BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 16 ta' Diċembru 2021

Rikors Numru 55/21

Raymond Schembri u martu Frances Schembri

Vs

Adrian Pillow

Il-Bord,

Ra r-rikors ippreżentat mir-rikorrenti fil-11 ta' Marzu 2021 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

"Illi l-partijiet daħlu f' kuntratt ta' kera residenzjali fit-12 ta' Marzu tas-sena 2018 (annessa u mmarkata ***Dok RFS 1****) fir-rigward tal-fond internament numerat 3, numru 194, Triq il-Merkanti, Valletta għall-għaxar (10) snin;*

Illi skont il-ftehim kien miftiehem li l-intimat jħallas lir-rikorrenti kera mensili ta' seba' mitt ewro (€ 700.00), pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;

Illi l-intimat naqas milli josserva l-ftehim tal-kera, speċifikament, l-kwalsoli 2 u 8;

Illi l-intimat naqqas milli jagħmel ix-xogħlijiet li ntrabat jeżegwixxi fejn kellu jissostitwixxi l-units tal-kċina u s-sink b' kitchenette oltre l-pajpijiet tal-ilma u d-dranaġġ fost affarijiet oħra.

Illi di più l-intimat naqas milli jħallas l-kera fil-ħin hekk kif stipulat fl-istess ftehim ta' kera, dik pendenti mit-12 ta' Mejju 2020 sal-11 ta' Mejju 2021 ammontanti għall-sebat elef disa' mija tlieta u għoxrin ewro u wieħed u tlettin ċenteżmu (€ 7923.31) kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u l-ilma ammontanti għall- mija seba u tlettin ewro u disa u għoxrin ċenteżmu (€ 137.29) li flimkien jammontaw għall-tmint elef u sittin ewro u sittin ċenteżmu (€ 8060.60);

In oltre, l-post illum il-ġurnata jinsab abbandunat u mhux qed jintuża għall-skop lilu mikri;

Illi għalhekk għar-raġunijiet suesposti l-intimat kiser l-obbligi naxxenti fil-ftehim, raġuni valida għat-tmiem tal-kuntratt imsemmi;

Illi għalkemm interpellat mir-rikorrenti diversi drabi inkluż permezz ta' ittra legali u ittra uffiċjali (annessa u mmarkata ***Dok RFS 2 u DOK RFS 3)*** *sabiex jaderixxi ruħhu, l-intimat baqa adempjenti;*

Għaldaqstant l-esponent jitlob umilment lil dan il-Bord sabiex;

1. *Tiddikjara li l-intimat kiser l-obbigi tal-kuntratt ta' kera u għalhekk tilef id-dritt li jkompli fil-kirja lilu mogħtija fil-12 ta' Marzu tas-sena 2018;*
2. *Tillikwida l-ammont ta' kera pendenti u dovuta lill-esponenti;*
3. *Tordna lill-intimat jħallas dak l-ammont hekk likwidata;*
4. *Tiddikjara xolta l-kirja datata t-12 ta' Marzu tas-sena 2018 bejn il-partijiet;*
5. *Tordna lill-istess intimat sabiex jivvaka mil-fond internament numerat 3, numru 194, Triq il-Merkanti, Valletta u jirritornah bil-pussess battal lill-esponent, u dan fi żmien qasir u perentorju li dan il-Bord jogħġbu jiffissa.*

Bl-ispejjeż u b'riżerva għal kull azzjoni ta' danni spettanti lill-esponent u imgħax."

Ra illi l-intimat debitament notifikat ma deherx għall-ebda seduta u lanqas ippreżenta risposta;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' x-xhieda tar-rikorrenti;

Ra illi minkejja li l-intimat ġie mogħti l-opportunita` li jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet, huwa naqas milli jagħmel dan;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi dan il-Bord jibda biex jippreċiża illi għalkemm fir-rikors promutur ġiet imdaħħla t-twissija li trid tingħata meta rikors jiġi ppreżentat ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-istess Bord ma trattax dan ir-rikors bil-proċedura sommarja. Dana għaliex l-istess rikors kien nieqes minn xi rekwiżiti li jrid ikollha talba biex titressaq ai termini tal-Artikolu 17A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bħal pereżempju dikjarazzjoni mir-rikorrenti li sa fejn jafu huma l-intimat m'għandux difiża x'jagħti għat-talbiet tagħhom. Lanqas ma jirriżulta li ġiet ippreżentata dikjarazzjoni ġuramentata flimkien mar-rikors. Għaldaqstant is-smiegħ ta' dan ir-rikors kien wieħed normali u mhux dak sommarju.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti krew lill-intimat il-fond residenzjali numerat internament 3, numru 194, Triq il-Merkanti, Valletta. Illi din il-kirja saret permezz ta' skrittura privata fit-12 ta' Marzu 2018 (Dok RFS 1 a fol. 3 sa 8 tal-proċess). Kif spjega r-rikorrent, għall-ewwel ma kienx hemm problemi, pero` wara xi xhur l-intimat beda jonqos milli jħallas kemm il-kera u kemm il-kontijiet tad-dawl u ilma.

Illi skont ma xehdet ir-rikorrenti, l-ammont ta' kera dovut sal-21 ta' Ottubru 2021 huwa ta' ħdax-il elf, sitt mija u disgħa u ħamsin ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€11659.31). Min-naħa tiegħu ir-rikorrent xehed illi l-ammont dovut għall-konsum tad-dawl u ilma sal-4 ta' Ottubru 2021 huwa ta' erba' mija u wieħed u ħamsin ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€451.59).

Illi għalkemm ir-rikorrenti ġabu prova dwar l-arretrati dovuti għall-konsum tad-dawl u ilma jirriżulta illi huma ma ressqux talba għal-likwidazzjoni ta' tali arretrati jew għall-kundanna tal-intimat sabiex iħallas dawn l-arretrati. Kwindi dan il-Bord ma jistax jagħti ebda ordni f'dan ir-rigward għaliex jekk jagħmel hekk ikun qiegħed jiddeċiedi dwar talba li effettivament ma saritx.

Ikkunsidra:

Illi ai termini ta' klawsola 2 tal-kuntratt tat-12 ta' Marzu 2018 l-intimat obbliga ruħu li jħallas lir-rikorrenti s-somma ta' seba' mitt ewro (€700) fix-xahar bħala kera tal-fond in kwistjoni. Tali pagament kellu jsir kull tliet (3) xhur bil-quddiem. Ai termini ta' klawsola 11 il-partijiet ftehmu illi r-rikorrenti kellhom id-dritt li jitterminaw il-kirja mingħajr ebda avviż jekk l-intimat jonqos li jħallas il-kera fi żmien sebat (7) ijiem minn meta r-rikorrenti jinterpellawh bil-miktub sabiex iħallas.

Illi jirriżulta li r-rikorrenti kitbulu permezz tal-konsulent legali tagħhom u kif ukoll interpellawh permezz ta' ittra uffiċjali datata 8 ta' Jannar 2021 sabiex iħallas l-arretrati u jersaq għar-rexissjoni tal-kuntratt. Madanakollu ma jirriżultax li kien hemm xi tip ta' reazzjoni għall-istess interpellazzjonijiet.

Illi għalhekk huwa evidenti illi bl-aġir tiegħu, u cioe` bin-nuqqas ta' ħlas tal-kera wara iktar minn interpellazzjoni waħda, l-intimat baqa'

inadempjenti u naqas mill-obbligi assunti minnu kif imniżżlin fl-iskrittura tat-12 ta' Marzu 2018.

Illi għaldaqstant, fin-nuqqas ta' provi kuntrarji, il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti ppruvaw it-talbiet tagħhom skont il-liġi.

Decide

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, filwaqt li jiddikjara bħala xolta l-kirja ta' bejn il-partijiet naxxenti mill-iskrittura datata 12 ta' Marzu 2018, qiegħed jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti u għaldaqstant:

1. Jiddikjara li l-intimat kiser l-obbligi tal-kuntratt ta' kera u għalhekk tilef id-dritt li jkompli fil-kirja lilu mogħtija fit-12 ta' Marzu 2018;
2. Jillikwida l-ammont ta' kera dovuta lir-rikorrenti fl-ammont ta' ħdax-il elf, sitt mija u disgħa u ħamsin ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€11,659.31);
3. Jordna lill-intimat iħallas dan l-ammont kif likwidat fil-paragrafu preċedenti;
4. Jipprefiġġi terminu perentorju ta' ħmistax (15)-il ġurnata sabiex l-intimat Adrian Pillow jivvaka mill-fond internament numerat 3, numru 194, Triq il-Merkanti, Valletta u jirritornah bil-pussess battal lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur