BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 185/2020

Andrew Busuttil (KI 284092M)

vs

Jean Pierre Schembri (KI 201577M)

Illum, 28 ta' Lulju 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi l-esponenti huwa s-sid tal-garaxx fl-indirizz 21, Camilleri Court, Triq Emmanuel Galizia, Ta' Xbiex.

2. Illi fis-17 t' April 2020, tali garaxx gie mikri lill-intimat versu kera mensili ta' €105 li kellha tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, bl-ewwel pagament (€315) pagabbli fuq il-kuntratt. Fuq l-istess kuntratt kellu jithallas deposit ghad-dawl u l-ilma

fl-ammont ta' mitt Ewro (€100) (Ara kopja tal-kuntratt ta' kera Dok A).

3. Illi ghal dawn il-hlasijiet, l-agent tal-esponenti, Paul Busuttil (li deher ghan-nom tal-esponent fuq il-kuntratt), inghata cheque tal-HSBC bin-numru 2531, mill-kont ta' JP & N Schembri – A/C JS Trading. (Ara kopja tac-cheque Dok B).

4. Illi dan ic-cheque ma giex onorat (Ara l-Avviz mibghut minn HSBC, Dok C).

5. Illi nonostante li l-intimat gie infurmat b'dan, il-hlas tal-kera ma gietx effettwata. U dan ukoll minkejja interpellazzjoni ghall-hlas permezz ta' ittra registrata (Dok D) u protest gudizzjarju (Dok E).

6. Illi sal-gurnata tal-lum l-esponent ghadu ma thallas ebda kera u anqas dawl u ilma.

7. Illi ghalhekk, skont klawzola 10 tal-iskrittura tas-17 t' April 2020, il-kera tal-garaxx m'ghadhiex vigenti u l-intimat qieghed jokkupa l-garaxx illegitimament u minghar ebda titolu validu fil-ligi.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob li dan il-Bord Joghgbu:

1. Jiddikjara li l-kera bejn il-partijiet hija llum itterminata;

2. Konsegwentement jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-garaxx in kwistjoni fi zmien perentorju fiss mill-Bord; u

3. Tordna lill-intimat ihallas l-arretrati ta' kera, kif ukoll l-arretrati ta' spejjez ghad-dawl u l-ilma, mis-17 t'April 2020

sal-gurnata li l-pussess vakanti tal-garaxx jinghata lura lill-esponent;

4. Jaghti kull provvediment li jidhirlu li huwa xieraq u opportun.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skont il-ligi."

Ra illi l-intimat ma prezentax risposta.

Ra illi l-intimat gie debitament notifikat b'dawn il-proceduri skont kif jirrizulta minn a folio 18A sa a folio 32 tal-proċess.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

It-Talbiet tar-Rikorrenti fl-qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitlob: (1) dikjarazzjoni li l-kera bejn il-partijiet llum hija tterminata; (2) l-iżgumbrament tal-intimat mill-garaxx in kwistjoni fi żmien perentorju iffissat mill-Bord; (3) kundanna lill-intimat sabiex iħallas l-arretrati ta' kera, kif ukoll l-arretrati ta' spejjeż għad-dawl u l-ilma, mis-17 t'April 2020 sal-ġurnata li l-pussess vakanti tal-garaxx jingħata lura lir-rikorrent u (4) kull provvediment

iehor li l-Bord jidhirlu li huwa xieraq u opportun; bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet skont il-liġi.

Provi

Ir-rikorrent esebixxa mar-rikors promotur Dok A: il-ftehim tal-kera bejn il-partijiet[1], debitament iffirmat mill-intimat; [2] Dok B: kopja tac-cekk li l-intimat ta lir-rikorrent bhala pagament[3]; Dok C: kopja tal-avviz mill-bank li c-cekk ma ssarrrafx ghax il-kont gie maghluq fis-27 ta' April 2020[4]; Dok D: ittra bonarja mibghuta permezz ta' posta registrata mir-rikorrent lill-intimat tat-12 ta' Mejju 2020 fejn l-intimat gie mitlub ihallas il-kera, gie ukoll infurmat li l-bank ma onorax ic-cekk offrut lir-rikorrenti bhala pagament u konsegwentament mitlub jivvaka l-fond u jirritorna c-cwievet lir-rikorrent u l-ircevuta li tali ittra giet konsenjata[5]; Dok E: kopja ta' protest gudizzjarju mibghut mir-rikorrent lill-intimat[6].

L-intimat gie debitament notifikat b'dawn il-proceduri skont kif jirrizulta minn a folio 18A sa a folio 32 tal-proċess.

Xehed viva voce **Paul Edgar Busuttil[7],** missier ir-rikorrent fejn huwa ddikjara li jaf bir-rikors u li jaqbel mal-kontenut tiegħu. Huwa spjega li huwa jiehu hsieb din il-kirja tal-garaxx u li l-kera bdiet fis-17 t'April 2020. Huwa spjega li l-intimat kien ra reklam taghhom sabiex jinkera l-garaxx u ried jikri l-garaxx malajr, tant li r-rikorrent ha kuntratt ta' kera mieghu u meta ltaqghu fuq il-post imlew id-dettalji. Qallu li se jmur igib il-flus izda x'hin irritorna mar b'cekk u tah cekk bhala pagament ta' tlett

[1] A folio 3 tal-process
[2] A folio 5 tal-process
[3] A folio 6 tal-process
[4] A folio 7 tal-process
[5] A folio 8 u 9 tal-process
[6] A folio 10 tal-process
[7] A folio 37-39 tal-process.

xhur kera u depozitu ta' mitt Ewro ghas-servizzi. Spjega li meta ddepozita c-cekk dan gie ritornat mill-bank stante li l-kont relattiv kien maghluq. Huwa spjega li l-kirja intemmet fis-16 t'April 2021. Huwa kkonferma li l-intimat ma ħallasx kera, li l-kuntratt ta' kera skada u għalhekk l-intimat qed jokkupa l-garaxx illeġitimament.

Illi l-intimat minkejja li debitament notifikat, kif fuq inghad, ma pprezenta l-ebda risposta u in oltre ma ikkontestax it-talbiet tar-rikorrent bl-ebda mod, stante illi ma deherx quddiem il-Bord u ma ressaq l-ebda difiza ghat-talba tar-rikorrent.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-intimat huwa l-unika persuna li jista' ghandu jedd li jagħmel użu mill-garaxx fl-indirizz 21, Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex.

Illi pero' l-intimat naqas milli jikkontesta t-talba.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-intimat ma ħallasx kera u lanqas ma hallas ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma minkejja li qed jokkupa l-fond u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet maghmula mir-rikorrent lill-intimat inkluz din il-kawza.

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrent t-talbiet tar-rikorrent jirrizultaw pruvati u jimmeritaw illi jigu milqugha.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u (1) Jiddikjara li l-kera bejn il-partijiet hija tterminata; (2) Jordna l-

iżgumbrament tal-intimat mill-garaxx in kwistjoni u dan fi zmien tletin (30) jum mil-lum; u (3) Jordna lill-intimat ihallas l-arretrati kollha ta' kera, kif ukoll l-arretrati ta' spejjez ghad-dawl u l-ilma, mis-17 t'April 2020 sal-gurnata li l-pussess vakanti tal-garaxx jinghata lura lill-esponent.

Bl-ispejjez tal-prezenti procedura, tal-protest gudizzjarju fl-istess ismijiet numru 236/2020 u bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv a karigu ta' l-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur