

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Maurice Borg (K.I. Nru 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 (K.I. 695148M)

Rikors Guramentat Numru: 217/2018

Illum 6 ta' Meju 2019

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti ta' 1-4 ta Dicembru, 2018 li jaqra hekk:

Illi l-esponenti huma l-komproprietari, fi kwoti ugwali bejniethom, tal-fond ossia flat internament innumerat bin-numru tnax (12), fil-livell ta' third floor, formanti parti minn korp ta' bini ta' tnax (12) il-flat u ghaxar (10) garaxxijiet sottostanti, bl-isem ta' 'Ashton Court', bla numru, fi Triq Patri Felic Sammut, f'San Pawl il-Baħar.

Illi l-esponenti saru kompropjetarji tal-fond suċitat wara li kull wieħed minnhom wiret sehem indivi minn disgħa (1/9) mingħand oħthom Mary Carmela Fenech (K.I. Nru. 283444M) li mietet fit-tmintax (18) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmax (2012) (vide d-dikjarazzjoni causa mortis annessa bhala Dok A). Ir-rimanenti sehem indiviż ta' wieħed minn disgħa (1/9) għadda għand l-esponenti, fi kwoti indaqqs bejniethom, permezz ta' donazzjoni mingħand ommhom Josephine Borg (K.I. Nru. 219419M), datata sebgħa (7) t' Awissu elfejn u tlettax (2013) (vide l-kuntratt ta' donazzjoni in atti Nutar Malcolm Licari anness bhala Dok B);

Illi wara s-sengħa elf disa mija u ħamsa u disgħin (1995) il-fond in dizamina kien inkera minn Mary Carmela Fenech lill-intimat Robert Spiteri, b'dan li kient l-istess Mary Carmela Fenech li kienet tieħu ħsieb l-amministrazzjoni tal-lokazzjoni (vide estratti mir-Registru Elettorali annessi bhala Dok C);

Illi wara l-mewt ta' Mary Carmela Fenech, u ċioe wara t-18 ta' Marzu 2012, l-intimat beda jkun moruż fil-pagamenti tal-kera u ma baqax iħallas l-ammont ta' mitejn u sitta u ħamsin Ewro (€256) fix-xahar b'mod regolari, tnat li huwa saħansitra ma ħallas ebda ammont għal diversi xhur, kif indikat fl-istatements bankarji hawn annessi bhala Dok D;

Illi l-esponenti interpellaw lill-intimat diversi drabi, kemm oralment kif ukoll permezz ta' ittri iżda huwa dejjem baqa' inadempjenti (Dokument anness bhala Dok E);

Illi peress li l-kirja tal-fond de quo lill-intimat kienet qiegħda tiġi mġedda minn xahar għal xahar permezz tal-ħlas tal-pagamenti hawn fuq imsemmija, u peress li l-intimat naqas li jħallas kera għal diversi xhur, l-esponenti ma kellhom ebda triq għajr li jintavolaw il-proċeduri fl-ismijiet Maurice Borg et v Robert Spiteri (Rik. 137/2017);

Illi permezz ta' sentenza definitiva tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) mogħtija fil-proċeduri suriferiti nhar it-tmintax (18) ta' Ġunju elfejn u tmintax (2018), l-intimat gie kkundannat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' ħdax-il elf u tmine Ewro (€11,008) rappreżentanti l-arretrati ta' kera dovuti sad-data tal-ippreżentar ta' dik il-kawża (Dokument anness bhala Dok F);

Illi tali somma baqgħet mhux imħallsa filwaqt li l-intimat naqas ukoll milli jħallas l-iskadenzi ta' kera dovuti sal-ġurnata tal-ippreżentar ta'

dawn il-proċeduri nonostante li huwa ġie ulterjorment interpellat permezz ta' ittra uffiċjali annessa b'hal Dok G;

Illi għalhekk l-esponenti m'għandhom ebda għażla għajr li jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja u l-konsegwenti żgumbrament tal-intimat;

Illi l-intimat m'għandu ebda eċċezzjoni x'jissollewa kontra t-talba li qed jagħmlu kontra tiegħu l-esponenti permezz ta' dan ir-rikors maħluf;

Illi għaldaqstant jikkonkorru l-elementi kollha rikjesti bil-Liġi ai termini tal-Artikolu 16A et sequitur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ u skond proċeduri speċjali sommarji;

Illi l-esponenti rikorrenti jiddikjaraw li huma jafu b'dawn il-fatti personalment;

Għaldaqstant jgħid l-intimat għaliex dan il-Bord m'għandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

- i. Jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-Artikolu 16A et seq. tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
- ii. Jiddikjara li l-kirja tal-fond ossia flat internament innumerat bin-numru tnax (12), fil-livell ta' third floor, formanti parti minn korp ta' bini ta' tnax (12) il-flat u għaxar (10) garaxxijiet sottostanti, bl-isem ta' 'Ashton Court', bla numru, fi Triq Patri Feliċ Sammut, f'San Pawl il-Baħar lill-intimat hija terminata;
- iii. Jawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti jirriprenđu l-pussess vakanti tal-fond ossia flat internament innumerat bin-numru tnax (12), fil-livell ta' third floor, formanti parti minn korp ta' bini ta' tnax (12) il-flat u għaxar (10) garaxxijiet sottostanti, bl-isem ta' 'Ashton Court', bla numru, fi Triq Patri Feliċ Sammut, f'San Pawl il-Baħar;
- iv. Jordna l-konsegwenzjali żgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana fi żmien qasir u perentorju li jogħgħbu jistabbilixxi dan il-Bord;

- v. Jiddikjara illi l-intimat huwa debitur fil-konfront tar-rikorrenti f' dik is-somma li tista' tilhaq issir dovuta għall-iskadenzi kollha tal-kera li jistgħu jimmaturaw pendente lite b'effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-Rikors Ġuramentat;
- vi. Tikkundanna wkoll lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti dik is-somma li tista' tilhaq issir dovuta għall-iskadenzi kollha tal-kera li jistgħu jimmaturaw pendente lite b'effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-Rikors Ġuramentat;

Bl-ispejjeż u bl-interessi skont il-ligi, u b'rizerva għal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat, li huwa minn issa ngunt għas-subizzjoni.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li l-intimat deher u talab li jinghata d-dritt li jipprezenta risposta billi fil-fehma tiegħu kellu eccezzjonijiet x'jaghti. Il-Bord caħad tali talba billi ma qiesx li gie ppruvat fuq bazi *prima facie* l-intimat kellu eccezzjonijiet validi x'jaghti.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Illi jirrizulta mill-atti li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond mertu tal-proceduri odjerni, liema fond jinsab mikri għand l-intimat. Dan il-fond inkera lil minn Mary Carmela Fenech, illum mejta, wara s-sena 1995. Il-kera kienet tithallas kull xahar.

Jirrizulta mill-atti, anki invista li kienu saru proceduri precedenti, li l-intimat kien moruz għal diversi snin u huwa gie kkundannat ihallas l-arretrati tal-kera.

Illi wara li r-rikorrenti ottjenew sentenza ta' kundanna għall-hlas tal-arretrati tal-kera mill-Onorabbli Qorti tal-Appel fit-18 ta' Gunju 2018, liema ammont għadu ma thallasx nonostante li l-intimat sostna l-kuntrarju izda prova ta' dan ma ngabitx, ir-rikorrenti sostnew li anki wara tali

sentenza huwa naqas li jhallas il-kera. Ghal dan il-ghan intbaghet anki ittra ufficjali mir-rikorrenti lill-intimat li giet debitament notifikata lilu. L-intimat fis-seduta tallum ma gabx prova li b'xi mod hallas il-kera dovuta.

Waqf is-seduta tallum l-intimat, permezz tal-avukat tieghu, sostna li r-rikorrenti ma jistghux jibbazaw it-talba taghhom fuq is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell, li cahdet it-talba taghhom ghall-izgumbrament.

Il-Bord ma jqisx li tali argument seta' jigi accettat u dan invista tal-fatt li minn qari tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell jirrizulta li c-cahda ghat-talba ta' zgumbrament kienet ghaliex ir-rikorrent naqsu li jaghtu precizi dettalji dwar il-kera. Fi kwalunkwe kaz, ir-rikors promotur ghalkemm isemmi tali sentenza mhux ibbazat fuq l-istess ghaliex wara dik id-decizjoni kien hemm skadenzi ohra li gew dovuti u li ma thallsux mill-intimat. Ghalhekk ir-rikorrenti setghu jergghu jintavolaw proceduri godda.

Ghalhekk jirrizulta li t-talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ai fini ta' zgumbrament jipprefigi terminu perentorju ta' xahrejn millum.

Bl-ispejjez kif mitluba a karigu tal-istess intimat.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur

