BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 74/2021

Pauline Gauci (KI 313867M)
Angelo Gauci (KI 161161M)

vs

Claudia Mazzoni (KI 165477A)

Illum, 09 ta' Lulju 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 20, Lanaria, Triq San Pawl, Imgarr Malta, liema fond gie mikri lill-intimata Claudia Mazzoni ghal terminu ta' tnax-il xahar b'effett mit-13 t'Ottubru 2016, versu kera ta' €750 fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem, u dan kollu kif jirrizulta mill-iskrittura ta'

lokazzjoni tal-10 t'Ottubru 2016 hawn annessa u mmarkata bhala 'Dokument B'.

2. Illi din it-tali kirja kellha tiskadi fit-13 t'Ottubru 2017 izda ggeddet sena b'sena ghal tlett darbiet konsekuttivi, sakemm il-kirja skadiet definittivament fit-13 t'Ottubru 2020, kif jirrizulta mill-istess skrittura ta' lokazzjoni, Dokument B surreferit, izda issa l-intimata qed tirrifjuta li tivvaka l-fond.

3. Illi ai termini tal-Artikolu 1566 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, 'il-kiri meta jaghlaq iz-zmien miftiehem espressament, jispicca ipso jure, minghajr ma hu mehtieg li sid il-kera jew il-kerrej jaghtu avviz lil xulxin'.

4. Illi in oltre, ai termini tal-klawzola numru tlieta (3) tal-iskrittura ta' lokazzjoni Dokument B fuq referita, 'a penalty of pre-liquidated damages of €120 per day shall run from 13th October 2017 for each day that the Lessee fails to vacate the premises and consign the keys...' Madanakollu, kif diga' inghad, il-lokazzjoni giet prorogata bil-kunsens taz-zewg partijiet sat-13 t'Ottubru 2020, u b'hekk tali penali ghandhom jibdew jiddekorru mill-14 t' Ottubru 2020.

5. Illi inoltre, l-intimata kkunsmat €791.37c f'dawl u ilma skond ma jirrizulta mid-'Dokument C' hawn anness, oltre li hija moruza wkoll fil-hlas ta' €430.00c f'bilanc ta' kera, liema ammonti hija naqset milli thallas.

6. Illi l-intimata sa fejn jafu r-rikorrenti, m'ghandhiex ebda difiza x'taghti kontra t-talba taghhom.

7. Illi Pauline Gauci taf lilha nnifisha bil-fatti kif fuq esposti u tikkonferma dan bil-gurament taghha.

8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimata Claudia Mazzoni wara it-13 t'Ottubru 2020 mill-fond 20, Lanaria, Triq San Pawl, Imgarr, Malta, u ghall-hlas tal-ammonti u arretrati fuq referiti u tal-penali ammontanti ghal €120.00 ghal kull jum ta' dewmien mit-13 t'Ottubru 2020 sal-effetiv zgumbrament, oltre l-hlas ta' €791.37c rapprezentanti konsum tad-dawl u ilma skond Dokument C kif fuq indikat, oltre €430.00 f'arretrati tal-kera, oltre l-hlas ta' kull kont pendenti koncernanti l-istess fond, wkoll sad-data tal-effettiv zgumbrament.

Ghaldaqstant l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensata mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimata sabiex tidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimata tkun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi f'dik is-seduta li jkollha difiza li tiswa' u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 20, Lanaria, Triq San Pawl, Imgarr, Malta mikri mir-rikorrenti lill-intimata Claudia Mazzoni (KI 165477A) ghandha tigi terminata a tenur tal-Ligi peress illi ghalaq iz-zmien miftiehem espressament bejn il-kontendenti ai termini tal-iskrittura ta' lokazzjoni tal-10 t'Ottubru 2016, Dokument B, kif

sussegwentement prorogata, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhrulu xieraq u opportun.

2. Jordna l-izgumbrament tal-intimata Claudia Mazzoni (KI 165477A) mill-fond 20, Lanaria, Triq San Pawl, Imgarr, Malta fi zmien qasir u perentorju.

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata hija debitrici tar-rikorrenti fl-ammont ta' €120.00c ghal kull gurnata dewmien b'effett mill-14 t'Ottubru 2020 sad-data tal-effettiv zgumbrament, u kull kunsiderazzjoni ohra dovuta jew danni ghal kwalsiasi kumpens dovut sal-effettiv zgumbrament, inkluz il-kontijiet tad-dawl u l-ilma.

4. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata hija debitrici tar-rikorrenti fl-ammont ta' €791.37c rapprezentanti konsum tad-dawl u ilma skond 'Dokument C' fil-process u €430.00 f'arretrati tal-kera.

5. Jikkundanna lill-intimata sabiex thallas dawn il-penali, kif wkoll l-ammont ta' €791.37 rappezentanti konsum tad-dawl u ilma skond Dokument C kif fuq indikat, oltre €430.00 f'arretrati tal-kera, kif wkoll kull kumpens jew kunsiderazzjoni ohra dovuta jew danni ghal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament, inkluz kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma jew kontijiet ohrajn sal-effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimata ghas-subizzjoni."

Ra illi l-intimata giet debitament notifikata b'dawn il-proceduri kif jirrizulta mill-atti processwali a folio 24A u a folio 45 sa 49 tal-process.

Ra illi l-intimata ma pprezentat l-ebda nota ta' oggezzjonijiet ai termini tal-Artiklu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tikkontesta t-talba u issostni illi ghandha difiza valida xi tressaq.

Ra illi l-intimata ma dehritx quddiem il-Bord sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti minkejja li debitament notifikata[1].

Ra l-atti kollha inkluz id-dokumenti annessi mar-rikors.

Sema' x-xhieda tar-rikorrenti[2] li kkonfermat li is-somma ta' erba' mija u tletin Ewro f'arretrati ta' kera kienu fil-fatt thallsu fil-mori tal-kawza, permezz ta' versamenti fil-kont bankarju tar-rikorrenti li kienu saru mill-intimata.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi din hija procedura sommarja specjali taht l-Artiklu 16A tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u li ai termini ta' l-istess, fin-nuqqas tad-dehra tal-intimata quddiem dan il-Bord fl-ewwel jum appuntat ghas-smiegh, il-Bord huwa obbligat mil-ligi li jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jghaddi ghas-sentenza fl-istess seduta.

Ikkunsidra:

It-Talbiet tar-Rikorrenti:

---

[1] Ara folio 24A u 45 sa 49 tal-process.
[2] A folio 51 tal-process.

F'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu, prevja d-dispensa tas-smiegh ai termini tal-Artiklu 16A tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta (1) Dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni tal-imsemmi u konsegwenti zgumbrament tal-intimata mill-imsemmi fond; u (2) Ordni ta' zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju; u (3) Dikjarazzjoni li l-intimata hija debitrici tar-rikorrenti fl-ammont ta' €120.00c ghal kull gurnata dewmien b'effett mill-14 t'Ottubru 2020 sad-data tal-effettiv zgumbrament, inkluz il-kontijiet tad-dawl u l-ilma; u (4) Dikjarazzjoni li l-intimata hija debitrici tar-rikorrenti fl-ammont ta' €791.37c rapprezentanti konsum tad-dawl u ilma u €430.00 f'arretrati tal-kera; u (5) Kundanna ghall-hlas tal-imsemmija penali u ta' l-ammont ta' €791.37 rappezentanti konsum tad-dawl u ilma, oltre €430.00 f'arretrati tal-kera, sal-effettiv zgumbrament, u inkluz kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma jew kontijiet ohrajn sal-effettiv zgumbrament. Bl-ispejjez kontra l-intimata.

Provi

Illi sabiex isostnu l-kawza taghhom ir-rikorrenti prezentaw l-Affidavit tar-rikorrenti Dokument A[3], ipprezentaw l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-10 t'Ottubru 2016 Dokument B[4]; ipprezentaw il-kont tas-servizzi tad-dawl u l-ilma Dokument C[5]; ipprezentaw estratt mir-registru elettorali li juri li l-intimata hija registrata bhala resident fl-imsemmi fond Dokument D[6].

Illi fix-xhieda taghha r-rikorrenti ikkonfermat il-kontenut tar-rikors u li sal-lum l-intimata ghadha tokkupa l-fond minghajr ma qed thallas kera u ma hallset xejn minn dak li kien dovut meta saret il-kawza.

[3] A folio 5 tal-process.
[4] A folio 7 tal-process.
[5] A folio 11 tal-process.
[6] A folio 12 tal-process.

Illi din il-verzjoni tar-rikorrenti ma giet kontradetta jew ribattuta bl-ebda mod stante illi l-intimata la prezentat nota ta' oggezzjonijiet, u lanqas dehret quddiem il-Bord biex tikkontesta t-talba.

Illi mill-provi prodotti t-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw pruvati u jimmeritaw li jigu milqugha.

Illi l-Bord iqis illi l-penali miftehma bejn il-partijiet ta' mija u ghoxrin Ewro kuljum bhala danni pre-likwidati huma bizzejjed sabiex ikopru l-arretrati ta' kera mhux imhallsa mill-intimata sad-data tal-effettiv zgumbrament kif ukoll kwalunkwe danni sofferti ghal kull jum ta' okkupazzjoni sad-data tal-effettiv zgumbrament.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed, filwaqt illi jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghad-dispensa tas-smiegh, (1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond numru 20, bl-isem Lanaria, fi Triq San Pawl, Imgarr, Malta favur l-intimata hija terminata b'effett mill-14 ta' Ottubru 2020; u (2) Jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-imsemmi fond u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu perentorju ta' zmien tletin jum mil-lum; u (3) Jidikkjara li l-intimata hija debitrici tar-rikorrenti fl-ammont ta' mija u ghoxrin Ewro (€120.00) ghal kull gurnata ta' okkupazzjoni b'effett mill-14 t'Ottubru 2020 sad-data tal-effettiv zgumbrament; u (4) Jiddikjara li l-intimata hija debitrici tar-rikorrenti fl-ammont ta' seba' mija u wiehed u disghin Ewro u sebgha u tletin centezmu (€791.37) rapprezentanti konsum tad-dawl u ilma sad-data tal-prezentata tal-kawza u kif ukoll ta' kull somma ohra rapprezentanti l-konsum tas-servizzi tad-dawl u ilma mill-intimata sad-data tal-effettiv zgumbrament; u (5) Jikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti l-imsemmija penali fl-ammont ta' mija u ghoxrin Ewro (€120.00) ghal

kull gurnata dewmien fl-okkupazzjoni tal-imsemmi fond b'effett mill-14 t'Ottubru 2020 sad-data tal-effettiv zgumbrament u jikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti l-ammont ta' seba' mija u wiehed u disghin Ewro u sebgha u tletin centezmu (€791.37) rapprezentanti konsum tad-dawl u ilma sad-data tal-prezentata tal-kawza u kif ukoll jikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti kull somma ohra rapprezentanti l-konsum tas-servizzi tad-dawl u ilma mill-intimata sad-data tal-effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur