Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Raymond Schembri u martu Rita Schembri

Vs

Brian Hili

Rik Gur. Nru: 214/18

Illum 28 ta' Frar 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti a tenur tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 li jaqra hekk:

1.Illi r-rikorrenti esponenti huma l-proprjetarji tal-fond kummercjali: il-ħanut bl-isem 'Cheval Snack Bar' bin-numru 1, Triq Abela Scolaro, Ħamrun liema fond huma akkwistaw mingħand Anthony Bartolo (9847M) illum mejjet, nhar l-24 ta' Marzu 2005, permezz ta' att nutarili fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Henry Sciriha (kopja hawn annessa bħala Dok. 'A');

2.Illi permezz ta' skrittura datata t-30 ta' Ottubru, 2017 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'B') Raymond u Rita, konjugi Schembri krew lill-intimat l-fond kummerċjali: il-ħanut bl-isem 'Cheval Snack Bar' bin-numru 1, Triq Abela Scolaro, Ħamrun għall-perjodu ta' għaxar (10) snin b'effett mill-1 ta' Novembru, 2017, versu l-ħlas ta' kera fis-somma ta' elf Euro (€1,000) fix-xahar għal ewwel tlett snin, is-somma ta' elf u mitejn Euro (€1,200) fix-xahar għat-tlett snin ta' wara u għas-somma ta' elf u erbgħa mitt Euro (€1,400) fix-xahar

għar-rimanenti erbgħa snin ta' wara. Liema kera hi pagabbli kull xahar bil-quddiem;

3. Illi l-intimat jinsab moruz fil-ħlas tal-kera relattiva għax-xhur ta' Awwissu, Settembru u Ottubru tas-sena kurrenti 2018;

4. Illi għalhekk l-intimat għandu jagħti lir-rikorrenti s-somma ta' tlett elef Ewro (€3,000) rapprezentanti l-arretrati tal-ħlas tal-kera;

5. Illi, oltre dan, hemm kont pendenti tad-dawl u ilma fis-somma ta' elf, sitt mija u tlieta u sittin Euro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€1,663.84) illi l-intimat wkoll naqas milli jħallas (vide Dok. 'C' hawn anness);

6. Illi l-intimat qabel beda x-xahar ta' Novembru 2018 gie interpellat diversi drabi kemm verbalment kif ukoll permezz ta' diversi ittri sabiex jirregolarizza il-pozizzjoni tiegħu u jħallas l-arretrati dovuti u l-ispejjez tad-dawl u ilma, iżda l-intimat baqgħa inadempjenti;

7. Illi r-rikorrenti permezz tal-Ittra Ufficjali Nru. 3780/2018, (kopja hawn annessa bħala Dok. 'D') kif ukoll permezz ta' ittra legali datata s-26 ta' Novembru, 2018 (annessa bħala Dok. 'E') *inter alia* infurmaw lil intimat illi qedin jitterminaw il-kirja u dan ai termini tal-klawsola numru 7 tal-iskrittura ta' kera (Dok. 'B');

8. Illi a tenur ta' klawsola numru 7 tal-imsemmija skrittura ta' kera hawn annessa bħala Dok. 'B', is-sidien għandhom id-dritt li jitterminaw il-kirja minnufih f'kaz illi l-kerrej jkun moruz fil-ħlas ta' kera għal tlett xhur mid-data meta l-kera tkun dovuta; fil-kaz odjern, l-aħħar kera li ħallas il-kerrej kienet għax-xahar ta' Lulju, 2018;

9. Illi l-intimat permezz ta' tal-Ittra Ufficjali Nru. 3780/2018, (Dok. 'D') kif ukoll permezz ta' ittra legali datata s-26 ta' Novembru, 2018 (Dok. 'E') minbarra li gie infurmat illi l-kirja giet itterminata, gie interpellat sabiex jivvaka il-ħanut bl-isem 'Cheval Snack Bar' bin-numru 1, Triq Abela Scolaro, Ħamrun;

10. Illi minkejja dan l-intimat baqgħa inadempjenti u għadu jokkupa l-imsemmi fond sal-lum bla ma jħallas l-kera, bil-kont tad-dawl u l-ilma dejjem tiela' u bi pregudizzju enormi għad-drittijiet tas-sidien;

11. Illi għaldaqstant is-sidien ma kellhom ebda triq oħra għajr li jipproċedu b'din il-kawza bi proċeduri specjali sommarji;

12. Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjesti a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jilqa' dawn it-talbiet mingħajr ma jgħaddi għas-smiegħ tal-kawza stante li l-intimat m'għandu ebda difiża x'jagħti għal dawn it-talbiet, u dan kif konfermat ukoll mir-rikorrenti fid-dikjarazzjonijiet guramentati li qed jigu pprezentati flimkien ma' dan ir-rikors;

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

(i) jiddeċiedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

(ii) konsegwentement jikkundanna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li għandu jigi prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord jiżgombra mill-fond kummerċjali, il-ħanut bl-isem 'Cheval Snack Bar' bin-numru 1, Triq Abela Scolaro, Ħamrun u jirrilaxxa l-pussess vakant tiegħu a favur tas-sidien filwaqt li jikkonsenja wkoll iċ-ċwievet kollha relattivi għall-imsemmi fond;

(iii) jiddikjara illi l-intimat għandu jħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tlett elef Ewro (€3,000) rapprezentanti l-arretrati tal-ħlas tal-kera relattiva għall-imsemmi fond għax-xhur ta' Awwissu, Settembru u Ottubru tas-sena kurrenti 2018;

(iv) konsegwentement jikkundanna lill-intimat biex iħallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' tlett elef Ewro (€3,000) bl-imgħax legali mid-data ta' kull skadenza ta' ħlas ta' kera dovuta;

(v) jiddikjara illi l-intimat għandu jħallas lir-rikorrenti s-somma ta' elf, sitt mija u tlieta u sittin Euro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€1,663.84) bħala kont tad-dawl u l-ilma u kull somma oħra illi tkun dovuta in linea ta' ħlas ta' dawl u ilma sad-data tal-effettiv żgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni;

(vi) konsegwentement jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' elf, sitt mija u tlieta u sittin Euro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€1,663.84) flimkien ma' kull somma oħra illi tkun dovuta in linea ta' ħlas ta' dawl u ilma sad-data tal-effettiv żgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni;

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-Ittra Ufficjali Nru. 3780/2018 u bl-imgħax legali kontra l-intimat li huwa minn issa nġunti għas-subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti inklużi dik għad-danni f'kaz li jirriżulta li ġew ikkawżati danni fil-fond in kwistjoni u għal pagament tal-penali ġiornalieri mposti ai termini ta' klawsola 7 tal-kuntratt tal-kera.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li l-intimat gie debitament notifikat izda huwa ma deherx ghas-seduta tallum biex b'xi mod jikkontesta t-talbet attrici.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Mill-provi jirrizulta li r-rikorrenti, proprjetarji tal-fond kummercjali bl-isem 'Cheval Snack Bar' bin-numru 1, Triq Abela Scolaro, Hamrun taw b'titolu ta' lokazzjoni l-istess fond lill-intimat permezz ta' skrittura datata 30 ta' Ottubru 2017. Il-perjodu lokatizju kien dak ta' ghaxar snin. Il-kirja kienet versu l-hlas ta' €1,000 fix-xahar ghall-ewwel tlett snin; is-somma ta' €1,200 fix-xahar ghat-tlett snin ta' wara u ghas-somma ta' €1,400 fix-xahar ghar-rimanenti erba' snin ta' wara. Tali kera hija pagabbli kull xahar bil-quddiem.

Fid-dikjarazzjoni guramentata, Rita Schembri tixhed li l-ahhar kera li l-intimat hallas kera kien ghax-xahar ta' Lulju 2018. Zewgha cempel lill-intimat ghall-hlas tal-kera ghax-xhur li jkopru Awwissu, Settembru u Ottubru 2018 u kellmu diversi drabi izda ghalkemm l-intimat weighed li kien se jhallas dan baqa' m'ghamlux.Qalulu wkoll li jekk kien se jibqa' inadempjenti kienu se jinvokaw klawsola numru 7 tal-iskrittura. Ghalhekk kif ghadda Ottubru 2018 u s-sitwazzjoni ma nbidlitx, intbaghtet ittra ufficjali u ittra legali fejn talbuh jizgombra mill-proprjeta'.

Permezz tal-proceduri odjerni r-rikorrenti talbu l-hlas ghall-arretrati tas-servizz tad-dawl u ilma izda hekk kif xehed r-rikorrent Raymond Schembri l-intimat lahaq hallas l-ammont mitlub minnhom fil-mori tal-proceduri. Biss pero' ghad hemm kont pendenti fl-ammont ta' €306.49.

L-intimat ma deherx illum biex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

Mill-atti u mill-provi l-Bord jidhirlu li t-talbiet tar-rikorrenti (hlief ghall-ammont reklamat bhala arretrati tas-servizzi) huma misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-ewwel erba' talbiet tar-rikorrenti u nkwantu ghall-hames talba jilqa' t-talba fis-sens li l-intimat ghandu jhallas l-ammont ta' €306.49 u tikkundannah ihallas l-ammont ta'

€306.49 u ai fini tat-tieni talba jiffissa terminu perentorju ta' erbghin (40) jum sabiex l-intimat jizgombra mill-fond kummercjali, il-hanut bl-isem 'Cheval Snack Bar' bin-numru 1, Triq Abela Scolaro, Hmarun u jirrilaxxa l-pussess vacant tieghu a favur tas-sidien filwaqt li jikkonsenja wkoll ic-cwievet kollha relattivi ghall-imsemmi fond.

Bl-ispejjez u bl-imghax kif mitlub a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur