BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Numru 91/2014

Gloria Camilleri (Karta tal-Identità Numru 461167M)

vs

Waleed El-Belaly (Karta tal-Identita' Numru 515312L)

Illum, 09 ta' Marzu 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata 14 ta' Marzu 2013, li kopja taghha qed tigi hawn annessa, esebita u immarkata bhala Dok. A, ir-rikorrenti kkoncediet lill-intimat taht titolu ta' lokazzjoni l-fond sitwat gewwa 39, Triq l-Imrabat, Sliema flimkien mal-garaxx li jindef ma' l-istess fond, ghal zmien ghaxar snin mill-1 t'April 2013, l-ewwel tliet snin ikunu *di*

fermo, versu l-hlas ta' kera fis-somma ta' tlett elef Euro (€3,000) fix-xahar.

2. Illi ai termini tal-klawsola mmarkata bl-ittra 's' tal-iskrittura privata *de quo* (Dok.A) gie stipulat illi f'kaz illi l-inkwilin intimat jibqa' ma jhallasx il-kera entro erbatax (14)-il gurnata minn meta dan ikun dovut, ir-rikorrenti sid ikollha d-dritt illi tirrexxindi l-lokazzjoni tal-fond *ipso facto* u minghajr ebda pre-avviz, minghajr pregudizzju però ghall-hlas tal-arretrati tal-kera dovuti;

3. Illi effettivament l-intimat baqa' ma hallasx il-kera dovuta ghal diversi xhur u permezz ta' ittra ufficjali datata 22 ta' Lulju 2014, debitament notifikata lill-istess fil-25 ta' Lulju 2014, ir-rikorrenti interpellatu ihallas l-arretrati tal-kera dovuta sa dakinhar fis-somma ta' dsatax-il elf Euro (€19,000) fi zmien hmistax-il gurnata, u fin-nuqqas il-lokazzjoni tigi awtomatikament xolta u rexissa. Kopja ta' din l-ittra ufficjali qed tigi hawn annessa, esebita u immarkata bhala Dok. B;

4. Illi b'danakollu, ghalkemm debitament notifikat bl-imsemmija ittra ufficjali, l-intimat baqa' ma hallasx l-arretrati kollha minnu dovuti, b'mod illi sal-gurnata tal-lum qieghed moruz fil-hlas ta' kera fis-somma komplessiva ta' hmistax-il elf Euro (€15,000);

5. Illi ghalhekk, billi l-intimat baqa' inadempjenti fil-hlas tal-kera, anke minkejja l-interpellazzjoni ghall-hlas kif fuq premess, il-lokazzjoni tal-fond *de quo* gie xolt u rexiss a tenur tal-klawsola bl-ittra 's' tal-iskrittura tal-lokazzjoni;

6. Illi konsegwentament, jehtieg illi l-intimat, li sal-lum ghadu fil-pussess tal-fond *de quo*, jizgombra mill-fond *de quo* u jirrilaxxa l-pussess liberu vakanti lir-rikorrenti u sa fejn taf ir-rikorrenti, l-istess intimat m'ghandux difiza x'jaghti kontra it-talba ghall-izgumbrament;

7. Illi oltre dan, kif fuq premess, l-intimat huwa debitur tar-rikorrenti fl-ammont komplessiv fuq imsemmi ta' hmistax (15)-il elf Euro (€15,000), rapprezentanti arretrati tal-kera u/jew kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* dovuti sat-30 ta' Novembru 2014;

8. Illi dan l-ammont hu cert, likwidu u dovut, u fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimat ma ghandu l-ebda eccezzjoni x'jissolleva kontra l-pagament ta' l-istess u l-ebda difiza x'jaghti f'dan ir-rigward;

9. Illi, ghaldaqstant, ghal dawn il-proceduri huma applikabbli d-dispozizzjonijiet ghad-dispensa mis-smigh tal-kawza a tenur tal-Artikoli 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex dan il-Bord m'ghandux, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega u opportuna, inkluz okkorrendo illi l-lokazzjoni *de quo* giet terminata u xolta kif fuq premess:-

1. Tiddeciedi il-kawza bid-dispensa mis-smigh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tordna lill-intimat sabiex f'terminu qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat ghal dan l-iskop, jitlaq u jizgombra mill-fond 39, Triq l-Imrabat, Sliema flimkien mal-garaxx li jinfed mal-istess fond; u

3. Tikkundannah ukoll ihallas lir-rikorrenti l-ammont komplessiv ta' hmistax (15)-il elf Euro (€15,000) ammont rapprezentanti arretrati tal-kera dovuti sat-30 ta' Novembru 2014.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimat li jibqa' minn issa ingunt ghas-subizzjoni, u b'kull rizerva ghall-azzjoni ghall-hlas tal-kera ghar-rimanenti perjodu di fermo tal-lokazzjoni *de quo*, hlas tal-kumpens ghall-okkupazzjoni u ammonti ohra dovuti in konnessjoni ma' l-uzu tal-fond inkluz kera u konsum tad-dawl u luce elettrika u servizzi ohra fl-istess fond sad-data tar-rilaxx effettiv tal fond, kif ukoll ghall-hlas tad-danni riskontrandi, *si et quatenus*.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi l-allegata terminazzjoni u xoljiment unilaterali tal-kirja da parte tar-rikorrenti hija invalida u minghajr ebda bazi jew effett legali, peress illi in segwitu ghall-interpellazzjoni indikata fir-rikors promotur, bi qbil mar-rikorrenti, l-intimat kien effettwa diversi pagamenti ta' kirjiet lir-rikorrenti, b'dan ukoll illi ghalhekk, ir-rikorrenti ma setghetx tuzufruwixxi ruhha minn tali interpellazzjoni ghall-finijiet tal-proceduri odjerni.

2. Illi b'zieda u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-allegata terminazzjoni u xoljiment unilaterali tal-kirja da parte tar-rikorrenti, hija ukoll invalida u minghajr ebda bazi jew effett legali, peress li tmur kontra d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, nkluz l-artikolu 9 (a)(i) u 15(1).

3. Illi r-rikorrenti kienet qablet w ikkoncediet lill-intimat li jhallas l-ammonti *talvolta* pendenti, permezz ta' pagamenti gradwali u ratejali u fil-fatt mid-data tal-interpellazzjoni indikata fir-rikors promotur sal-prezentata tal-proceduri odjerni, r-rikorrenti kienet irceviet minghand l-intimat diversi pagamenti akkont u in segwitu ma saret l-ebda interpellazjoni ohra ghall-hlas lill-intimat.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ammont indikat mir-rikorrenti bhala allegatament dovut huwa skorrett u kull meta l-intimat talabha biex tipprovdih bir-ricevuti ghall-hlasijiet li kien ghamel hija baqghet inadempjenti.

5. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-intimat m'ghandu jbaghti ebda spejjez relatati mal-proceduri odjerni, peress illi wara l-pagamenti minnu maghmula, ma saret ebda intimazzjoni qabel ma nfethet il-kawza odjerna.

6. B'rizerva ta' kontestazzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghda titlob (a) l-izgumbrament tal-intimat u (b) kundanna ghall-hlas tal-arretrati tal-kera fl-ammont ta' hmistax il-elf Ewro (€15,000).

L-intimat jeccepixxi illi (a) l-allegata terminazzjoni tal-kirja hija invalida, (b) li sar ftehim biex l-ammont dovut jithallas gradwalment, (c) l-ammont mitlub huwa skorrett u ghalhekk m'ghandu jbati l-ebda spejjez. Salvi kontestazzjonijiet ulterjuri.

Illi l-Artikolu 1531A (3) tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid:

> "(3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi."[1]

Illi ghalhekk, il-partijiet fil-kawza odjerna huma marbuta mhux biss bil-ftehim li sar bejniethom izda wkoll bl-artikoli tal-Kodici Civili.

Illi l-Artikolu 1570 tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid:

---

[1] Sottolinejar tal-Bord.

> “ Il-kiri jista’ ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f’kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista’ tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista’ jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:
>
> Iżda, fil-każ ta’ fondi urbani, djar ta’ abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta’ nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista’ jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta’ ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika.”

Illi jirrizulta illi qabel giet istitwita l-kawza, r-rikorrenti baghtet lill-intimat interpellanza wahda ghall-hlas tal-arretrati tal-kera. Illi jirrizulta wkoll illi wara tali interpellazzjoni ntlahaq ftehim bejn il-partijiet biex l-intimat ikompli jhallas. Fil-fatt l-intimat ghamel xi hlasijiet li kienu jammontaw ghal tnax-il elf Ewro (€12,000) izda ma kompliex ihallas. Ir-rikorrenti ma regghetx interpellatu ghall-hlas tal-bilanc izda qabdet u stitwit il-kawza odjerna.

Illi f’dawn ic-cirkostanzi, l-Bord huwa tal-fehma li r-rikorrenti kellha tibghat interpellazzjoni ohra lill-intimat qabel istitwit il-kawza odjerna u dan ghaliex l-iskop u l-effett tal-ewwel ittra ufficjali kien intilef u gie mxejjen bil-ftehim milhuq bejn il-partijiet u bil-pagamenti sussegwenti.

Huwa stabbilit ukoll li s-sid ghandu jinterpella lill-inkwilin sabiex ihallas darbtejn fuq kull skadenza dovuta.

Ghal dawn ir-ragunijiet ir-rikorrenti ma ssodisfatx dak rikjest mil-ligi sabiex il-kirja tkun tista' tinhall a bazi tal-morozità fil-hlas tal-kera da parti tal-intimat. U ghalhekk ir-rikorrenti ma tistax tibbenefika minn tali nuqqas ta' hlas ta' arretrati sabiex tizgombra lill-intimat.

Illi jirrizulta wkoll mix-xhieda tar-rikorrenti a folio 51 et sequitur tal-process, illi wara l-ittra ufficjali, mis-somma dovuta ta' hmistax-il elf Ewro sal-prezentata tal-kawza odjerna u ukoll skond it-talba tar-rikorrenti, l-intimat hallas tnax-il elf Ewro (€12,000) u ghalhekk skond il-premessi u t-talbiet tal-kawza odjerna, l-intimat fadallu jhallas biss is-somma ta' tlett elef Ewro (€3,000).

Illi però li kieku l-intimat zamm mal-ftehim u hallas fil-hin ir-rikorrenti ma kinitx tkun kostretta tistitwixxi dawn il-proceduri kontra l-intimat.

Illi l-Bord m'ghandu xejn x'jiddikjara rigward il-provi li ngabu rigwardanti l-allegat nuqqas ta' hlas tas-servizzi tad-dawl u l-ilma u rigward l-ispejjez ta' manutenzjoni li allegatament saru mill-intimat, stante illi dawn ma jifformawx parti mill-mertu tal-kawza odjerna.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad l-ewwel talba tar-rikorrenti u jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000). Spejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur