BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Jennifer Mifsud KI 344057M, Anne Mary Gauci KI 417201L, Josephine Grech KI 416001L u Philip Azzopardi KI 498268M

vs

Mary Khadhraoui

Rikors Guramentat Numru: 123/2017

Illum 13 ta' Frar 2020

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti li jaqra hekk:

Illi l-esponenti huma sidien tal-fond 134, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla, mikri tramite l-Awtorita' tad-Djar lill-intimata. Illi l-kera dovuta fuq l-imsemmi fond hija ta' Euro 98.79 kull sitt xhur. Illi l-iskadenza li jmiss tkopri l-perjodu ta' bejnl-3 ta' Ottubru 2017 sat-3 ta' April 2018;

Illi l-intimata mhux qed thallas kera u dana minkejja li l-interpellata ghal hlas. Illi hija naqset milli thallas l-iskadenzi ta' bejn l-4 ta' April 2016 sal-3 ta' Ottubru 2016; bejn l-4 ta' Ottubru 2016 sat-3 ta' April 2017 u l-iskadenza ta' bejn l-4 ta' April 2017 sal-3 ta' Ottubru 2017;

Ghaldaqstant minhabba li l-intimata qed tikser dina l-kundizzjoni tal-kera u baqghet hekk inadempjenti minkejja li interpellata, dana l-Bord qed jigi mitlub li jiddikjara li l-intimata hija moruza fil-hlas tal-kera u per konsegwenza jordna l-izgumbrament taghha mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju.

Ra r-Risposta tal-intimata[2] li permezz taghha eccepiet:

[1] Fol. 1 sa 2
[2] Fol. 7 sa 8

1. Illi preliminarjament, it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt fir-rigward tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni tal-fond 134, Triq Pietru Pawl Caruana gewwa Bormla, u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi stante li m'hemmx raguni valida li tippermetti t-terminazzjoni tal-istess lokazzjoni u l-izgumbrament tal-eccipjenti;

2. Illi minghajr pregudizzju, l-eccipjenti tichad kategorikament li ma halsietx il-kera msemija fir-rikors tal-attur u cioe' fid-dati msemmija u dan kif se jigi pruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri;

3. Illi minghajr pregudizzju, mal-atturi qatt ma kien hemm relazzjoni jew xi forma ta' kuntratt mal-intimata stante ghal fatt li dan il-fond kien gie mikri lilha mill-Awtorita' tad-Djar aktar minn ghoxrin (20) sena liema informazzjoni qieghda fil-file tal-istess Awtorita' RO 24263 fejn hija dejjem b'mod rigoruz halset il-kera dovuta u dan jixduh diversi ricevuti ghal tali hlas inkluz dawk imsemmija f'dan ir-rikors;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kerrej ma jistax jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jiehu lura l-pussess tal-fond inkwistjoni, fejn ghal ragunijiet li jafuhom l-atturi biss fejn fil-kaz odjern ghadhom qatt ma avveraw ruhhom cirkustanzi fejn iqeghed jigi allegat li ma thalsitx kera;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti li ilha tikri l-fond inkwistjoni ghal dawn l-ahhar ghoxrin (20) sena fejn rabbiet il-familja taghha u mxiet ma' kull haga rikjesta mill-Awtorita' inkluz il-hlas tal-kera dovuta. Huwa se mai hija l-Awtorita' ghandha thallas lill-atturi l-kera diga' mhallsa mill-intimata;

6. Illi l-fond inkwistjoni kien dejjem u ghadu qieghed jinzamm fi stat tajjeb;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permissibbli mil-Ligi.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa mill-kontendenti.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri taghhom.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li permezz taghha r-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord ixolji l-kirja li l-intimata ghandha tal-fond 134, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla, minhabba morozita' fil-hlas tal-kera.

Ir-rikorrenti Josephine Grech xehdet[3] li dan il-fond huwa proprjeta' komuni bejnha, u t-tlett rikorrenti l-ohra, ilkoll ahwa, u gie ghandhom mill-wirt tal-genituri taghhom, li kienu xtrawh fiz-zwieg. Hija spjegat li m'ghandhomx kuntratt mal-intimata, u li l-kera kienet tasal ghandhom minghand l-Awtorita' tad-Djar. Il-kera hija ta' tmienja u disghin Ewro u disgha u sebghin centezmu (€98.79). Hija qalet li l-ahhar kera thallas f'April 2016, u li wara dakinhar kienu baghtu ittra bl-avukat biex jitolbu l-hlas, pero' l-hlas baqa' ma wasalx. Hija ddikjaraw ukoll li, f'dan ir-rigward, kienu marru jistaqsu ghand l-Awtorita' tad-Djar, u gew infurmati li l-intimata ma kinetx hallset il-kera.

Ir-rikorrenti Ann Mary Gauci ikkorroborat[4] din il-verzjoni, u ziedet tghid li l-post kienet haditu l-Awtorita' tad-Djar u ommhom, li mietet l-ahhar fost il-genituri, qatt ma ffirmat xejn, lanqas ktieb tal-kera.

Ir-rikorrenti ressqu b'xhud taghhom lill-Assistent Registratur, Qrati Civili u Tribunali[5], li pprezentat kopja legali[6] ta' ittra ufficjali li huma baghtu lill-intimata, datata 19 ta' Gunju 2017, li permezz taghha nterpellawha thallas l-arretrati tal-kera ghall-ahhar zewg skadenzi li kienu jmorru lura sa April 2016. L-intimata kienet debitament notifikata b'dan l-att gudizzjarju.

Min-naha taghha, l-intimata Mary Khadhraoui xehdet li kien ghall-habta tas-sena 1998 meta l-Awtorita' tad-Djar tatha d-dar 134, Triq Pietru Pawl Crauana, qabel Triq San Mikiel, Bormla, b'kiri, biex tghix fiha. Minn dakinhar 'l hawn, dejjem ghexet f'din id-dar u hadet hsiebha. Id-dar hija antika, u ghamlet xi xoghlijiet hi, u anke l-Awtorita' tad-Djar, fiha, u ghadha qed taghmel.

Hija insistiet li l-kera dejjem tghaddiha lill-Awtorita' tad-Djar. Meta rceviet l-ittra ufficjali minghand ir-rikorrenti, marret ghand l-Awtorita' ghas-sodisfazzjon. L-ufficjali tal-Awtorita' qalulha li ma kellhiex arretrati xi thallas, u hi marret lura d-dar. Imbaghad saret taf li r-rikorrenti ghamlulha kawza, u qabbdet avukat tal-ghajnuna legali biex twiegeb. Kellmet lil Tony Mifsud, haddiem socjali taghha, u dan kiteb lil Karen Pantelleresco mill-Awtorita' tad-Djar. Din ukoll ikkonfermat li l-kera dovuta mill-intimata dejjem thallset. Hija ddikjarat li lir-rikorrenti ma tafhomx u qatt ma ltaqghet maghhom.

---

[3] Ara0020iehda, 18.1.2018, fol. 19 sa 25

[4] Ara xiehda, 18.1.2018, fol. 17 sa 18

[5] Ara xiehda, 22.3.2018, fol. 3 sa 35

[6] Fol. 31 sa 32

L-intimata pprezentat kopja tar-ricevuti tal-hlas tal-kera[7] rilaxxjati lilha mill-Awtorita' tad-Djar fl-10 ta' Mejju 2016, 6 ta' Ottubru 2016, 4 ta' April 2017 u 22 ta' Settembru 2017. Hija pprezentat ukoll ritratti tal-fond mikri lilha.[8]

L-intimata ressqet b'xhud taghha lill-haddiem socjali **Anthony Mifsud**[9]. Huwa qal li ilu jaf lill-intimata snin, mindu talbet l-ghajnuna tieghu biex taghzel bejn zewg offerti li ghamlitilha l-Awtorita' ta' Djar biex taghmel tiswijiet fil-fond residenzjali taghha. Fis-17 ta' Novembru 2017, regghet kelmitu dwar l-ittra ufficjali li kienet irceviet minghand ir-rikorrenti fuq li ma kinetx qed thallas il-kera b'mod regolari. Ix-xhud qal li tkellem mal-Awtorita' tad-Djar, b'mod partikolari mal-ufficjal Karen Pantalleresco inkarigata mill-kirjiet li kkonfermatlu li l-intimata dejjem hallset il-kera b'mod regolari. Imbaghad ftit granet wara, kiteb lil Mario Magro u filwaqt li rreferieh ghat-taghrif li kienet tatu l-ufficjal Pantalleresco, talbu jserrah ras l-intimata li ma kienx hemm pendenzi. Pero' minghand is-sur Magro ma hax twegiba. Imbaghad fil-5 ta' Jannar 2018, huwa stess kiteb lill-avukat tar-rikorrenti, b'kopja lil Pantalleresco u lil Susan Pace, l-ufficjal inkarigata mir-*requisition orders* u gibdilhom l-attenzjoni dwar l-ezitu tal-investigazzjonijiet li kien ghamel. Ix-xhud ipprezenta kopja tad-dokumenti li semma' f'din ix-xiehda tieghu.[10]

L-intimata ressqet ukoll b'xhud taghha lil **Mario Magro**[11], li jmexxi s-Sezzjoni Legali fi hdan l-Awtorita' tad-Djar. Huwa kkonferma li l-Awtorita' kienet irrekwizizzjonat il-fond urban 134, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla permezz tal-ordni numru 24263. Il-proprjeta' kienet ghaddiet ghand l-Awtorita' fl-24 ta' Lulju 1969. L-Awtorita' kienet ghamlet kuntratt mal-intimata u zewgha Beshir Khadhraoui, li krew dan il-fond. Ix-xhud kompla jispjega li, f'cirkostanzi bhal dawn, l-inkwilin seta' jhallas il-kera direttament lis-sid, jew jiddepozitaha ghand l-Awtorita' tad-Djar. Omm ir-rikorrenti kienet giet avzata li l-intimata u zewgha nkrielhom il-fond taghhom permezz ta' ittra datata 4 ta' Marzu 1994. F'dan il-kaz, il-hlas tal-kera baqa' jsir ghand l-Awtorita' tad-Djar, li min-naha taghha kienet tohrog cekk u tibghat il-hlas lis-sidien b' nota li jispjega l-hlas li jkun qed jintbaghat. Ix-xhud ikkonferma li l-kera dovuta mill-intimata ghall-perjodu bejn 2010 u 2019 – ghaliex il-kera tithallas bil-quddiem – huwa kollu mhallas. Min-naha tal-Awtorita' tad-Djar, l-ahhar hlas li baghtet lir-rikorrenti kien ikopri l-perjodu sat-3 ta' April 2017, u ntbaghat fit-12 ta' Settembru 2017. Ix-xhud spjega wkoll li, bi prassi, l-Awtorita' tad-Djar tircievi d-

[7] Fol. 44 sa 50, Doki. A sa D
[8] Fol. 51 sa 53, Doki. E sa G
[9] Ara xiehda, 10.10.2018, fol. 56 sa 61
[10] Fol. 62 sa 64
[11] Ara xiehda, 6.12.2018, fol. 68 sa 78

depozitu tal-kera meta s-sidien jirrifjutaw il-hlas, u mbaghad tiddeciedi wkoll taghmilx tentattiv li tibghat hi l-hlas lis-sidien minn zmien ghal zmien.

Ix-xhud ipprezenta kopja ta' ittra li l-Awtorita' tad-Djar baghtet lir-rikorrenti bil-hlas tal-kera ghall-perjodu mill- 4 ta' Gunju 2016 sat-3 ta' April 2017, liema hlas ma kienx accettat b'avviz datat 18 ta' Settembru 2017 minhabba li kienet lahqet saret din il-kawza.[12]

Meta kompla jixhed[13], Mario Magro ikkonferma l-veracita' tar-ricevuti tal-hlas tal-kera pprezentati mill-intimata. In kontroezami, huwa qal li ilu jahdem fid-Dipartiment mis-sena 1996, u li l-hlasijiet tal-kera li jiricievu minghand l-inkwilini l-Awtorita' ma tghaddihomx lis-sidien mal-gheluq tal-iskadenza, pero' tigbor diversi skadenzi u tibghat hlas wiehed, normalment darba kull sena.

Ikkunsidra wkoll li :

Il-mertu ta' din il-kawza huwa relattivament semplici. Ir-rikorrenti qed jitolbu li l-intimata tigi zgumbrata mill-fond taghhom ghaliex kienet moruza fil-hlas tal-kera ghall-iskadenzi li ghalqu bejn l-4 ta' April 2016 u t-3 ta' Ottubru 2017. Da parti taghha, l-intimata insistiet, u wriet, li filfatt il-kera dovuta minnha ghal dawn l-iskadenzi hallsitha fl-intier taghha, u fil-hin, lill-Awtorita' tad-Djar, kif dejjem ghamlet qabel.

Mhuwiex car jekk din il-kirja bdietx qabel l-1 ta' Gunju 1995, jew wara, u ghalhekk jekk hijiex soggetta ghar-rilokazzjoni forzata fit-termini tal-art. 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), jew hix regolata ghal kollox mid-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili. Pero' hu x'inhu l-kaz, wara d-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, japplika d-dispost tal-**art. 1570** tal-Kodici Civili, li jghid hekk:

> **1570.** 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.**[14]

[12] Dok. MM3, fol. 81
[13] Ara xiehda, 26.2.2019, fol. 83 sa 89
[14] Enfasi tal-Bord

F'dan il-kaz, irrizulta mill-provi li, meta r-rikorrenti dehrilhom li l-intimata kienet moruza fil-hlas tal-kera – ghaliex ma rcevewx il-hlas bhal qabel minghand l-Awtorita' tad-Djar – huma nterpellawha biex thallas permezz ta' ittra ufficjali datata 19 ta' Gunju 2017, li kienet notifikata lill-intimata fis-26 ta' Lulju 2017. Din il-kawza giet prezentata fis-7 ta' Settembru 2017. Ma jirrizultax li, sa dakinhar, l-intimata kienet irrispondiet, jew ghamlet xi haga ohra. Jidher li hija tkellmet l-ewwel darba mal-haddiem socjali taghha f'Novembru 2017, wara li kienet notifikata b'din il-kawza. It-twegiba bil-posizzjoni tal-intimata, u bil-gustifikazzjonijiet taghha, waslet ghall-ewwel darba ghand ir-rikorrenti u d-difensur taghhom bl-ittra datata 5 ta' Jannar 2018.

Ghalkemm il-provi tar-rikorrenti huma skarsi, jidher li r-rikorrenti kienu jaccettaw il-hlas tal-kera mibghut lilhom mill-Awtorita' tad-Djar, u ghalhekk kienu jafu li l-hlas kellu jasal ghandhom minghand din l-Awtorita', minkejja li fil-verita' r-relazzjoni lokatizja taghhom ma kinetx mal-Awtorita', imma mal-intimata, u l-Awtorita' kienet qed tagixxi biss bhala *amicus curiae* biex twassal il-kera minghand l-intimata lir-rikorrenti. B'hekk jigi li r-rikorrenti kienu anke accettaw id-delega li l-intimata giet li tat lil terz (l-Awtorita' tad-Djar) biex jghaddi l-hlas dovut minnha lir-rikorrenti.

Jirrizulta pero', bhala fatt, li l-intimata dejjem hallset il-kera dovuta minnha ghall-fond tar-rikorrenti, u b'mod puntwali. Dan minkejja li, effettivament, il-hlas tal-iskadenzi imsemmija fir-Rikors promotur baqa' ma wasalx ghand id-destinatarji ahharin tieghu – ossia r-rikorrenti – qabel bdiet din il-kawza.

F'dan ix-xenarju fattwali, ghalhekk, il-Bord jidhirlu li ma jirrizultawx l-estremi mehtiega mill-**art. 1570** tal-Kodici Civili sabiex dan il-Bord ixolji l-kirja tal-intimata dwar il-fond 134, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla. Il-ligi takkolla din is-sanzjoni estrema lill-inkwilin li jibqa' ma jhallasx il-kera fi zmien hmistax-il jum min-notifika tal-ittra ufficjali li biha s-sid jitlob il-hlas – effettivament, f'dan il-kaz, l-intimata kienet hallset il-kera shih dovut minnha qabel inghata dak l-avviz.

Dan il-Bord jidhirlu pero' li ghandu jikkummenta li l-intimata ghandha interess li tara li l-hlasijiet tal-kera effettwati minnha – partikolarment wara dan l-incident li wassal ghal din il-kawza – effettivament jaslu fil-hin ghand ir-rikorrenti sidien tal-fond mikri lilha, aktar u aktar ladarba r-rikorrenti accettaw din ir-rabta lokatizja u disposti jaccettaw il-hlas tal-kera. Ma tistax l-intimata tinheba wara n-nuqqas tat-terz delegat minnha biex jghaddi l-hlas tal-kera lid-destinatarju biex tiskolpa ruhha, u ghalhekk ghandha tiehu l-passi kollha mehtiega sabiex din l-okkorrenza ma tirrepetix ruhha.

In vista tan-nuqqas tal-intimata li taghmel il-verifiki taghha u tispjega l-posizzjoni lir-rikorrenti b'mod tempestiv anki tenut kont li ntbaghtulha ittri li hija rceviet, il-Bord jidhirlu li hija ghandha tbati nofs l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimata, jichad it-talba tar-rikorrenti. Bl-ispejjez jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur