BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 101/2021

Mario Deguara, detentur tal-Karta tal-Identita' numru 200465(M)u Paul Deguara, detentur tal-Karta tal-Identita' numru 219659(M)

vs

Ian Paul Galea, detentur tal-Karta tal-Identita' numru 361577(M)

Illum, l-01 ta' Settembru 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi l-esponenti ahwa Deguara huma propjetarji tal-garaxx bin-numru 88 (qabel bin-numru 69), li jinsab fi Triq Mattew Callus fil-Mosta u li huwa mikri mill-esponenti lill-intimat Ian Paul Galea permezz ta' skrittura privata datata tletin (30) ta' Marzu

tas-sena 2020, ghall-perjodu ta' ghaxar (10) snin li jibda mill-ewwel (1) ta' April 2020, sabiex l-imsemmi garaxx jintuza bhala store;

2. Illi skont l-iskrittura privata ta' kera odjerna li tinsab annessa u mmarkata bhala Dok D1, l-esponent kkoncedew il-garaxx taghhom lill-intimat b'rata ta' kera ta' ghoxrin Ewro (€20) kuljum ghall-perjodu bejn l-ewwel (1) ta' April tas-sena 2020 sal-wiehed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena 2021, bejn il-perjodu li jibda mill-ewwel (1) ta' April tas-sena 2021 u l-wiehed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena 2022, ir-rata ta' kera tkun ta' wiehed u ghoxrin Ewro (€21) kuljum u hekk tibqa' toghla bir-rata ta' ewro kuljum, kull sena sal-wiehed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena 2030 u billi mill-ewwel (1) ta' April tas-sena 2030 ir-rata ta' kera tkun ta' erbghin Ewro (€40) kuljum jew kif jigi rivedut u miftiehem minn qabel dik id-data bejn is-sidien u l-inkwilin;

3. Illi in linea mat-termini u kundizzjonijiet tal-iskrittura ta' kera in kwistjoni il-kera tithallas bi tlett (3) xhur bil-quddiem jew kif ikun mifthiem. Oltre minn hekk, 'Jekk l-inkwilin ma jhallasx il-kera ghal zewg perjodi ta' tlett xhur konsekuttivi, is-sidien ikollhom id-dritt jitolbu x-xoljiment mil-lokazzjoni u jiehdu lura f'idejhom il-post bla ma jhallsu kumpens';

4. Illi l-intimat naqas milli jhallas il-kera skont l-obbligi kuntrattwali assunti minnu u naxxenti mill-ftehim ta' kera odjern u dan b'mod serju u gravi, billi huwa effetwa pagament ta' kera wiehed biss ammontanti ghal elf, mitejn u sittax-il Ewro (€1,216) li kien ikopri x-xahar ta' April u x-xahar ta' Mejju tas-sena 2020 u ma effetwa l-ebda pagament ta' kera iehor wara dan l-uniku pagament imsemmi;

5. Illi minkejja li l-esponenti ahwa Mario u Paul Deguara ppruvaw f'diversi drabi u okkazjonijiet jikkuntattjaw lill-intimat telefonikament u sahansitra rrikorrew gewwa l-istabbiliment illi huwa jmexxi bl-isem ta' 'Divani and More' gewwa l-Mosta, dan qatt ma tkellem mal-esponenti u qatt ma resaq lejhom sabiex jeffetwa l-pagamenti ta' kera skont kif maqbul bejniethom, anzi blokka kull telefonata illi kienet qieghda kontinwament issirlu, stante l-ftehim ta' kera in kwistjoni u ghazel li jimxi b'mod ingust u gravi ghall-ahhar;

6. Illi ghalhekk, sal-lum l-intimat ghandu jhallas lill-esponenti s-somma komplessiva ta' sitt elef, seba' mija u ghaxar Ewro (€6,710) f'kirjiet ghall-perjodu bejn ix-xahar ta' Gunju tas-sena 2020 sax-xahar ta' April tas-sena 2021;

7. Illi flimkien mas-somma rapprezentanti l-ammont ta' kera dovut lill-ahwa Deguara qua esponenti, Ian Paul Galea, ossia l-qua intimat naqas milli jhallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma li jammontaw ghal mitejn u tmintax-il Ewro u tmienja u tletin centezmu (€218.38), skond dak illi huwa obbliga ruhu li jaghmel fl-iskrittura ta' kera odjerna, kif juru l-annessi kontijiet tad-dawl u l-ilma li huma mmarkati Dok D2, Dok D3, Dok D 4, Dok D5 u Dok D6.

8. Illi l-esponenti baghtu ittra legali lill-intimat li tinsab annessa u hija mmarkata Dok D7, sabiex dan tal-ahhar ihallas l-ammont kollu dovut lilhom f'kirjiet, kif ukoll f'pagamenti ta' kontijiet ta' dawl u ilma illi huma ghamlu u wkoll sabiex jivvaka mill-fond in kwistjoni u jikkunsinna c-cavetta tal-istess, izda l-intimat baqa' inadempjenti u dan wara illi huwa kien notifikat permess tal-posta registrata, kif turi t-tracking tal-ittra legali msemmija li tinsab fuq is-sit tal-Maltapost li hija annessa u mmarkata Dok D8;

9. Illi l-intimat ghandu jhallas is-somma komplessiva ta' sitt elef, disa' mija u tmienja u ghoxrin Ewro u tmienja u tletin centezmu (€6,928.38) rapprezentanti pagamenti ta' kirjiet dovuti, kif ukoll, pagamenti ta' kontijiet ta' dawl u ilma li wkoll huma dovuti;

10. Illi ghalhekk jezistu ragunijiet validi ai termini tal-ligi, kif ukoll ai termini tal-kuntratt ta' kiri skond l-iskrittura ta' kera datata tletin (30) ta' Marzu tas-sena 2020 sabiex il-kirja odjerna tigi tterminata;

11. Illi fl-opinjoni tal-esponenti, l-intimat ma ghandu l-ebda difiza xi jressaq kontra t-talbiet taht dedotti u ghalhekk jitolbu li r-rikors taghhom jigi trattat bil-procedura sommarja a tenur l-Artikoli 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

12. Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fatti suesposti kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jiddikjara li l-intimat Ian Paul Galea, detentur tal-karta tal-identita' numru 361577(M) ghandu jhallas is-somma komplessiva ta' sitt elef, seba' mija u ghaxar Ewro (€6,710) bhala arretrati ta' kera, liema somma ghandha tkompli tizdied bir-rata giornaliera kif stipulat fil-ftehim odjern ta' kera sad-data tad-decizjoni li dan il-Bord ser ikun qieghed jaghti.

2. Jiddikjara wkoll li l-intimat Ian Paul Galea, detentur tal-Karta tal-identita' numru 361577(M) ghandu jhallas is-somma ta' mitejn u tmintax-il Ewro u tmienja u tletin centezmu

(€218.38), ghall-konsum ta' dawl u ilma ghall-perjodu li fih l-imsemmi fond kien mikri lill-intimat.

3. Konsegwentement, jiddikjara li bl-agir tieghu, l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-imsemmija kirja u;

4. Konsegwentement jiddikjara bhala tterminata l-kirja maghmula permezz tal-iskrittura ta' kera datata tletin (30) ta' Marzu tas-sena 2020 tal-fond, ossia l-garaxx bin-numru tmienja u tmenin (88) li jinsab fi Triq Mattew Callus fil-Mosta; u;

5. Jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dan il-Bord, jizgombra mill-fond de quo, ossia l-garaxx bin-numru tmienja u tmenin (88) li jinsab fi Triq Mattew Callus fil-Mosta u;

6. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti ahwa Deguara s-somma komplessiva ta' sitt elef, seba' mija u ghaxar Ewro (€6,710) bhala arretrati ta' kera, liema somma ghandha tkompli tizdied bir-rata giornaliera kif stipulata fil-ftehim odjern ta' kera sad-data tad-decizjoni li dan il-Bord ser ikun qieghed jaghti, kif ukoll is-somma ta' mitejn u tmintax-il Ewro u tmienja u tletin centezmu (€218.38) ghall-konsum ta' dawl u ilma ghall-perjodu li fih l-imsemmi fond kien mikri lill-intimat.

Bl-ispejjez inkluzi u bl-imghax kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

Ra illi l-intimat gie debitament notifikat b'dawn il-proceduri kif jirrizulta mill-atti processwali minn folio 34 sa 41 tal-process.

Ra illi l-intimat ma pprezenta l-ebda nota ta' oggezzjonijiet ai termini tal-Artiklu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jikkontesta t-talba u jsostni illi ghandu difiza valida xi jressaq.

Ra illi l-intimat ma deherx quddiem il-Bord sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti minkejja li debitament notifikat[1].

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

Sema' x-xhieda tar-rikorrent **Mario Deguara**[2], li kkonferma li s-somma ta' disat elef u mitejn u tlieta u disghin Ewro (€9,293) in kwantu arretrati ta' kera u s-somma ta' mitejn u tnejn u disghin Ewro (€292) in kwantu hlas dovut ghas-servizzi, ghadhom pendenti u li l-intimat baqaghlu ghalhekk ghandu jhallas is-somma ta' disat elef u hames mija u hamsa u tmenin Ewro (€9,585) .

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-intimat 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 fil-Qosor:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu li l-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh; u (1) dikjarazzjoni li l-intimat ghandu jhallas is-

---

[1] A folio 34-41 tal-process.
[2] A folio 45-47 tal-process.

somma ta' sitt elef, seba' mija u ghaxar Ewro (€6,710) arretrati ta' kera, liema somma ghandha tkompli tizdied bir-rata giornaliera sad-data tas-sentenza; u (2) dikjarazzjoni li l-intimat ghandu jhallas is-somma ta' mitejn u tmintax-il Ewro u tmienja u tletin centezmu (€218.38), ghall-konsum ta' dawl u ilma; u (3) konsegwentament dikjarazzjoni li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja; u (4) dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja; u (5) l-izgumbrament tal-intimat mill-fond mikri; u (6) Kundanna kontra l-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-imsemmija arretrati ta' kera u l-ammont dovut ghall-hlas tas-servizzi. Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-intimat.

Provi

Illi sabiex issostnu l-kawza taghhom ir-rikorrenti ipprezentaw kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni indikata bhala Dokument D1[3], dokument D2, D3, D4, D5 u D6[4], ittra legali mibghuta lill-intimat bit-tracking tal-posta mmarkati dokument D7[5] u D8[6] u Dikjarazzjoni Guramentata tar-rikorrent Mario Deguara[7].

Illi fix-xhieda tieghu[8] r-rikorrent kkonferma l-kontenut tar-rikors u li sal-lum l-intimat ghadu jokkupa l-fond minghajr ma qed ihallas kera. Spjega wkoll illi l-intimat kien iweghdu li se jmur ihallsu izda fil-fatt l-intimat qatt ma ghamel il-hlas dovut. Spjega wkoll illi mill-prezentata tal-kawza sal-lum l-intimat ghandu jhallas in kwantu arretrati tal-kera l-ammont ta' disat elef mitejn u tlieta u disghin Ewro (9,293 Ewro) u in kwantu hlas ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma l-ammont ta' mitejn u tnejn u disghin Ewro (292 Ewro).

---

[3] A folio 8 tal-process.
[4] A folio 10 sa 19 tal-process.
[5] A folio 20 tal-process.
[6] A folio 22 tal-process.
[7] A folio 24 tal-process.
[8] A folio 45-47 tal-process.

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

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

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed filwaqt illi jilqa' t-talba ghad-dispensa tas-smiegh, il-Bord qieghed (1) Jilqa' l-ewwel talba u dan fl-ammont ta' disat elef mitejn u tlieta u disghin Ewro (9,293 Ewro); u (2) Jilqa' t-tieni talba u dan fl-ammont ta' mitejn u tnejn u disghin Ewro (292 Ewro); u (3) Jilqa' t-tielet talba u Jiddikjara li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja; u (4) Jilqa' r-raba' talba u Jiddikjara l-kirja terminata; u (5) Jilqa' l-hames talba u Jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond mikri u cioe l-garaxx bin-numru 88 (qabel bin-numru 69), li jinsab fi Triq Mattew Callus, fil-Mosta u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu perentorju ta' zmien tletin jum mil-lum; u (6) Jilqa' s-sitt talba u Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-imsemmija arretrati ta' kera fl-ammont ta' disat elef mitejn u tlieta u disghin Ewro (€9,293 Ewro) u Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-hlas tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' mitejn u tnejn u disghin Ewro (€292).

Bl-ispejjez tal-prezenti procedura u bl-imghax dekorribbli mil-lum sad-data tal-effettiv pagament, kontra l-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur