BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 1/2014

Carmelo Sciberras (KI 13235M)

vs

Giovanna sive Yvonne Grech (KI 582436M)

Illum, 12 ta' Marzu, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi r-rikorrent huwa propjetarju tal-garaxx esternament numerat 71, Triq Birkirkara, San Gwann, liema garaxx huwa mikri lill-intimata;

2. Illi l-kera originali dovuta fuq l-istess garaxx kienet ta' €55.91 (ekwivalenti għal Lm24) fis-sena u li bis-saħħa tal-Att

Numru X tal-2009 telgħet għal €64.30 għas-sena 2010, €73.95 għas-sena 2011, €84.04 għas-sena 2012 u €97.80 għas-sena 2013, u liema kera l-intimata u l-predecessuri fit-titolu tagħha naqsu milli jħallsu għal diversi snin;

3. Illi minkejja li l-intimata ġiet debitament interpellata permezz tal-ittra ufficjali tal-10 ta' Lulju, 2013, (Ittra Ufficjali Nru 1558/13 hawn annessa bhala Dok 'A'), mibgħuta ai fini tal-Artikolu 166A tal-Kap 12, sabiex tħallas l-arretrati tal-kera dovuti flimkien mal-interessi relattivi, l-intimata baqgħet inadempjenti;

4. Illi mill-inqas l-intimata naqset li tħallas il-kera ta' tliet skadenzi, u cioe' kera ta' tlieta u sebgħin Ewro u ħamsa u disgħin centezmu (€73.95) għas-sena elfejn u ħdax (2011), ħamsa u tmenin Ewro u erba' centezmi (€85.04) għas-sena elfejn u tnax (2012) u sebgħa u disgħin Ewro u tmenin centezmu (€97.80) għas-sena elfejn u tlettax (2013) liema tliet skadenzi flimkien jammontaw għal mitejn u sitta u ħamsin Ewro u disgħia u sebgħin centezmu (€256.79);

5. Illi minħabba li din l-inadempjenza damet aktar minn ħmistax-il ġurnata min-notifika lill-intimata tal-imsemmija ittra ufficjali, anzi talli l-intimata għadha sa llum ma ħallsitx il-kera dovuta, jezistu raġunijiet ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16 biex il-kirja msemmija tiġi terminata;

6. Illi t-talba tar-rikorrenti hija għall-izgumbrament flimkien mal-ħlas ta' arretrati tal-kera u l-interessi relattivi u, sa fejn jidhirlu r-rikorrenti, l-intimata m'għandha l-ebda difiza x'tagħti kontra t-talbiet tiegħu.

7. Illi flimkien ma' dan ir-rikors ġuramentat qed jipi pprezentat ukoll affidavit tar-rikorrent Carmelo Sciberras (KI 13235M) li permezz tiegħu qiegħdin jiġu spjegati l-fatti kollha rilevanti għall-kaz;

8. Illi għalhekk jezistu l-elementi kollha meħtieġa skond l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġjiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jiddeċiedu bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawza ai termini tal-istess Artikolu 16A tal-Kap 69;

Għaldaqstant jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jogħġbu, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra necessarja u opportuna:

1. Jaqta' u jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta'Malta;

2. Prevja dikjarazzjoni li l-intimata ddekadiet mill-obbliġi tagħha billi naqset li tħallas il-kera dovuta fir-rigward tal-kirja tal-garaxx esternament numerat 71, Triq Birkirkara, San Gwann kif fuq premess, jiddikjara l-kirja msemmija terminata ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Jordna l-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju tizgombra mill-fond in kwistjoni u trodd lura ċ-ċwievet tal-fond lill-esponenti, b'dan li jekk l-intimata ma tirrtornax tali ċwievet ir-rikorrenti ikun awtorizzat jibdel is-serratura tal-fond in kwistjoni hu stess;

4. Jiddikjara lill-intimata debitriċi fil-konfront tar-rikorrenti fl-ammont ta' mitejn u sitta u ħamsin Ewro u disgħa u sebgħin ċentezmu (€256.79) rapprezentanti arretrati ta' kera dovuta

fir-rigward tal-imsemmija fond bejn l-ewwel ta' Jannar 2011 u l-aħħar ta'Diċembru 2013 kif aktar 'il fuq spjegat u dan flimkien mal-imgħax kummerċjali fuq l-istess arretrati sad-data tal-pagament effettiv;

5. Jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont imsemmi fir-raba' talba;

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 10 ta' Lulju 2013, u bl-ingunzjoni tal-intimata in subizzjoni.

B'riserva ta' kwalsiasi azzjoni oħra lir-rikorrenti naxxenti mill-fatti kif fuq dikjarati.

Ra illi l-intimata preżentat risposta fejn qalet hekk:

"1. Prelimarjament u fl-ewwel lok, il-ġudizzju ta' dan il-Bord ma jistax ikun integru sakemm ir-rikorrenti Carmelo Sciberras ma jġibx l-aħjar prova skond il-liġi illi huwa s-sid waħdieni tal-fond ossia garaxx esternament numerat 71, Triq Birkirkara, San Giljan;

2. Fit-tieni lok il-ħlas tal-kera pretiz mir-rikorrenti għall-kirja tal-fond 71, Triq Birkirkara San Giljan, speċifikament, dak relattiv għas-snin, 2010, 2011 u 2012 ġie paċut ma ammont ferm akbar dovut lill-intimata mis-sidien tal-istess fond, bħala spejjez ġudizzjarji konsegwenti għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Carmelo Sciberras et vs Albert Grech et, 32/2004/1GG, tat-30 ta' Novembru 2011; għaldaqstant ma hemm l-ebda arretrati ta' kera dovuti, u dan kuntrarjament għal dak indikat mir-rikorrenti;

3. Fit-tielet lok, u anke għar-raġunijiet imsemmija hawn fuq l-istanti dejjem ottemporat ruħha mal-obbligi tagħha qua inkwilina tal-fond 71, Triq Birkirkara, San Giljan, u għaldaqstant ma hemm l-ebda raġuni fil-liġi ‘l għaliex il-kirja de quo għandha tiġi terminata;

4. Fi kwalunkwe kaz, ir-rikors promotur odjern ma huwa xejn għajr tentattivi frivolu ieħor tar-rikorrenti illi illegalment jieħdu lura l-pussess tal-fond okkupat mill-intimata.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mal-liġi u b’riserva għal kull azzjoni kontra r-rikorrenti spettanti lill-istanti; bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.”

Ra l-atti kollha tal-kaz.

Sema’ l-provi.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-15 ta’ Frar 2018.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimata tat-22 ta’ Frar 2018.

Sema’ sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi, in succint, f’din il-kawza r-rikorrent qed jitlob: (1) id-dispensa tas-smiegh, (2) it-terminazzjoni tal-kirja, (3) l-izgumbrament tal-intimata,

(4) dikjarazzjoni li l-intimata hija debitrici fl-ammont ta’ mitejn u sitta u hamsin Ewrou disgha u sebghin centezmu (€256.79) u (5) kundanna ghall-hlas ta’ l-istess.

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma msejsa fuq kawzali unika ta’ morozita’ fil-hlas tal-kera.

Illi fis-seduta tat-12 ta’ Frar 2014, il-Bord cahad it-talba ghad-dispensa tas-smiegh u kkonceda lill-intimata li tintavola risposta.

L-intimata teccepixxi illi: (1) l-intimat ghandu jgib prova li hu sid wahdieni ghall-integrita tal-gudizzju, (2) ma hemm l-ebda arretrati ta’ kera dovuti stante tpacija ma’ ammont dovut lill-intimata, (3) hija dejjem ottemporat ruhha mal-obbligi taghha qua inkwilina tal-fond u (4) dan hu tentattiv frivolu iehor biex ir-rikorrenti jiehdu lura l-pussess.

Principji Legali u Gurisprudenza

Morozita’ fil-hlas tal-Kera

Il-principji applikabbli sabiex jigi stabbilit jekk kerrej hux moruz jew le fil-hlas tal-kera gew diskussi f’diversi kawzi quddiem il-Qorti nostrana. Hekk per ezempju fil-kawza **Teresa Testaferrata Moroni Viani, Bernardette Bonnici, Lynn Vincenti Kind u Karen Sammut vs J.J.L. Co. Limited**[1]**.** Hekk ukoll il-kawzi decizi mill-Qorti tal-Appell **Dun Pawl Cortis vs Eric Bartoli nomine** deciza fis-7 ta’ Ottubru 1996 (appell mill-Bord) u **Loris Bianchi et vs Albert Degiorgio** deciza fid-29 ta’ Settembru 2000 (Appell mill-Bord).

[1] Qorti tal-Appell, 12 ta’ Ottubru, 2001.

Minn tali kawzi u ohrajn simili hargu diversi principji regolaturi dwar il-morozita':

1. Hekk fil-kawza **Bianchi et vs Degiorgio** gie osservat li l-kerrej ghandu jipprova li hallas il-kera dovut fiz-zmien hmistax-il jum mid-data ta' l-interpellazzjoni.

2. Gie osservat ukoll:- "Il-ligi specjali tal-kera relattiva toffri bizzejjed protezzjoni lil min huwa inkwilin u ghalhekk wiehed ikun qieghed jistenna wisq jekk jippretendi l-parametri komminati mill-Kap. 69 jitwessa' aktar milli hu konsentit.

3. Zgumbrament minn fond lokat jibqa' dejjem avveniment iebes ghal min igarrbu izda meta dan ikun in konsegwenza ta' l-agir stess ta' l-inkwilin allura jkun il-kaz ta' "imputet sibi". Anki jekk l-impuntwalita' tkun dovuta biss ghal xi ftit ta' traskuragni, b'dana kollu taqa' taht id-dispost tal-ligi li f'dan ir-rigward ma toffrix diskrezzjoni lit-Tribunal fl-applikazzjoni tal-ligi (**Coleiro et vs Demajo 25/2/1996 Appell).**

4. Illi kif intqal fis-sentenza tal-Bord tal-Kera fil-kawza **Bianchi et vs Degiorgio** deciza fit-30 ta' Gunju 1999 u kkonfermata fl-appell – "L-accettazzjoni tal-pagament ma tippregudikax lis-sid fl-ezercizzju tad-dritt kontemplat mill-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69."

5. Fil-kawza **Harding vs Gauci (24/1/1997**) f'Appell minn sentenza tal-Bord, intqal illi jekk il-hlas isir wara l-15-il gurnata sid il-kera jista' jitlob u jzomm il-kera u dan "bl-ebda mod ma jippregudika d-dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament

fuq kawzali bazata fuq il-morozita' u fuq dik l-iskadenza li ghaliha jkun ircieva pagament".

6. Il-fatt li f'dawn l-ittri legali ma tissemmiex il-mizura estrema ta' zgumbrament ma jfissirx li allura tali mizura li hija espressament kontemplata fil-ligi tal-kera giet b'xi mod rinunzjata jew skartata. Il-ligi tesigi biss interpellazzjonijiet ta' hlas tal-kera dovut. Kif tajjeb gie ritenut fil-kawza "**Camilleri vs Rutter Giappone noe et"**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Marzu 1985 ghall-finijiet ta' morozita' kull ma titlob il-ligi hija talba ghall-hlas bla l-htiega li jissemma' wkoll l-izgumbrament. Dan hu hekk ghaliex l-izgumbrament huwa l-konsegwenza tal-morozita' fil-hlas tal-kera. Ma jiswa' xejn li l-inkwilin ma jkunx ittenda li s-sid ma kienx aktar dispost li jaccetta aktar hlasijiet tardivi bla ma jiehu passi. Proprju ghalhekk is-sid inkariga avukat ghal fini ta' interpellazzjoni. Li jrid jirrizulta biex ikun hemm impuntwalita' ghall-finijiet ta' din il-ligi specjali jehtieg li l-kerrej ikun naqas ghal darbtejn jew izjed milli jhallas "the rent due by him" fi zmien hmistax-il gurnata mill-interpellazzjoni ghall-hlas (ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Vella vs Galea**, Qorti tal-Appell, 24 ta' Jannar 1997).

Illi fil-kawza fl-ismijiet "**Harding vs Gauci**" deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Jannar 1997, din il-posizzjoni giet ribadita bl-aktar mod elokwenti u inekwivoku u cioe' li: "Il-morozita' fil-pagament li tintitola lis-sid li jitlob ir-ripreza tal-fond lokat bl-ebda mod ma tiggustifika lill-inkwilin li ma jhallasx il-kera dovut. Il-ligi timponi terminu definit ta' hmistax-il gurnata mid-data tal-interpellazzjoni biex jigi gjudizzjarjament determinat illi dik l-iskadenza kienet tista' titqies bhala valida ghal fini tal-kawzali ghal talba ta' zgumbrament fuq morozita'.

Skadut it-terminu, ma hemm xejn x'jista' li s-sid ifittex ghall-hlas tal-kera lilu dovut u lanqas li jircievi l-pagament tieghu. Dana bl-ebda mod ma jippregudika d-dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament fuq kawzali bazata fuq il-morozita' u fuq dik l-iskadenza li ghaliha rcieva l-pagament."

Illi fil-kawza **John Mary *sive* Jimmy u Emmanuela *sive* Lily konjugi Montebello vs Jessie Borg,** Appell Civili deciza fis-27 ta' Gunju, 2007**,** il-Qorti, opportunament, irreplikat il-principju regolatrici f'materja ta' morozita bl-ghajnuna tal-gurisprudenza affermata: -

(1) "Il-morozita' ghall-finijiet ta' l-Artikolu 10 (a) tal- Kapitolu 109 [fil-prezent, Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas *sic et simpliciter* imma nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 287**);

(2) "Rigward l-impuntwalita` l-ligi ma tiddistingwix u titraccja biss kriterju objettiv ghall-accertament ta' l-impuntwalita` ghall-finijiet ta' talba ghar-ripresa ta' pussess ta' fond lokat minghajr riferenza, in linea generali u salvi eccezzjoni kongruwi, ghall-motiv subjettiv li jkun ta' lok ghall-istess impuntwalita`" (**Kollez. Vol. L P I p 79**);

(3) "Jehtieg dejjem li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita" (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**);

(4) "Il-ligi tikkontenta bil-morozita' fil-kors tal-kiri ta' qabel minghajr ma tirrestringi t-terminu ghall-ahhar kirja precedenti" (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 328**);

(5) Li jfisser li "jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera fis-sens tal-ligi fi skadenza wahda, u in segwitu ssid jaccetta l-kera ta' dik l-

iskadenza u ta' l-iskadenza ta' warajha minghajr ma jaghmel ebda rizerva, b' mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jigi moruz fi skadenza ohra, is-sid ma hux prekluz li jagixxi ghall-izgumbrament ta' l-inkwilin minhabba morozita f' zewg skadenzi" (**Kollez. Vol. XLVI P I p 289**);

Fl-istess kawza Montebello vs Borg, il-Qorti tal-Appell iddikjarat illi:

(6) Dak li trid il-ligi mhux l-accettazzjoni ta' l-iskadenzi tal-kera li fihom kienet moruza imma n-nuqqas tal-puntwalita` taghha fil-hlas ta' dawk l-iskadenzi mill-interpellazzjoni. Ara "**Maggur Hannibal Scicluna *nomine* -vs- Chev. Joseph G. Coleiro**", Appell, 17 ta' Frar, 1995;

(7) L-interpellazzjoni trid tigi komunikata lill-kerrej. B'daqshekk l-ebda kitba ghal skop ta' intima ma kellha tkun sottintiza u b'dan ma jfissirx illi l-interpellazzjoni mis-sid trid necessarjament issir in iskritto, dan kif deciz ukoll fil-kawza "**Joseph Darmanin *et* -vs- Giljan Cutajar**" (23 ta' Novembru 2005).

(8) Dan ghaliex, kif ben saput, "il-ligi ma tezigi l-ebda formola kif kellha ssir l-intima. Hu llum stabbilit fil-gurisprudenza li interpellazzjoni ta' din ix-xorta tista' ssir anke bil-fomm jew b'semplici ittra bonarja". ("**Gasan Properties Limited - vs- Avukat dottor Joseph P. Bonello *nomine***", Appell mill-Bord, 10 ta' Jannar 2000).

Provi u kunsiderazzjonijiet

Ir-rikorrenti qed jibbaza t-talbiet tieghu fuq <u>**l-Artikolu 1570 tal-Kapitolu 16**</u> li jistipula hekk:-

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

L-**artikolu 9 tal-Kapitolu 69** jistipula hekk:-

Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:

jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

Għall-għanijiet ta' dan il-paragrafu:

il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas

Dan il-Bord kif diversament ippresedut b'sentenza tat-**2 ta' Ottubru, 2014, fil-kawża Rikors Numru. 89/2012 El Dara Limited (C4709) vs Emanuel Galea e**t, irretena hekk:- *Il-Bord ma jarax li ghandu jinoltra dwar il-kwistjoni jekk huwiex applikabbli l-Kap 69 jew il-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta ghaliex is-sid ghandu rimedju kontra l-kerrej moruz sia taht il-Kap 69 fl-artikolu 9(a) u taht il-Kap 16 fl-artikolu 1570. Id-differenza bejn iz-zewg provedimenti hi li filwaqt fil-Kap 69 s-sid jkun jehtieg juri li interpella lill-kerrej bi kwalunkwe mezz biex ihallas il-kera ghal zewg okkazzjonijiet, il-Kap 16 jesigi li l-interpellanza ghandha ssir permezz ta' ittra ufficcjali kwantu ghal skadenza wahda. It-tnejn jippunixxu mhux in-nuqqas ta' hlas izda l-impuntwalita' tal-hlas fi zmien hmistax-il jum mill-interpellanza.*

Dan il-Bord josserva illi l-morozita' tirrizulta mhux jekk ma jsirx hlas tal-kera izda jekk ma jsirx hlas **puntwalment** fi zmien hmistax il-jum meta hekk mitlub mis-sid[2].

Dan il-Bord, kif diversament ippresedut, f'sentenza tas-**27 ta' Gunju, 2013 Rikors Numru. 31/2013 B. Tagliaferro & Sons Ltd (C817) vs Maria Dolores Ziadeh Conti**: - *Madanakollu l-gurisprudenza tinsenja illi l-Bord m'ghandux jakkontenta ruhu fuq l-akkampata morozita meta din tirrizulta ghaliex dejjem ghandha ssir indagini ghaliex ma sarx il-hlas tal-kera u dan bl-iskop li tkun evititata s-sanzjoni estrema tal-izgombru jekk dik ir-raguni tista' tkun wahda gustifikata.*

Illi sabiex jissostanzja t-talbiet tieghu **r-rikorrent** ressaq l-affidavit tieghu Dok B a folio 8 tal-process.

---

[2] Ara f'dan is-sens sentenza ta' dan il-Bord kif diversament ippresedut tat-**28 ta' Gunju, 2012 Rikors Numru. 42/2010 Vincent Sammut (ID 33933M) vs Joseph Ellul**

Ir-rikorrenti ressaq ukoll lil **Eunice Grech Fiorini** li esebiet diversi dokumenti minn liema jirrizulta li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jigu milqugha, u dan ghar-ragunijiet indikati l-quddiem f'din is-sentenza, a skans ta' repetizzjoni.

Illi **l-ewwel eccezzjoni** mressqa mill-intimata tghid: "*1. Prelimarjament u fl-ewwel lok, il-ġudizzju ta' dan il-Bord ma jistax ikun integru sakemm ir-rikorrenti Carmelo Sciberras ma jġibx l-aħjar prova skond il-liġi illi huwa s-sid waħdieni tal-fond ossia garaxx esternament numerat 71, Triq Birkirkara, San Giljan;*".

Illi fir-rigward ta' din l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimata, r-rikorrent ressaq kuntratt ta' divizjoni tat-28 ta' Marzu 1993, a folio 28 sa 45 tal-process, minn fejn jirrizulta li l-fond mertu tal-kawza gie assenjat lilu. Ressaq ukoll kuntratt tad-29 t'Ottubru 1959, a folio 49 sa 56 tal-process, li juri t-titlu ta' missieru u cioe l-aventi causa tieghu, fuq l-imsemmi fond, kif ukoll cedola ta' depozitu u fidi ta' cens gravanti l-istess fond a folio 60 tal-process. Ghaldaqstant it-titlu tar-rikorrent fuq l-imsemmi fond jinsab ampjament pruvat u konsegwentament din l-ewwel eccezzjoni qeghda tigi michuda.

It-tieni eccezzjoni tal-intimata tghid: "*2. Fit-tieni lok il-ħlas tal-kera pretiz mir-rikorrenti għall-kirja tal-fond 71, Triq Birkirkara San Giljan, speċifikament, dak relattiv għas-snin, 2010, 2011u 2012 ġie paċut ma ammont ferm akbar dovut lill-intimata mis-sidien tal-istess fond, bħala spejjez ġudizzjarji konsegwenti għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Carmelo Sciberras et vs Albert Grech et, 32/2004/1GG, tat-30 ta' Novembru 2011; għaldaqstant ma hemm l-ebda arretrati ta' kera dovuti, u dan kuntrarjament għal dak indikat mir-rikorrenti;*".

Illi fil-fatt l-intimata kkontestat it-talbiet tar-rikorrenti kif kontenuti fl-ittra ufficcjali tal-10 ta' Lulju 2013 kif jirrizulta mid-Dokument EGF3 a folio 85 sa 88 tal-process.

Illi mid-Dokument EGF4 esebiet a folio 89 sa 92 tal-process, jirrizulta wkoll illi meta giet istitwita l-kawza u cioe 16 t'Ottubru 2013, l-intimata kellha kreditu favur taghha, meta wiehed jaghmel tpacija ta' dak dovut lilha mir-rikorrent mal-kera dovuta minnha. Fil-fatt minn l-imsemmija cedola jirrizulta li bil-kreditu dovut lilha kienet tithallas ukoll il-kera dovuta ghas-sena 2014 u parti mill-kera tal-2015.

Illi **t-tielet eccezzjoni** tghid: "*3. Fit-tielet lok, u anke għar-raġunijiet imsemmija hawn fuq l-istanti dejjem ottemporat ruħha mal-obbligi tagħha qua inkwilina tal-fond 71, Triq Birkirkara, San Giljan, u għaldaqstant ma hemm l-ebda raġuni fil-liġi 'l għaliex il-kirja de quo għandha tiġi terminata;* ".

Illi mix-xhieda ta' **Matthew Grech** a folio 101 sa folio 110 tal-process jirrizulta li l-intimata dejjem onorat l-obbligi taghha. Jirrizulta wkoll mill-ittri mibghuta ghan-nom taghha lura fl-20 ta' Jannar 2012, Dokument MG1 li l-intimata interpellat lir-rikorrent ihallasha l-ammont dovut minnu. Meta dan baqa' ma hallasx permezz tal-ittra Dokument MG4 tat-12 ta' Marzu 2012, infurmatu illi kienet qed taghmel tpacija mal-kera u interpellatu biex ihallasha l-bilanc rimanenti.

Illi ghalhekk din ma kinitx tpacija unilaterali, izda kienet tpacija li r-rikorrent gie debitament infurmat biha mill-intimata, u bl-ebda mod u manjiera ma kkontesta.

Illi fil-mori tal-kawza l-intimata kompliet tpaci l-bilanc li kien ghadu dovut lilha u wara ddepozitat il-kera u sa meta xehdet hi l-kera kienet imhallsa sa Dicembru 2016.

Illi dan gie konfermat ukoll mill-intimata fl-affidavit taghha a folio 114 tal-process.

Illi in kontro-ezami r-rikorrenti jaghti x'jifhem li l-ammont reklamat mill-intimat u li gie pacut mal-kera dovuta, ma kienx dovut minnu biss izda wkoll minn hutu. Illi pero', r-rikorrent ressaq kuntratt ta' divizjoni tat-28 ta' Marzu 1993, a folio 28 sa 45 tal-process, sabiex jirribatti l-ewwel eccezzjoni tal-intimata, minn fejn jirrizulta li l-fond mertu tal-kawza gie assenjat lilu lura fl-1993. Illi ghalhekk dan l-argument ma jistax iregi.

In oltre, huwa relevanti wkoll f'dan il-kuntest illi kreditur jista' jitlob il-hlas tad-debitu shih dovut lilu minn ghand wiehed mid-debituri biss.

Illi **r-raba' eccezzjoni** tghid: "*4. Fi kwalunkwe kaz, ir-rikors promotur odjern ma huwa xejn għajr tentattivi frivolu ieħor tar-rikorrenti illi illegalment jieħdu lura l-pusses tal-fond okkupat mill-intimata*.".

Illi kunsiderati l-provi kollha mressqa, l-Bord huwa tal-fehma, illi tassew dan ir-rikors huwa frivolu u vessatorju ghaliex ir-rikorrent kien avzat ab initio illi jekk mhux se jhallas id-debitu tieghu l-intimata kienet ser taghmel tpacija, u bl-ebda mod ma kkontesta dan id-dritt vantat mill-intimata. Konsegwentament huwa ma jistax jarrikkixxi ruhhu minn dan in-nuqqas tieghu a skapitu tal-inkwilin, billi jghid li l-intimata ma hallsitx il-kera dovuta. Dan meta mill-mument li r-rikorrent sar debitur tal-intimata hija interpellatu ghall-hlas u wara xahrejn li ma hallasx hija

regget infurmatu li kienet qed tpaci parti mis-somma mal-hlas tal-kera dovuta minnha u fl-istess ittra interpellatu ghall-hlas tal-bilanc rimanenti. In oltre meta r-rikorrent interpella lill-intimata ghall-hlas tal-kera, dan meta huwa kien debitur lejn l-intimata f'ammont akbar dovut lill-intimata, hija mmedjatament ikkontestat it-talba tieghu u rrespinġiet l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur