BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 22 ta' Settembru 2021

Rikors Numru 359/21

Maria Azzopardi
Joseph Aquilina
Nathalien Aquilina
Danica Aquilina
Damien Aquilina

Vs

Lydia Camilleri

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti ppreżentat fl-20 ta' Lulju 2021 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

"

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarji tal-fond **155, Republic Street, Valletta bil-garaxx anness mieghu b'aċċess minn Spurs Street, Valletta**, liema proprjeta kienet mikrija lill-intimata Lydia Camilleri u l-mejjet zewgha Michael Camilleri.*

2. *Illi b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat-3 ta' Frar 2021, Rikors Nru. 122/2018/1 LM fl-ismijiet Anthony Aquilina et vs Michael Camilleri et, l-intimata Lydia Camilleri giet ikkundannata biex thallas il-kera ta' €5,000 fis-sena pagabbli mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, li giet moghtija fit-28 ta' Ottubru 2019, kopja ta' liema sentenza hija hawn annessa u markata bhala **"Dokument A"**.*

3. *Illi l-kera dovuta ghall-fondi fuq msemmija hija mit-28 ta' Ottubru 2019 sas-27 ta' Ottubru 2021, ammontanti ghal €10,000.*

4. *Illi b'mandat ta' sekwestru ezekuttiv nru. 396/2021 fl-ismijiet Maria Azzopardi et vs Lydia Camilleri, l-intimati talbu l-hlas fuq msemmi ai termini tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), pero l'ebda depoziti mill-banek lokali ma gew depozitati fir-Registru ta' din il-Qorti, u dan skond dokument hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**.*

5. *Illi l-intimata qed toqghod fil-fond 108B, Merchants Street, Valletta, skond ittra legali li huma rcevew fil-5 ta' Frar 2021, li kopja taghha qed tigi hawn ezebita u mmarkata bhala **"Dokument C"**.*

6. *Illi ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, "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 millijħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika."

7. *Illi b'ittra ufficjali tal-14 ta' Lulju 2021 **"Dokument D"** hawn anness, l-esponenti avvertew lill-intimata illi hija moruza fil-hlas ta' €10,000 kera arretrata ghall-fond 155, Republic Street, Valletta, bil-garaxx anness mieghu minn Spurs Street, Valletta.*

8. *Illi l-intimati mhix qed tghix fil-fond in kwistjoni kif jirrizulta mill-ittra legali surreferita u ghalhekk m'ghandhiex dritt tibqa' zzomm il-fond in kwistjoni fil-pussess taghha, kif jirrizulta mhux biss mill-ittra tal-konsulent legali taghha tal-5 ta' Frar 2021, imma wkoll minhabba l-fatt li hija registrata bhala votanta fil-fond imsemmi kif jirrizulta mill-ahhar registru elettorali hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument E"**.*

9. *Illi l-intimata sa fejn jafu r-rikorrenti, m'għandhiex ebda difiża x'tagħti kontra t-talba taghhom.*

***Ghaldaqstant**, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensata mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimata sabiex tidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimata tkun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi f'dik is-seduta li jkollha difiża li tiswa' u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-lokazzjoni tal-fond ossia 155, Republic Street, Valletta bil-garaxx anness mieghu b'access minn Spurs Street, Valletta mikri mir-rikorrenti lill-intimata ghandha tigi terminata ai termini tal-ligi minhabba n-non uso u/jew wkoll ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema żgumbrament għandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhrulu xieraq u opportun.*

II. ***Jordna** l-izgumbrament tal-intimata Lydia Camilleri (K.I. 0138253M) mill-fond 155, Republic Street, Valletta bil-garaxx anness mieghu b'access minn Spurs Street, Valletta bil-garaxx anness mieghu b'access minn Spurs Street, Valletta fi zmien qasir u perentorju.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimata hija responsabbli wkoll ghal kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament u jillikwida l-istess ammonti.*

IV. ***Jikkundanna*** *lill-intimata sabiex tħallas kull kumpens jew kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens dovut wara dik id-data sal-effettiv zgumbrament, inkluz kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma jew kontijiet ohrajn bħall-ispejjez tal-mandat ta' sekwestru 396/2021 ammontanti għal €210.29c sal-effettiv zgumbrament.*

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni ta' l-intimata għas-subizzjoni."

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Maria Azzopardi a fol. 5 tal-proċess;
Ra illi fis-seduta tal-lum deheret l-intimata fejn talbet li tikkontesta dawn il-proċeduri peress li għandha difiża x'tagħti;

Wara li sema' s-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet, qies li l-intimata ma ppruvatx fuq bażi *prima facie* li għandha eċċezzjonijiet validi x'tagħti u għaldaqstant il-Bord ċaħad it-talba tagħha biex tikkontesta dawn il-proċeduri;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra li in vista li din hija proċedura sommarja, il-Bord kellu jgħaddi għas-sentenza minnufih.

Ikkunsidra:

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta illi l-intimata tikri mingħand ir-rikorrenti l-fond numru 155, Republic Street, Valletta bil-garaxx anness miegħu b'aċċess minn Spurs Street, Valletta;

Jirriżulta wkoll illi in konnessjoni mal-kirja *de quo* r-rikorrenti pproċedew b'kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Anthony Aquilina et vs Michael Camilleri et,** liema kawża ġiet deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Frar 2021, fejn fost affarijiet oħra ġie deċiż illi l-kera dovuta mill-intimata fir-rigward tal-fond *de quo* għandha tiżdied għal ħamest elef ewro (€5000) fis-sena mill-iskadenza li kien imiss wara d-data tal-istess sentenza tal-prim'istanza.

Illi l-intimata xehdet illi hija ma ħallsitx dan l-ammont għall-iskadenzi tal-2020 u 2021. Hija xehdet li kienet qiegħda tistenna s-sussidju mingħand l-Awtorita` tad-Djar. Wara li niżlet minn fuq il-pedana tax-xhieda l-intimata stqarret ukoll li l-Awtorita` tad-Djar kienet offritielha għajnuna fis-sens illi hija kellha tħallas mitejn u sbatax-il ewro (€217) fix-xahar pero`

l-intimata ddikjarat li ma kinitx aċċettat tali għajnuna peress li xtaqet li jkollha iktar sussidju. Kien għalhekk li kellha terġa' tapplika mill-ġdid sabiex tingħata iktar sussidju. Illi bl-għajnuna li l-Awtorita` tad-Djar kienet se tagħtiha l-intimata kienet se tiġi mgħejjuna kważi nofs l-ispiża tal-kera. Illi pero` l-intimata baqgħat issostni li hi ma riedet tħallas xejn iktar milli kienet qiegħda tħallas bil-kera l-antika.

Illi kien għalhekk li fl-14 ta' Lulju 2021 ir-rikorrenti, meta raw li ma sar l-ebda ħlas kif pronunzjat bis-sentenza tat-3 ta' Frar 2021, ppreżentaw ittra uffiċjali fejn taw lill-intimata ħmistax (15)-il ġurnata żmien biex tħallas il-kera dovuta. Infurmawha wkoll illi stante li rriżultalhom li ma kinitx qiegħda toqgħod fil-fond *de quo* kienu qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tagħha.

Illi in effetti filwaqt li l-intimata kkontestat li hija ma toqgħodx fil-fond *de quo,* ma kkontestax li l-ammont reklamat huwa dovut, pero` insistiet li kienet l-Awtorita` tad-Djar li riedet tagħmel tajjeb għall-awment fil-kera.

Illi dan il-Bord ma jistax jaqbel ma' dan l-aħħar argument. Illi r-relazzjoni ġuridika hija bejn il-partijiet u mhux ma' terzi li jgħinu lill-inkwilini jerfgħu il-piż tal-kirja. Illi dan il-Bord ma jistax ma jagħtix piż kbir għall-fatt li l-Awtorita` tad-Djar ppruvat tgħin lill-intimata pero` din irrifjutat tali għajnuna għax ippretendiet li l-istess għajnuna għandha tkun ikbar.

Illi l-Bord jagħmel referenza għal artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jiddisponi s-segwenti, u cioe`:

"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."

Illi fl-ittra uffiċjali ppreżentata fl-14 ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti talbu lill-intimata tħallas is-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000) rappreżentanti kera, kif awentata, mit-28 ta' Ottubru 2019 sas-27 ta' Ottubru 2021. Illi skont is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, l-awment kellu jiġi fis-seħħ mill-ewwel skadenza wara s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera, u cioe` l-ewwel skadenza wara t-28 ta' Ottubru, 2019, u cioe` d-data li ġiet pronunzjata s-sentenza mill-istess Bord. Mill-atti jirriżulta illi l-kirja *de quo* tagħlaq f'Marzu ta' kull sena, u kwindi l-ewwel awment kellu jkun minn Marzu 2020. Kwindi dak dovut sa issa mill-intimata huwa l-ammont ta' għaxart elef ewro (€10,000) u cioe` għall-iskadenza ta' Marzu 2020 u għal dik ta' Marzu 2021.[1] Illi miċ-ċedoli ppreżentati mill-intimata u mmarkati bħala Dokument LC1 jirriżulta illi hija ddepożitat fir-Reġistru tal-Qorti ammonti ferm iżgħar minn dawk dovuti.

Illi għaldaqstant il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti segwew il-proċedura opportuna mentri l-intimata baqgħat inadempjenti għas-sejħa ġudizzjarja magħmula lilha. Illi għaldaqstant il-Bord huwa sodisfatt li l-ewwel talba għandha tintlaqa' fir-rigward tal-morożita` tal-ħlas tal-kera da parti tal-intimata.

Illi stabbilit dan, il-Bord ma jarax il-ħtieġa li jinoltra ruħu fl-aggravju tan-non użu tal-fond in kwisjtoni la darba se jkun qiegħed jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond *de quo* abbażi tal-morożita` tagħha fil-ħlas tal-kera dovuta.

In oltre, in vista tal-verbal magħmul illum stess mid-difensur tar-rikorrenti, il-Bord se jkun qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrenti sabiex jiddikjara u jikkundanna lill-intimata għall-ħlas ta' kwalunkwe kumpens dovut għall-okkupazzjoni tagħha wara d-data tal-effettiv żgumbrament.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jilqa' t-talba għad-dispensa mis-smiegħ, jiddikjara li l-kirja *de quo*

[1] Illi għalkemm fir-rikors promutur jissemmew l-iskadenza mit-28 ta' Ottubru 2019 sas-27 ta' Ottubru 2021, effettivament il-kera tagħlaq f'Marzu ta' kull sena. L-awment ingħata mill-iskadenza li jmiss wara s-sentenza tat-28 ta' Ottubru 2019. Għalkemm teżisti din id-diskrepanza ma jbiddel xejn mis-sustanza tal-azzjoni u jibqa' l-fatt illi l-ammont reklamat huwa dovut u baqa' ma ġiex imħallas.

qiegħda tiġi xolta u terminata, u jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:

1. jilqa′ in parte l-ewwel talba tar-rikorrenti, u cioe` jilqagħha in kwantu jiddikjara li l-intimata hija moruża fil-ħlas ta′ kera għall-iskadenza ta′ Marzu 2020 u Marzu 2021 fl-ammont ta′ għaxart elef ewro (€10,000) fir-rigward tal-fond 155, Republic Street, Valletta bil-garaxx anness miegħu b′aċċess minn Spurs Street, Valletta, filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta′ dik it-talba fir-rigward tan-non uso tal-istess fond;
2. jilqa′ t-tieni talba u jordna l-iżgumbrament tal-intimata Lydia Camilleri mill-fond 155, Republic Street, Valletta bil-garaxx anness miegħu b′aċċess minn Spurs Street, Valletta fi żmien perentorju ta′ sittin (60) ġurnata mil-lum;
3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tielet talba u parti mir-raba talba` relatata mal-kundanna ta′ kumpens għall-okkupazzjoni tal-intimata sad-data tal-effettiv żgumbrament;
4. Jilqa′ r-raba′ talba in kwantu jikkundanna lill-intimata tħallas kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma sad-data tal-effettiv żgumbrament.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-Mandat ta′ Sekwestru numru 396/2021 a karigu tal-intimata.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Diane Gatt
Deputat Reġistratur