iċ-Chairman jista' jagħddi minnufih għas-sentenza.

Għaldaqstant, jiddeċidi l-kawża billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi l-intimat huwa moruż fil-ħlas tal-kera u qiegħed jokkupa l-fond fl-indirizz 'Vistamare', ossia 'Villa numru 2', Triq Għajn Mhelel, Żebbuġ, Għawdex, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimat sabiex jiżgombra minn dan il-fond u jirritorna ċ-ċwievet tiegħu fi żmien xahar mil-lum;

[1] Ara kopji tal-gazzetti relattivi a fol.49 - 51, u 54 tal-proċess
[2] Ara kont a fol.57 tal-proċess
[3] Ara paragrafu 11 tar-Rikors u paragrafu 9 tal-affidavit tagħha Dok. MZ 5 a fol. 17 tal-proċess

4. Jilqa' r-raba talba u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont komplessiv ta' ħdax il-elf, wieħed u tmenin Euro u sittax il-ċenteżmu (€11,081.16ċ), u dan kwantu għal: (i) għaxart elef, mitejn u tnejn u sebgħin Euro (€10,272) kwantu għall-kera dovuta bejn l-ewwel (1) ta' April elfejn u sbatax (2017) u l-wieħed u tletin (31) ta' Marzu elfejn u tmintax (2018), liema ammont jinkludi Taxxa fuq il-Valur Miżjud ta' sebgħa fil-mija (7%); u (ii) tmien mija u disa' Euro u sittax il-ċenteżmu (€809.16ċ) kwantu għall-kont tad-dawl u ilma pendenti sat-23 ta' Frar 2018;

5. Jilqa' l-ħames talba u jikkundanna lill-intimat iħallas ukoll lir-rikorrenti penali ta' mija u ħamsin Euro (€150) għal kull ġurnata mill-aħħar skadenza sal-ġurnata ta' żgumbrament effettiv, u dan skont il-klawsola numru sbatax (17) tal-kuntratt ta' kera ffirmat bejn il-partijiet.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri uffiċċjali numru 223/2017 u 510/2017, u bl-imgħax legali mid-data ta' din id-deċiżjoni sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimat.

(ft) Paul Coppini
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur