**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.**

**Emanuel Vella detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 548052M**
**Vs**

**Majda Koukabe permess ta' residenza bin-numru MT6648727**

**Rikors Guramentat Numru: 97/17**

Illum 18 ta' Jannar 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Emanuel Vella li jaqra hekk:

1. Illi huwa s-sid tal-fond Apt 2, St. Anthony Flats, Triq Parades, San Pawl il-Bahar, u permezz ta' kuntratt ta' kera datat 5 ta' Ottubru 2016, huwa kera, b'effett mit-3 ta' Ottubru 2016, lill-intimata dan l-istess fond, versu l-kera ta' tlett [recte: hames] mitt Euro (€550) fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem, kollox kif stipulat u spjegat fl-istess skrittura ta' kera [kopja tal-kuntratt annessa u ezebita bhala Dok A).

2. Illi bi ksur tal-ftehim tal-Iokazzjoni, l-intimata baqghet moruza fil-pagamenti tal-kers ghal diversi perjodi ta' skadenzi, sabiex hemm arrettrati ammontanti ghal tlett elef mija u hamsin Euro (€3150) rapprezentanti in kwantu ghal elfejn seba' mija u hamsin Euro (€2750) f'arretrati ta' kera mhux imhallsa u in kwantu ghal erba' mitt Euro (€400) rapprezentanti hlas ghall-kontijiet ta' dawl u ilma ghall-iskadenzi 3/03/17 sa 2/04/17, 3/04/17 sa 2/05/17 u 3/05/17 sa 2/06/17, 3/06/17 sa 2/07/17 u 3/07/17 sa 2/08/17.

3. Illi l-ittra gudizzjajra tat-8 ta' Mejju 2015, (ittra 1694/10) debitament notifikata (DOK. B), l-intimata kienet mgharrfa illi bi ksur tal-ftehim ta' lokazzjoni kienet waqghet moruza fil-hlas tal-kera u sa dak in-nhar, kellha arrettrati ta' tlett xhur f'kera u kontijiet ta' dawl u ilma, fl-ammont ta' €1890 u li jekk ma kinitx ser tirregolarizza ruha fi zmien gimgha, allura kien ser jintalab l-izgumbrament taghha minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tas-sid esponent.

4. Illi ai termini tal-kawsola (p) tal-istess ftehim msemmi, jekk l-inkwilina tkun moruza fil-hlas tal-kera ghal gimgha, is-sid rikorrent ikollu d-dritt illi jittermina dak il-ftehim, dik il-lokazzjoni *ipso iure* u ghalhekk, a tenur dik 1-istess klawsola, l-kirja ghandha tigi kkonfermata mitmuma.

5. Illi l-intimata baqghet inadempjenti fir-rigward il-hlas tal-imsemmija kera dovuta kif fuq premess, u anzi sal-presentata ta' dan l-att, zdiedu l-iskadenzi li fihom baqghet moruza u naqset milli thallas u milli taghti lura l-pussess vakanti tal-fond li kien lilha mikri.

6. Illi sal-gurnata odjerna, l-intimata ma ottempratx ruhha mat-talba lilha maghmula bl-ittra ufficjali msemmija u ghaldaqshekk ukoll tiskatta 1-operattivita' tal-Artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. Illi sa fejn jaf ir-rikorrent, l-intimata m'ghandhiex difiza x'taghti kontra l-odjerna talba, u ghalhekk, huwa l-kaz li dan il-Bord jghaddi biex jiddeciedi l-kawza prezenti b'mod sommarju skond il-ligi.

Ghaldaqstant, ir-rikorrent umilment jitlob li dan il-Bord joghgbu:

I. Jilqa' t-talba sabiex dan ir-rikors jigi ttrattat bi procedura sommarja u minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal- Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

II. Jiddikjara mitmuma l-kirja bejn ir-rikorrent u l-intimata, u dan fir-rigward tal-fond Apt 2, St. Anthony Flats, Triq Parades, San Pawl il-Bahar u dan kollu ghar-ragunijiet hawn fuq premessi.

III. Jipprefiggi terminu, qasir u perentorju, illi fih l-intimata ghandha tivvaka u tizgombra mill-fond imsemmi.

IV. Jiddikjara illi l-intimata hija debitrici tar-rikorrent fis-somma ta' tlett elef, mija u hamsin Euro (€3150) f'arretrati ta' kera u kontijiet ta' dawl u ilma kif hawn fuq premess.

V. Jiddikjara illi l-intimata hija debitrici tar-rikorrenti f'dik is-somma li tigi hekk likwidata ai fini ta' kumpens li tigi likwidata bl-istess rata ta' kera ghall-kontinwita' tal-okkupazzjoni u sad-data tal-izgumbrar dikjarat minn dan il-Bord, u kif ukoll ghall-ispejjes relattivi f'kontijiet pendenti relatati mas-servizzi tad-dawl u tal-ilma fil-fond lokatizzju skond kif hawn fuq msemmi.

VI. Konsegwentement jordna lill-intimata sabiex thallsu dak dovut ai termini tar-raba' u l-hames talba hawn maghmula.

Bl-ispejjez tal-prezenti proceduri u dawk tal-ittra ufficjali (nru 1694/17) u bl-imghax legali mid-data tal-ittra ufficjali msemmija kontra l-intimata, illi hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni,

b'rizerva a favur tar-rikorrenti, ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri lilu spettanti kemm skont il-kuntratt tal-kera u skont il-ligi, kontra l-intimata.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti.

Ra li l-intimata dehret fl-ewwel seduta u inghatat id-dritt li tipprezenta risposta. Madankollu hija ma dahlet l-ebda risposta u lanqas kompliet tidher ghall-proceduri.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidra:

Permezz ta' dawn il-proceduri r-rikorrent talab li l-intimata tigi zgumbrata mill-fond u talab ukoll l-arretrati tal-kera u ordni ghall-hlas tal-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u ilma kif ukoll talba ghal kundanna ghall-hlas ghall-okkupazzjoni tal-fond.

Illi fis-seduta tat-3 ta' Ottubru 2017 gie dikjarat mill-avukat difensur tar-rikorrenti li huwa kien qieghed jircievi l-pussess battal tal-istess fond billi l-intimata ivvakat l-istess fond. In vista ta' dan ir-rikorrent irtira l-ewwel tlett talbiet tieghu fir-rikors promotur filwaqt li zamm ferm il-kap tal-ispejjez inkwantu ghall-istess talbiet.

F'dawn il-proceduri xehdu biss ir-rikorrent u l-intimata. In sintezi dak li jirrizulta mix-xhieda taghhom huwa versjonijiet li huma dijametrikament opposti ghal xulxin. Ir-rikorrent xehed[1] li huwa kera lill-intimata tramite agenzija u li hekk kif bdew il-problemi biex hija thallas il-kera huwa sahansitra involva lill-istess agenzija. Huwa rrefera ghal diversi sitwazzjonijiet fejn inqalghu problemi mal-inkwilina tant li gieli spiccat tghajjat mieghu meta huwa kien imur biex jigbor l-istess kera. Infatti gew anki pprezentati zewg rapporti li huwa ghamel fl-Ghassa tal-Qawra proprju minhabba li l-intimata ma kienitx qeghda tonora l-obbligi taghha[2]. Dawn ir-rapport huma antecedent ghall-

[1] Seduta tat-28 ta' Settembru 2017
[2] Dok IB a fol 53 liema rapport sar fit-30 ta' Dicembru 2016 u Dok IB 1 a fol 57 liema rapport sar fit-3 ta' Mejju 2017.

proceduri odjerni u r-rikorrent kien irrapporta l-fatt li l-intimata ma kinitx qeghda thallsu l-kera. Naturalment huwa kellu jipprocedi bi proceduri Civili. Ir-rikorrent spjega u wera l-inkartament fejn huwa zamm in-noatmenti tal-hlas li kienet qeghda taghmel l-intimata u inoltre' kkonferma li huwa kien anki juriha l-kontijiet tas-servizz tad-dawl u ilma u kien issuggerilha li minflok €60 fix-xahar bhala akkont ghall-istess kontijiet tibda thallas €80 billi l-kontijiet kienu qeghdin jigu gholjin.

Min-naha taghha l-intimata[3] fix-xhieda taghha insistiet li hija hallset il-kera dovuta izda kien ir-rikorrent li qatt ma ried jaghtiha ircevuti. Hija xehdet li kienet thallas l-ammont ta' €550 fix-xahar flimkien ma' €80 tad-dawl u ilma. Hija tghid li kienet thallsu fi flus kontanti ghaliex meta talbitu n-numru tal-kont bankarju tieghu huwa ma tahulix. Hija jew kienet thallsu personalment meta ir-rikorrent kien imur id-dar u tkun hemm jew kienet thalli l-flus ma' zewgha. Hija sostniet li qatt ma rat kontijiet tad-dawl u ilma. Hija tghid ukoll li ghamlet rapport l-Ghassa izda qalet li ma tawhiex kopja tieghu. Hija qalet li ma tafx bir-rapporti li r-rikorrent ghamel fl-Ghassa tal-Qawra.

Kif diga' gie rilevat aktar 'il fuq l-intimata inghatat id-dritt tipprezenta risposta ghal dak li jirrigwarda t-talbiet li kien fadal. Hija baqghet ma pprezentat l-ebda risposta u gie ukoll ivverbalizzat li lanqas biss marret ghand l-avukat difensur taghha biex jiddiskutu r-risposta li kellha ssir.

Ir-rikorrent fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2017 ikkonferma li mill-prezentata tal-kawza ma rcieva ebda hlas iehor mill-intimata.

Dan il-Bord wara li qies dak li rrizulta mix-xhieda tar-rikorrent u l-intimata jqis li l-versjoni moghtija mir-rikorrent hija ferm aktar kredibbli u veritiera minn dik tal-intimata. L-intimata kienet qeghda ssostni li hija dejjem hallset lir-rikorrent u huwa ma tahiex l-ircevuti. L-intimata tippretendi li b'tali dikjarazzjoni u ebda prova in sostenn tal-istess l-Bord ghandu jaccetta l-affermazzjoni taghha. F'dan il-kaz il-Bord ghandu min-naha l-ohra provi li jippruvaw proprju l-kuntrarju ta' dak li qalet l-intimata. Ir-rikorrent spjega kif kien izomm ir-rendikont tal-pagamenti li kienet qeghda taghmel l-intimata. Meta bdew il-problemi tal-hlas huwa mar jaghmel rapport l-Ghassa. Infatti jirrizulta li saru

[3] Seduta tat-28 ta' Settembru 2017

zewg rapporti. Minn tali rapporti jirrizulta li l-pulizija kienet tkellmu mal-intimata jew zewgha u meta tnizlet il-versjoni taghhom ma jirrizultax li sostnew li kienu hallsu dak dovut izda li kienu se jhallsu. Mhux hekk biss, kieku dak mistqarr mill-intimata ghandu mill-veru, l-intimata setghet dejjem thallas permezz ta' cekk u inoltre' lanqas tidher li zammet rendikont tal-allegat hlas li hija ghamlet. Oltre' dan l-intimat anki qabel ma beda l-proceduri bghat ittra legali u ittra ufficjali li giet debitament notifikata lill-intimata.

Fid-dawl ta' dan kollu l-Bord se jikkunsidra l-kwistjoni tal-ispejjez relatati mal-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti u dan ghaliex inkwantu ghar-rimamenti talbiet hija l-intimata li ghandha thallas l-ispejjez relatati mal-istess. Fl-ewwel tlett talbiet tar-rikorrent intalab sabiex (i) il-Bord jipprocedi bi procedura sommarja; (ii) jiddikjara mitmuma l-kirja bejn il-partijiet; u (iii) jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond mertu tal-proceduri odjerni. Inkwantu ghall-ewwel talba dan il-Bord tqis li abbazi ta' diversi sentenzi li ge decizi mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fosthom Mary Rose Schembri vs Pawlina Schembri deciza fis-7 ta' Frar 2017, jirrizulta car li l-procedura sommarja mhiex applikabbli meta jkun hemm talba preordinata ghall-izgumbrament ossija dikjarazzjoni sabiex tintemm il-kirja. Harsa lejn l-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet lanqas ma kien hemm xi klawsola fejn il-kirja tintemm *ipso jure* f'kaz ta' nuqqas ta' hlas tal-kera izda kien hemm klawsola fejn is-sid kellu l-fakolta' li jittermina l-kirja. Ghalhekk l-ispejjez relatati mal-ewwel talba ghandhom ikunu a karigu tar-rikorrent. Izda l-ispejjez tat-talbiet l-ohra ghandhom ikunu a karigu tal-intimati ghaliex irrizulta li r-rikorrenti kellu kull dritt jitlob li jkun hemm ix-xoljiment tal-kirja.

Ir-rikorrent talab ukoll il-hlas ghall-kontijiet tas-servizz tad-dawl u ilma. Huwa talab l-ammont ta' €400 izda mid-dokumenti ezebiti l-ammont ta' €178.31 biss gie ippruvat.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti, jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti biss bil-mod kif gej:

I. Jiddikjara illi l-intimata hija debitrici tar-rikorrent fis-somma ta'

elfejn disa′ mija tmienja u ghoxrin Euro u wiehed u tletin centezmu (€2928.31) f'arretrati ta' kera u kontijiet ta' dawl u ilma kif hawn fuq premess.

VII. Jiddikjara illi l-intimata hija debitrici tar-rikorrenti fl-ammont ta′ elf u mitt Euro (€1,100) rapprezentanti hlas tal-kera sal-effettiv zgumbrament.

VIII. Konsegwentement jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrent dak dovut ai termini tar-raba′ u l-hames talba.

Illi hlief ghal dawk rigwardanti l-ewwel talba li ghandhom jithallsu mir-rikorrent, l-ispejjez kollha kif mitluba ghandhom ikunu sopportati mill-intimata u bl-imghax legali kif mitlub.

**Dr Josette Demicoli LL.D.**
**Magistrat**

**Lorianne Spiteri**
**Deputat Registratur**