



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA
GHALL-GZEJER T'GHAWDEX U KEMMUNA**

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

Rikors numru 3/2019

**Frances Axiaq (KI 449986M) u permezz
ta' digriet tal-Bord tal-05 ta' Dicembru
2019 giet awtorizzata korrezzjoni fl-okkju
li gie jaqra Frances Axiaq (KI 449986M)
ghan-nom u in rapprezentanza tal-
imsiefer John Muscat**

vs

(i) Caroline Ann Floyd (KI 69852A);

(ii) John Bryan Delaney (KI 73361A)

Illum, 17 ta' Novembru 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

1. Illi permezz ta' ftehim ta' kera, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'A', ir-rikorrenti kkonċediet lill-intimati b'titolu ta' kera l-fond, ossia dar, bl-isem ta' 'Ta' Klementa', lokata fi Triq Birbuba, Għarb, Għawdex, u dan versu l-ammont mensili ta' elf u ħames mitt Ewro (€1500), pagabbli bil-quddiem;
2. Illi l-imsemmi ftehim kien wieħed validu għal tnax-il xahar, u li skada fis-sitta u għoxrin ta' Jannar tas-sena kurrenti (26.01.2019). Minkejja tali skadenza, l-intimati naqsu milli jivvakaw il-fond, fejn għadhom jirrisjedu sal-preżenti gurnata mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi;
3. Illi, in oltre, l-intimati naqsu milli jhallsu l-kera dovuta għax-xhur ta' Diċembru, Jannar, Frar, Marzu, April, u Mejju, kif ukoll għadd ta' kontijiet relattivi għas-servizzi u konsum tad-dawl u l-ilma, liema ammonti jammontaw għas-somma ta' ħdax il-elf, mija u erbgħa u erbgħin Ewro u erbgħa u disgħin ċentezmu (€11, 144.94);
4. Illi l-intimati ġew interpellati għal għadd ta' drabi sabiex iħallsu l-ammonti dovuti minnhom, izda għażlu illi jibqgħu inadempjenti;
5. Illi, similmement, l-intimati baqgħu wkoll inadempjenti in segwitu ta' ittra legali mibgħuta lilhom, permezz ta' liema huma ġew interpellati sabiex jizgombraw l-fond fuq imsemmi u jikkonsenjaw lir-rikorrenti kwalunkwe ċwieviet tal-istess fond li jinsabu fil-pussess tagħhom;

6. Illi stante l-fatt li l-intimati għadhom sal-lum tokkupa b'mod abbużiv u llegali l-fond imsemmi, ir-rikorrenti qiegħda tghaddi sabiex titlob r-ripreza tal-fond prevja l-izgumbrament tal-intimati, flimkien mal-ħlas dovut mill-istess intimati;
7. Illi sa fejn taf ir-rikorrenti, l-intimati m'għandhomx difiza valida x'jagħtu kontra din it-talba u għal din ir-raġuni t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu milqugħa mingħajr ma l-Bord jgħaddi għas-smiegh tal-kawza;
8. Illi r-rikorrenti tiddikjara illi taf b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, dan il-Bord joġġbu:

1. B'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jiddeċiedi illi jilqa' t-talba tar-rikorrenti bid-dispenza tas-smiegh, u għalhekk jordna lill-intimati sabiex:
 - (i) Jiżgombraw mill-fond, ossia dar, bl-isem ta' 'Ta' Klementa', lokata fi Triq Birbuba, Għarb, Għawdex;
 - (ii) Konsegwentement jikkonsenjaw f'idejn ir-rikorrenti ċ-ċwieviet tal-imsemmi fond u dan entro terminu qasir u perentorju li jiġi prefiss lilha;

- (iii) Ihallsu l-ammonti kollha dovuti in linea ta' kera u ta' servizzi u konsum ta' dawl u ilma, illi sal-lum il-gurnata jammontaw għal hdax il-elf, mija u erbgħa u erbgħin Ewro u erbgħa u disgħin centezmu (€11,144.94), u dawk l-ammonti kollha illi jistgħu jirrizultaw dovuti sal-jum tal-izgumbrament.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li minn issa huma ingunti in subizzjoni, u b'riserva ċara għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti.

Ra illi fis-seduta tal-10 t'Ottubru 2019 il-Bord ikkonceda lill-intimati illi jressqu nota tal-eccezzjonijiet fiz-zmien koncess mil-ligi.

Ra illi l-intimati preżentaw risposta li tghid hekk:

Rat ir-risposta tal-konvenuti kollha u ċioe ta' Caroline Floyd u ta' John Delaney ipprezentata fit-30 ta' Ottubru 2019 li jgħid hekk:

1. Illi in linea preliminari, in-nuqqas ta' interess ġuridiku da parti tar-rikorrenti għaladarba l-fond lokatizju inkera minn ċerta John Muscat mentri l-kawża odjerna giet intavolata minn ċerta Frances Axiaq;
2. Illi in linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, in-nullita tal-azzjoni attriċi stante illi l-mod kif giet ifformulata t-talba attriċi hija difettuza in kwantu din titlob biss u mill-ewwel r-ripresa tal-pussess tal-fond lokatizju u l-izgumbrament – haġa li ma tistax tintalab qabel ma ssir ukoll talba ġudizzjali għax-xoljiment tal-kirja;

3. Illi fil-mertu mbagħad, u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba promossa mir-rikorrenti hija għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċhuda; dan kif sejjer jirrizulta dettaljatament fil-mori ta' din il-proċedura;
4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi illi hija minn issa ingunta in subizzjoni.

Ra il-verbal tal-05 ta' Diċembru 2019 fejn Dr. Damien Bigeni għall-intimati irtira l-ewwel eċċezzjoni preliminari izda zamm ferm il-kap tal-ispejjeż.

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

Ra illi fis-seduta tat-08 t'Ottubru 2020 il-partijiet iddikjaraw illi ser jistrieħu fuq id-dokumenti inseriti fl-atti u li r-rikors jista' jibqa' differit għas-sentenza.

Ra illi l-kawza thalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi din il-kawza kienet giet ipprezentata taht l-Artiklu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-ewwel talba kienet talba għad-dispensa tas-smiegh. Illi din it-talba kienet giet miċhuda u l-Bord fis-seduta tal-10

t'Ottubru 2019 kien ikkonceda lill-intimati illi jressqu nota tal-eccezzjonijiet, konsegwentament l-ewwel talba tar-rikorrenti get deciza.

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-qosor

Ir-rikorrenti fil-qosor qed jitolbu (1) l-izgumbrament tal-intimati mill-fond mertu tal-kawza u (2) il-konsenja lilhom mill-intimati tac-cwieviet tal-imsemmi fond u dan fi zmien qasir u perentorju u (3) il-hlas tal-arretrati tal-kera tal-fond lilhom mikri u tas-servizzi u konsum ta' dawl u ilma u dawk l-ammonti kollha illi jistghu jirrizultaw dovuti sal-jum tal-izgumbrament. U bl-ispejjez kontra l-intimati.

L-intimati jeccepixxu (1) nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrenti, u (2) in-nullita ta' l-azzjoni attrici minhabba li ma saritx talba ghax-xoljiment tal-kirja izda saret biss talba ghar-riprza tal-pussess tal-fond u l-izgumbrament u (3) it-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda.

Provi

Ir-rikorrenti **Frances Axiaq** prezentat dikjarazzjoni guramentata flimkien mar-rikors promotur fejn spjegat li:

- hija kienu tiehu hsieb din il-kirja
- sar ftehim ta' kera mal-intimati illi krew il-fond mertu tal-kawza
- il-kera kienet ta' elf u hames mitt Ewro fix-xahar
- l-intimati ma baqghux ihallsu l-kera u baqghu jokkupaw il-fond minkejja diversi interpellazzjonijiet
- l-intimati lanqas ma kienu qed ihallsu l-kont tad-dawl u l-ilma u r-rikorrenti kellu jhallas dawn il-kontijiet

minhabba li kien ircieva avviz ghas-sospensjoni tal-imsemmija servizzi

Ir-rikorrenti xehdet ukoll fis-seduta tas-16 ta' Lulju 2020¹ fejn spjegat li s-sitwazzjoni kienet ghada l-istess u l-intimati kienu ghadhom jokkupaw il-fond minghajr ma jhallsu l-kera dovuta u minghajr ma jhallsu l-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u l-ilma. Hija prezentat prospett tal-ammont dovut fir-rigward tal-arretrati tal-kera sa dakinhar li xehdet u prospett tal-ammont dovut fir-rigward tas-servizzi tad-dawl u l-ilma sa dakinhar li xehdet.

Illi l-intimat **John Delaney** ipprezenta l-affidavit tieghu permezz ta' nota prezentata fis-seduta tad-09 ta' Settembru 2020. Fl-imsemmi affidavit huwa jghid li kienet thallset l-kera sa Marzu 2019 pero ma ressaq l-ebda prova ta' tali hlas. Jghid ukoll illi thallset ukoll is-somma ta' sitt mitt Ewro ghas-servizz tad-dawl u l-ilma izda ma ressaq l-ebda prova ta' tali hlas. Dan minkejja li fl-istess seduta l-intimat irriserva li jipprezenta nota fir-registru bi provi dokumentarji fil-mori tad-differiment.

Illi mir-rikors promotur jirrizulta li l-intimati ilhom ma jhallsu kera sa mill-iskadenza dovuta ghax-xahar ta' Dicembru 2018.

Ikkunsidra:

L-Ewwel Eccezzjoni: In-Nuqqas ta' Interest tar-rikorrenti

¹ A folio 21 et seq tal-process

Illi din l-eccezzjoni għa għet sorvolata bil-korrezzjoni li għet awtorizzata bid-digriet tal-Bord tal-05 ta' Dicembru 2019. Fil-fatt f'dik l-istess seduta din l-eccezzjoni get irtirata.

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Bord mhux se jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-ewwel eccezzjoni tal-intimati.

It-Tieni Eccezzjoni: In-Nullita tar-rikors promotur minhabba illi fl-ewwel lok ma ntabitx ix-xoljiment tal-kirja izda ntabet biss ir-ripreza tal-fond u l-izgumbrament

Illi dan il-punt diga gie dibattut diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti kellha diversi okkazonijiet fejn esplorat din l-eccezzjoni u waslet għall-konkluzjoni illi l-fatt li fl-ewwel lok ma tintalabx dikjarazzjoni tax-xoljiment tal-kirja m'għandux iwassal għannullita ta' l-azzjoni u dan għal diversi ragunijiet u cioe:

Fl-ewwel lok l-eccezzjoni tan-nullita tal-proceduri tista' titressaq b'success f'dak l-istanzi li tahseb għalihom il-ligi taht l-Artikli generali u specifici tal-ligi, u din ma hiex wahda minnhom.

Fit-tieni lok għab-bazi tal-principju ta' l-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja u għall-ispeditezza tal-proceduri, fejn tali eccezzjoni ma ggib l-ebda pregudizzju għad-difiza tal-intimat, kemm jista' jkun il-Qorti għandha ssalva l-proceduri li jkollha quddiemha. F'din il-kawza l-intimati gew mogħtija l-opportunitajiet kollha sabiex jagħmlu d-difiza tagħhom, fil-fatt hekk għamlu u ressqu wkoll il-provi tagħhom u għalhekk l-fatt li ma ntabitx ukoll ix-xoljiment tal-kirja ma rreka l-ebda pregudizzju lill-intimati.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

It-Tielet eccezzjoni: It-Talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-intimati ma hallsux ghall-kera dovuta minnhom. Dan jirrizulta minghajr ebda dubju ghall-kera dovuta ghax-xhur wara Marzu 2019, stante illi l-intimati ma gabu l-ebda prova dwar tali hlas u l-ebda kontestatazzjoni ghat-talba ghall-hlas ta' tali kera. L-istess jinghad ghall-hlas tal-konsum tas-servizzi tad-dawl u l-ilma.

Fl-affidavit tieghu l-intimat jikkontendi biss illi kien sar il-hlas tal-kera dovuta minn Dicembru 2018 sa Marzu 2019 u li kienet thallset is-somma ta' sitt mitt Ewro ghas-servizzi tad-dawl u l-ilma. L-intimati pero ma jgibu l-ebda prova ta' tali hlas u ghalhekk din id-dikjarazzjoni tibqa' biss allegazzjoni ta' hlas mhix sostnuta u pruvata bl-ebda mod. L-intimati kellhom kull opportunita li jissoggettaw lir-rikorrenti noe ghall-kontro-ezami u jikkonfrontawha bl-allegazzjoni ta' tali hlas izda dan ma ghamluhx u ma sar l-ebda kontro-ezami lir-rikorrenti.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed filwaqt illi jichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimati, jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond bl-isem "Ta' Klementa", Triq Birbuba, Gharb, Ghawdex, u ghal dan il-ghan jiffissa terminu perentorju ta' tletin jum mil-lum, u jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimati

jikkonsenjaw f'idejn ir-rikorrenti c-cwieviet tal-imsemmi fond u dan fl-istess terminu perentorju ta' tletin jum mil-lum u jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimati flimkien u in solidum bejniethom ihallsu lir-rikorrenti l-arretrati tal-kera dovuta li minn Dicembru 2018 inkluz sal-lum u cioe Novembru 2020 tammonta ghas-somma ta' sitta u tletin Elf Ewro kif ukoll jordna lill-intimati jhallsu l-kont tas-servizzi tad-dawl u ilma li sat-28 ta' Mejju 2020 kien jammonta ghal elfejn u tlett mija u digha u ghoxrin Ewro u wiehed u ghoxrin centezmu, u jilqa' t-tieni parti tat-tielet talba u jordna lill-intimati ihallsu wkoll dak l-ammont, tal-kera u tal-kont tas-servizzi tad-dawl u l-ilma li jistgħu jirrizultaw dovuti oltre l-imsemmija ammonti sad-data tal-effettiv zgumbrament.

Bl-ispejjez tal-prezenti procedura u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru: 25/2020 kontra l-intimati fl-istess ismijiet.

(ft.) Dr. Monica Vella

Magistrat

(ft.) Diane Farrugia

Deputat Registratur

Vera Kopja

Għar-Registratur