BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 43/2016

Marie Christina sive Tina Paris (K.I. 221365M) u Karen Gatt (K.I. 176068M)

vs

Demis Cachia (K.I. 178175M) u martu Alexandra Cachia (K.I. 487877M)

Illum, 3 ta' Lulju 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

1. Illi Tina Paris u Karen Gatt huma flimkien ko-proprjetarji tal-fond numru wiehed u ghoxrin (21) f'Cross Road, Marsa, liema

proprjeta' kienet suggett ghall-usufrutt ta' zijithom Maria Giovanna sive Myriam Zimelli, li mietet fit-2 ta' Settembru 2015.

2. Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni, Miriam Zimelli bhala usufruttwarja u l-intimati dahlu f'kirja tal-fond numru wiehed u ghoxrin (21) f'Cross Road, Marsa u dana versu l-hlas ta' kera ta' erba' mija u hamsa u disghin euro (€495) fix-xahar, liema kera tithallas kull tliet xhur bil-quddiem u skont il-pattijiet u il-kundizzjonijiet kontenuti fil-kuntratt tal-kera. Kopja ta' dana l-kuntratt ta' lokazzjoni qed jigi hawn anness u immarkat bhala Dok. A.

3. Illi l-intimati ghandhom xi pendenzi li baqghalhom ihallsu;

4. Illi dawn il-pendenzi huma l-hlas tal-kera fuq il-fond ta' tmint'elef mitejn u ghaxar euro (€8,210) in kwantu ghal €785 bhala bilanc ta' kera ghall-perjodu bejn il-15 t'Ottubru 2012 sal-15 ta' Jannar 2013, in kwantu ghal €1,485 ghall-perjodu bejn il-15 ta' Jannar 2013 u il-15 t'April 2013; in kwantu ghal €1,485 ghall-perjodu bejn il-15 t'April 2013 sal-15 ta' Lulju 2013; in kwantu ghal €1,485 ghall-perjodu bejn il-15 ta' Lulju 2013 sal-15 t'Ottubru 2013, in kwantu ghal €1,485 ghall-perjodu bejn il-15 t'Ottubru 2013 sal-15 ta' Jannar 2014 u in kwantu ghal €1,485 ghall-perjodu bejn il-15 ta' Jannar 2014 sal-15 t'April 2014.

5. Illi l-intimati baqghu inadempjenti minkejja li gew debitament interpellati permezz ta' ittra ufficjali datata it-22 ta' Frar 2013, illi kopja taghha qed tigi annessa u immarkata bhala Dok. B.

6. Illi inoltre l-kuntratt lokatizzju skada fil-15 t'April 2014 izda l-intimati ghadhom jokkupaw il-fond in kwistjoni.

7. Illi barra minn hekk l-intimati naqsu ukoll li jitolbu it-tigdid tal-kirja.

8. Illi ghalhekk l-intimati qed jiddetjenu l-fond tar-rikorrenti minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghaldaqstant b'mod abbusiv u illecitu.

9. Illi ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati jezistu l-elementi kollha rikjesti a tenur tal-artiklu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dana il-Bord jilqa' dawn it-talbiet minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza stante li l-intimati m'ghandhom l-ebda difiza x'jaghtu ghal dawn it-talbiet, u dan kif konfermat ukoll mir-rikorrenti fid-dikjarazzjoni guramentata li qed tigi ipprezentata flimkien ma' dan ir-rikors.

Ghaldaqstant wara li isiru id-dikjarazzjonijiet necessarji u jinghataw il-provvedimenti opportuni tghid ghalhekk ir-rikorrenti ghaliex m'ghandux dana il-Bord jilqa' it-talbiet tar-rikorrenti li qeghda titolbu li dan il-Bord joghgbu:

1. Jaqta' u jiddeciedi l-kawza tad-dispensa tas-smigh ai termini ta' l-artiklu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara li l-intimati iddekadu mill-obbligu taghhom ta' hlas puntwali tal-kera u ghalhekk konsegwentament jiddikjara bhala itterminat il-kuntratt ta' lokazzjoni in kwistjoni;

3. Jiddikjara li mis-16 t'April 2014 l-intimati qed jokkupaw il-fond numru wiehed u ghoxrin (21) f'Cross Road, Marsa minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghaldaqstant b'mod abbusiv u illecitu;

4. Jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond numru wiehed u ghoxrin (21) f'Cross Road, Marsa fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom minn dana il-Bord.

5. Jordna u jikkundanna lill-intimati flimkien u in solidum bejniethom ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' tmint'elef mitejn u ghaxar euro (€8,210) rapprezentanti l-kera ghax-xhur ta' Ottubru 2012 sa April 2014;

6. Jordna u jikkundanna lill-intimati flimkien u in solidum bejniethom ihallsu ammont lir-rikorrenti, liema ammont ghandu jigi likwidat minn dina l-Onorabbli Qorti u dan ghall-okkupazzjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi tal-istess intimati tal-fond numru wiehed u ghoxrin (21) f'Cross Road, Marsa sa mis-16 t'April 2014 sad-data tal-izgumbrament effettiv tal-fond in kwistjoni.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali 22 ta' Frar 2013, u bl-imghaxijiet inkluz l-imghaxijiet mid-data meta l-kera kienet dovuta sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimati li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi primarjament ir-rikorrenti iridu jipproducu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

2. Illi di piu u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba tar-rikorrenti sabiex l-esponenti jizgumbraw mill-fond numru wiehed u ghoxrin (21), Cross Road, Marsa, ghandha tigi michuda stante li hija infondata fil-fatt u fi dritt u dan kif ser jigi ippruvat waqt il-kawza.

3. Illi inoltre ir-rikorrenti ghandu jipproducu prova ta' allegati arretrati kif reklamati minnhom.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi fis-seduta tat-23 ta' Frar 2017 il-partijiet irrimettew ruhhom ghall-provi in atti u talbu li l-kawza tmur ghas-sentenza.

Ra illi f'dik is-seduta l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi f' din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu (1) d-dispensa tas-smigh ai termini tal-artiklu 69 tal-Ligijiet ta' Malta; (2) dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni; (3) dikjarazzjoni li mis-16 t'April 2014 l-intimati qed jokkupaw il-fond numru wiehed u ghoxrin (21) f'Cross Road, Marsa minghajr ebda titolu validu fil-ligi; (4)

zgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju; (5) kundanna lill-intimati flimkien u in solidum bejniethom ghall-hlas tas-somma ta' tmint'elef mitejn u ghaxar euro (€8,210) rapprezentanti l-kera ghax-xhur ta' Ottubru 2012 sa April 2014; (6) kundanna lill-intimati flimkien u in solidum bejniethom ihallsu ammont lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi tal-istess intimati tal-fond numru wiehed u ghoxrin (21) f'Cross Road, Marsa sa mis-16 t'April 2014 sad-data tal-izgumbrament effettiv tal-fond in kwistjoni. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet.

L-intimati jeccepixxu: (1) ir-rikorrenti iridu jipproducu prova tat-titolu taghhom; (2) it-talba ghall-izgumbrament hija infondata fil-fatt u fid-dritt; (3) ir-rikorrenti ghandhom jipproducu prova tal-allegati arretrati kif reklamati minnhom; (4) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi l-partijiet irrimettew ruhhom ghall-provi in atti.

Illi fir-rigward tat-talba tad-dispensa tas-smigh din giet indirizzata fis-seduta tad-09 ta' Gunju 2016, bid-digriet tal-Bord li ta zmien ghoxrin jum lill-intimati li jressqu l-eccezzjonijiet taghhom.

Illi fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari tal-intimati rigward it-titolu tar-rikorrenti, din giet irtirata mill-intimati fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2016, wara li r-rikorrenti prezentaw in-nota a folio 20 tal-process bid-dokumenti annessi sabiex jippruvaw it-titolu taghhom.

Illi fis-seduta tal-14 ta' Dicembru 2016, l-intimat Demis Cachia kkonferma li l-ammont illi ghadu dovut bhala hlas ta' kera, bejn wiehed u iehor huwa ta' tmint elef mitejn u ghaxar Ewro (€8,210).

Illi ghalhekk il-hames talba tar-rikorrenti giet ammessa mill-istess intimat, u b'hekk pruvata.

Illi l-intimat però ma gie mistoqsi xejn dwar il-kuntratt tal-kera u l-okkupazzjoni tal-fond wara li skada l-istess kuntratt.

Illi l-provi mressqa mir-rikorrenti jikkonsistu fid-dikjarazzjoni bil-gurament ta' Karen Gatt a folio 6 tal-process, kopja tal-kuntratt lokatizju Dok A a folio 7 tal-process u kopja tal-ittra ufficjali Dok. B a folio 11 tal-process.

Illi dawn il-provi ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimati.

Illi mill-imsemmija dikjarazzjoni u dokumenti jirrizulta li r-rikorrenti kienu krew l-imsemmi fond lill-intimati ghal zmien definit u bil-kera miftehma bejn il-partijiet fl-istess kuntratt. Jirrizulta wkoll illi ai termini tal-klawsola 5 tal-istess kuntratt, f'kaz li l-inkwilini jkunu moruzi u jibqghu hekk moruzi ghall-hmistax-il gurnata wara li jkunu gew interpellati, il-kuntratt jigi terminat 'ipso iure'.

Illi jirrizulta li l-ittra ufficjali Dok. B giet mibghuta ghal dan il-ghan u l-intimati baqghu inadempjenti anke tul dawn il-proceduri.

Illi ghalhekk it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti huma pruvati.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-tieni, t-tielet, r-raba', l-hames u s-sitt talba tar-rikorrenti. Fir-rigward tar-raba' talba ghall-fini ta' zgumbrament il-Bord jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum. Fir-rigward tas-sitt talba il-Bord jillikwida d-danni dovuti mill-intimati, flimkien u in solidum bejniethom, lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni

minghajr titolu validu fil-ligi mis-16 t'April 2014 sad-data tal-izgumbrament effettiv fl-ammont ta' erba' mija u hamsa u disghin Ewro (€495) fix-xahar. Bl-ispejjez tal-prezenti u tal-ittra ufficjali mibghuta fit-22 ta' Frar 2013 kontra l-intimati u bl-imghaxijiet mid-data tal-istess ittra ufficjali sad-data tal-effettiv pagament kontra l-intimati. L-imghaxijiet dovuti fuq is-somma likwidata fir-rigward tas-sitt talba jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur