BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Maurice Borg (KI 732740M)
Vivienne Ellul (KI 375538M)
George Borg (KI 718539M)
Dennis Borg (KI 1080245M)
Margaret Ellul (KI 259348M)
Antida Portelli (KI 101250M)
Albert Borg (KI 699552M)
Martin Borg (KI 595658M)

Vs

Robert Spiteri (KI 0695148M)

Rikors Numru: 137/17

Illum 18 ta' Jannar 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. IIIi l-esponenti huma l-kompropjetarji, fi kwoti ugwali bejniethom, tal-fond ossia flat bin-numru ufficjali tnax (12), fil-livell ta' *third floor,* formanti parti minn blokk ta' tnax (12)-il flat u ghaxar (10) garages sottostanti, bl-isem ta' "Ashton Court" bla numru, fi Triq Patri Felic Sammut, f'San Pawl il-Bahar;

2. Illi l-esponenti saru kompropjetarji tal-fond succitat wara li kull wiehed minnhom wiret sehem indiviz minn disgha (1/9) rninghand ohthom Mary Carmela Fenech (KI 0283444M) li mietet fit-18 ta' Marzu 2012 *(vide* d-dikjarazzjoni *causa mortis* annessa bhala Dok A); u r-rimanenti sehem indiviz ta' wiehed minn disgha (1/9), fi kwoti indaqs bejniethom, permezz ta' donazzjoni rninghand ommhom Josephine Borg (KI 219419M), datata 7 t' Awissu 2013 *(vide* l-kuntratt ta' donazzjoni in atti Nutar Malcolm Licari anness bhala Dok B);

3. IlIi I-fond in dizamina kien qieghed jigi mikri ghal xi zmien minn Mary Carmela Fenech lill-intimat Robert Spiteri;

4. IlIi wara l-mewt ta' Mary Carmela Fenech, u cioe wara t-18 ta' Marzu 2012, l-intimat beda jhallas ammont ta' mitejn u sitta u hamsin Ewro (€256) fix-xahar lill-esponenti, izda tali hlasijiet bdew isiru fuq bazi irregolari immens u di fatti l-intimat ma hallas ebda ammont ghal diversi xhur, kif indikat fl-istatements bankarji hawn annessi bhala Dok C;

5. IlIi peress li I-kirja tal-fond *de quo* lill-intimat kienet qieghda tigi mgedda minn xahar ghal xahar permezz tal-hlas tal-pagamenti hawn fuq imsemmija, u peress li l-intimat ilu ma jhallas kera ghal diversi xhur, il-kirja *de quo* giet awtomatikament itterminata;

6. IlIi x-xhur li ghalihom l-intimat ma hallas ebda kera huma specifikarnent is-segwenti, li fil-prezent jammontaw ghal tlieta u erbghin {43} xahar:
   - Minn April sa Awissu tas-sena 2012 = hames (5) xhur;
   - Lulju u Dicembru tas-sena 2013 = xahrejn;
   - Frar, April, Mejju, Awissu-Dicembru tas-sena 2014 = tmien (8) xhur;
   - is-sena kollha tal-2015 = tnax-il (12) xahar
   - Minn Jannar sa April u minn Ottubru sa Dicernbru tas-sena 2016 = seba' (7) xhur; u
   - Is-sena 2017 sal-gurnata tal-prezentata tal-kawza odjerna = disa' (9) xhur

7. IlIi ghaldaqstant il-kirja dovuta prezenzjalment, ikkalkulata a bazi ta' €256 fix-xahar, tammonta ghal hdax-il elf u tmien Ewro **(€11,008);**

8. IlIi I-esponenti interpellaw lill-intimat diversi drabi sabiex iwettaq il-hlasijiet dovuti, inklui b'ittra registrata **(Dok D)** u wkoll interpellawh biex jizgombra mill-fond permezz ta' ittra ufficjali bin-numru ta' referenza 1873/2017 (Dok E}. Madanakollu l-intimat baqa' inadempjenti;

Ghaldaqstant jghid l-intimat ghaliex dan il-Bord rn'ghandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessaria u opportuna:-

1. Jiddikjara li l-kirja tal-fond ossia flat bin-numru ufficjali tnax (12), fil-livell ta' *third floor,* formanti parti minn blokk ta' tnax (12)-il flat u ghaxar (10) garages sottostanti, "Ashton Court" bla numru, fi Triq Patri Felic Sammut, f'San Pawl ll-Bahar lill-intimat hija terminata;

2. Jawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond numru 12, gewwa "Ashton Court" bla numru, fi Triq Patri Felic Sammut, f'San Pawl il-Bahar;

3. Jordna I-konsegwenzjali igumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabbilixxi dan il-Bord;

4. Jiddikjara illi l-intimat huwa debitur fil-konfront tar-rikorrenti versu s-somma ta' hdax-il elf u tmien Ewro (€11,008), jew ammonti ohra verjuri, rapprezentanti hlasijlet ta' kera li ma gewx onorati mill-intimat;

5. Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas l-istess ammont ta' hdax il-elf u tmien ewro (€11,008), jew ammonti ohra verjuri li jgiu stabbilti mill-Bord, lill-esponenti.

Bl-ispejjez u bl-interessi skiont il-ligi, u b'rizerva ghal kwalsiasi dritt ulterjuri (inkluz ghal hlas ta' ammonti ulterjuri) spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat, li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra li l-intimat gie debitament notifikat bir-rikors, bid-digriet tal-Bord u bl-Avviz ghas-Smiegh izda huwa la pprezenta risposta u wisq anqas ma deher fis-seduta.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Permezz tal-proceduri odjerni r-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex jiddikjara li l-kirja tal-fond de quo hija terminata, u konsegwentement l-intimat jigi zgumbrat u inoltre li jikkundanna lill-istess intimat sabiex ihallas hlasijiet ta' kera li huma jsostnu li ma gewx onorati u infatti jelenkaw fis-sitt premessa x-xhur fejn l-intimat allegatament naqas li jhallas il-kera.

Dan il-Bord iqis li mill-provi prodotti r-rikorrenti ma jistghux jirnexxu fl-azzjoni taghhom. Ir-rikorrenti filwaqt li pprezentaw il-prova ta' kif dan il-fond iddevolva fuqhom naqsu fl-ewwel lok li jgibu prova ta' f'liema perjodu u zmien giet koncessa din il-kirja. Jinghad biss li ghal xi zmien Mary Carmela Fenech, ohthom li mietet fit-18 ta' Marzu 2012, kienet kriet il-fond lill-intimat u qalu wkoll li wara l-mewt taghha l-intimat suppost kellu jhallas l-ammont ta' €256 fix-xahar bhala kera. Lanqas jekk kienx hemm ftehim dwar it-terminu tal-kirja ma gie indikat. Tali prova hija fil-fehma tal-Bord rekwizit importanti ghaliex ladarba l-istess rikorrenti qeghdin jibbazaw il-kawzali taghhom fuq morozita' huwa relevanti meta l-kirja giet koncessa. Altru li kienet kirja qabel is-sena 1995 u kwindi huma applikabbli certu regoli u altru giet koncessa wara. Huwa minnu li l-ammont ta' kera fix-xahar forsi jista' jaghti lok li wiehed isostni li huwa evidenti li din hija kirja li giet koncessa wara l-1995 izda dan il-Bord ma jistax jassumi u jinkombi fuq ir-rikorrenti li jaghtu tali informazzjoni.

Inoltre' l-istess rikorrenti rreferew ghall-ittra ufficjali li intbghatet lill-intimat fit-22 ta' Mejju 2017, li giet notifikata lilu, fejn huwa gie interpellat jizgombra mill-fond ghaliex kien qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu sa minn Jannar 2014. Fil-kawza odjerna l-kawzali mhix ta' okkupazzjoni bla titolu izda l-allegata morozita' li m'hemm l-ebda accenn ghaliha fl-istess ittra ufficjali. Oltre' dan giet ipprezentata ittra li ntbaghtet lill-istess intimat li ukoll giet ricevuta minnu fejn din id-darba qieghed jintalab ihallas il-kirjiet li ma hallasx u fiha qieghed jinftiehem li l-kirja ghadha vigenti. Jinghad fl-istess ittra li huwa gie interpellat anki verbalment sabiex ihallas izda ebda dettalji ta' kif u meta tali allegati interpellazzjoni sehhew ma jinghadx u ma giex spjegat lil dan il-Bord.

Irid jigi rrilevat li ghalkemm l-intimat ma deherx u ma pprezentax risposta, jinkombi xorta wahda fuq ir-rikorrenti sabiex jippruvaw il-kaz imressaq minnhom.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghhom.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur